

DECRETO No. 381.-

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que en virtud de los Acuerdos de Chapultepec, celebrados el día 16 de enero de 1992, se creó el Programa de Transferencia de Tierras (P. T. T.), a fin de asegurar la transferencia de tierras rústicas a favor de desmovilizados de la Fuerza Armada, ex-combatientes del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional y tenedores de tierras en zonas ex-conflictivas;
- II.- Que la mayor parte de los inmuebles rústicos transferidos en virtud del referido programa, lo fueron en forma proindivisa a favor de dichos beneficiarios;
- III.- Que para el cumplimiento de este compromiso, el Gobierno de la República, considera necesario dar facilidades a los copropietarios en las diligencias de partición de los inmuebles transferidos a favor de los beneficiarios del P.T.T, especialmente en los casos de defunción de copropietarios y ausentes no declarados;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a la iniciativa del Diputado Roberto José d'Aubuisson Munguía.

DECRETA la siguiente:

LEY TRANSITORIA PARA LA AGILIZACION DE DILIGENCIAS DE PARTICION DE INMUEBLES RUSTICOS DEL PROGRAMA DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS.

CAPITULO UNICO

OBJETO

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer un régimen jurídico especial que permita ejecutar en forma ágil y expedita, las diligencias de partición extrajudicial y judicial de los inmuebles rústicos transferidos en virtud del Programa de Transferencia de Tierras.

DEFINICIONES

Art. 2.- Para efectos de la presente Ley, el Programa de Transferencia de Tierras se denominará con las siglas "P.T.T.", entendiéndose por beneficiarios, a las personas a quienes se les han transferido inmuebles rústicos dentro del mismo programa.

APLICACION EXTENSIVA

Art. 3.- La presente Ley se aplicará extensivamente a todo acto o contrato conexo, o que sea necesario para ejecutar las diligencias de partición de inmuebles rústicos transferidos a favor de los beneficiarios del P.T.T.

DE LOS COPROPIETARIOS AUSENTES NO DECLARADOS Y DE LOS FALLECIDOS

Art. 4.- Cuando uno o varios de los copropietarios fueren ausentes no declarados o hubieren fallecido, se les nombrará curador especial para que los represente en las diligencias de partición, de conformidad con el siguiente procedimiento.

Cualesquiera de los copropietarios podrá acudir ante cualquier Juez que conozca de lo Civil o ante Notario de la República, a solicitarle nombramiento de curador especial que represente a uno o a más de los ausentes no declarados o a la sucesión de los fallecidos.

El Funcionario o Notario resolverá la petición de inmediato, ordenando la publicación de un aviso que indique la solicitud. Dicha publicación se hará por una sola vez en un periódico de mayor circulación del país, colocándose también dicho aviso en todos los linderos de la propiedad a partirse y en aquellos lugares más visibles de la misma. Además se colocará uno en la cartelera de la Alcaldía Municipal de la jurisdicción del lugar donde se halle situado el inmueble.

En el caso del ausente no declarado, el aviso del Juez o del Notario prevendrá que si aquél se encontrare en el país o tuviere procurador o representante legal, se presente ante el Funcionario o Notario que lo ha citado, dentro de los ocho días siguientes a la publicación, para manifestar que no se es ausente o que se es procurador o representante legal del ausente.

Si alguno de los copropietarios del inmueble a partirse hubiere fallecido, cualesquiera de los demás podrá solicitar el nombramiento de curador especial que represente a la sucesión, debiendo acompañar a la solicitud la certificación de la partida de defunción del fallecido para comprobar dicha circunstancia. En este caso, el aviso a que se refiere el inciso tercero de este artículo, contendrá la solicitud, previniendo a toda persona que se considera con derecho a la herencia, se presente a comprobar su calidad de heredero con la declaratoria respectiva, dentro del plazo de los ocho días siguientes a la publicación.

Para los efectos de este artículo, en lo que le corresponde, se considerará heredero aquél a quien se le ha conferido la administración y representación interina de la sucesión. Si fueran varios los que estuvieren en esta situación, deberán nombrar a uno solo para que los represente, debiendo ser plenamente capaz de obligarse.

Si dentro del plazo establecido en los incisos cuarto y quinto de este artículo se presentare el copropietario ausente o su procurador o representante legal, o los herederos del copropietario que hubiere fallecido, el Juez o el Notario, en su caso, resolverá proceder a la partición extrajudicial y al otorgamiento de los documentos de modificación o sustitución de garantías hipotecarias con sus respectivos créditos.

Si transcurrido el plazo de ocho días establecidos en los incisos cuarto y quinto de este artículo, no se presentare ni el copropietario ausente no declarado o su procurador o representante legal, ni los herederos del copropietario que hubiere fallecido, en sus respectivos casos, el Juez o el Notario según corresponda, procederá a nombrar al curador especial, debiéndole discernir el cargo.

El curador nombrado legitimará su personería con la correspondiente credencial extendida por el Juez o el Notario, según el caso.

REQUISITOS DEL CURADOR Y FACULTADES ESPECIALES

Art. 5.- El nombramiento de curador especial deberá recaer en persona que sepa leer y escribir, mayor de edad y que sea capaz de desempeñar el cargo y velará porque la distribución de la tierra sea equitativa para su representado en cuanto a la cantidad y calidad del suelo.

El curador especial únicamente tendrá la facultad para tramitar las respectivas diligencias de partición extrajudicial o judicial, otorgar las respectivas escrituras de modificación o sustitución de garantías hipotecarias y créditos que gravan el inmueble a partir, otorgar escrituras de reunión de inmuebles, solicitar e intervenir en diligencias de remediación o rectificación de remediación y todos aquellos actos o diligencias necesarias para la partición de inmuebles que regula esta Ley.

DE LA PARTICION JUDICIAL

Art. 6.- En aquellos casos en que alguno de los copropietarios se opusiere a la partición, deberá únicamente practicarse partición judicial, de acuerdo al procedimiento del artículo siguiente.

PROCEDIMIENTO

Art. 7.- Cualesquiera de los copropietarios podrá acudir ante el Juez que conozca de lo civil de la jurisdicción donde esté situado el inmueble, a solicitarle partición judicial.

El Juez en vista de la petición y dentro del plazo de los dos días siguientes, citará a todos los copropietarios por medio de una esquila que se fijará en el inmueble, ordenando que se presenten al Tribunal para proceder con las diligencias de partición solicitadas. Para la comparecencia de los citados, el juez señalará el día y la hora, comunes para todos, al término del plazo de cinco días contados a partir de la fecha de la citación.

En caso que alguno de los copropietarios no se presentare, se tendrá como ausente y se procederá a nombrarle curador especial por medio del procedimiento establecido en el artículo 4 de esta Ley.

Presentes los copropietarios, sus procuradores, representantes legales y curador especial, según el caso, el Juez ordenará la partición, nombrando partidor. El partidor deberá prestar juramento de proceder fiel y legalmente, y realizará la partición del inmueble en un plazo no mayor de treinta días contados a partir de la fecha de su nombramiento.

Presentada la partición, el Juez procederá inmediatamente al sorteo de cada una de las hijuelas, y dictará resolución que contenga la descripción técnica de cada una de ellas. La certificación de dicha resolución constituirá el título de dominio a favor de los interesados, la cual será inscribible en el Registro Social de Inmuebles.

Si, no obstante, habiendo ordenado el juez la partición judicial, los copropietarios estuviesen de acuerdo en partirse extrajudicialmente el inmueble, no se procederá al sorteo de los lotes y el Juez resolverá de conformidad a lo acordado por los copropietarios, pronunciando la resolución a que se refiere el inciso anterior.

DE LAS DILIGENCIAS DE REMEDICION DE INMUEBLES

Art. 8.- Cuando un inmueble inscrito tenga mayor o menor cabida en la realidad, podrá cualquiera de los copropietarios solicitar que se establezca la medida o cabida real, por medio de las diligencias de remediación, de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) La inspección de campo y el reconocimiento de linderos se hará por un Ingeniero Topógrafo debidamente acreditado por la oficina coordinadora del programa de partición de Inmuebles. Este Ingeniero realizará el levantamiento topográfico acompañado por un Secretario de Actuaciones nombrado por él, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4 de la Ley de Ingenieros Topógrafos;
- b) Para practicar el levantamiento topográfico deberán citarse con cinco días de anticipación a los colindantes y copropietarios, so pena de nulidad. Esta cita deberá hacerse por medio de esquila y contendrá el objeto de las diligencias, invitando a los citados a que asistan si así lo quisieren. Además, dicha esquila deberá ser colocada en todos los linderos de la propiedad a medirse y en la cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar del inmueble;
- c) Si los citados que comparezcan no se oponen a la práctica de la diligencia de la remediación, ésta se tendrá por verificada en el acto mismo del levantamiento topográfico.

De todo lo que ocurra en las diligencias, el Secretario de Actuaciones levantará un acta en la que deberá incluir la descripción técnica del inmueble. Dicha acta deberá ser firmada por el Ingeniero responsable y su Secretario y por los asistentes que quisieren. El acta se inscribirá en el Registro Social de Inmuebles y constituirá el antecedente para practicar las diligencias de partición.

DE LA RECTIFICACION DE INSCRIPCIONES

Art. 9.- Si posteriormente a la remediación e inscripción de ésta, de acuerdo a los decretos especiales emitidos para regular el P.T.T., se detectare que hubo error en la práctica de la remediación, se podrán corregir dicho o dichos errores por medio de otras diligencias de remediación, de conformidad con el siguiente procedimiento:

- a) La inspección de campo y el reconocimiento de linderos se hará por un Ingeniero Topógrafo debidamente acreditado por la oficina coordinadora del programa de partición de inmuebles. Este ingeniero realizará levantamiento topográfico acompañado por un Secretario de Actuaciones nombrado por él, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4 de la Ley de Ingenieros Topógrafos. Además se hará acompañar por un técnico de catastro y un técnico jurídico delegados del Centro Nacional de Registros;
- b) Para practicar el levantamiento topográfico, deberán citarse con cinco días de anticipación a los colindantes y copropietarios, so pena de nulidad. Esta cita deberá hacerse por medio de esquila y contendrá el objeto de las diligencias, invitando a los citados a que asistan si así lo quisieren. Además, dicha esquila deberá ser colocada en todos los linderos de la propiedad a medirse y en la cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar del inmueble;
- c) Si los citados que comparezcan no se oponen a la práctica de la diligencia de la remediación, ésta se tendrá por verificada en el acto mismo del levantamiento topográfico, debiendo elaborarse el plano correspondiente, el cual constituirá el soporte gráfico y técnico de la nueva inscripción.

De todo lo que ocurra en las diligencias, el Secretario de Actuaciones levantará un acta en la que deberá incluir la descripción técnica del inmueble. Dicha acta deberá ser firmada por el ingeniero responsable, su secretario, el técnico de catastro, el técnico jurídico y por los asistentes que quisieren. El acta se inscribirá en el Registro Social de Inmuebles y constituirá el antecedente para practicar las diligencias de partición.

Art. 10.- No será necesario el levantamiento topográfico o medición consignado en el artículo anterior, siempre que la identificación del inmueble pueda realizarse por otros medios técnicos catastrales idóneos para identificar plenamente las propiedades, tales como ortofotos y fotorrestituciones, verificados que sean técnica y jurídicamente por el Centro Nacional de Registros.

DE LOS DERECHOS DE REGISTRO

Art. 11.- Todo acto o contrato inscribible que resulte de la aplicación de esta Ley, pagará los derechos registrales correspondientes.

ESPECIALIDAD DE LA LEY

Art. 12.- La presente Ley tiene carácter especial y sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.

APLICACIONES SUPLETORIAS DE NORMAS

Art. 13.- En todo lo que no se oponga a la presente Ley, serán aplicables las disposiciones contenidas en el Código Civil y Código de Procedimientos Civiles y demás disposiciones contenidas en la legislación común.

VIGENCIA

Art. 14.- Esta Ley es transitoria y su plazo de vigencia será de un año a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los quince días del mes de julio del año dos mil cuatro.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA,
PRESIDENTE.

JOSE MANUEL MELGAR HENRIQUEZ,
PRIMER VICEPRESIDENTE.

JOSE FRANCISCO MERINO LOPEZ,
TERCER VICEPRESIDENTE.

MARTA LILIAN COTO VDA. DE CUELLAR,
PRIMERA SECRETARIA.

ELIZARDO GONZALEZ LOVO,
TERCER SECRETARIO.

ELVIA VIOLETA MENJIVAR,
CUARTA SECRETARIA.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los treinta días del mes de julio del año dos mil cuatro.

PUBLIQUESE,

ELIAS ANTONIO SACA GONZALEZ,
Presidente de la República.

SILVIA INMACULADA AGUILAR ZEPEDA,
Viceministra de Gobernación,
Encargada del Despacho.