

ORGANO LEGISLATIVO

DECRETO No. 463.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que por Decreto Legislativo No. 454 de fecha 15 de octubre de 1998, publicado en el Diario Oficial No. 215 Tomo No. 341, del 18 de noviembre del mismo año, se ratificó en todas sus partes la Convención Sobre Nacionalidad y Derechos Adquiridos en las Zonas Delimitadas por la Sentencia de la Corte Internacional de Justicia de 11 de septiembre de 1992, suscrita por los Gobiernos de la República de Honduras y El Salvador, por medio de la cual cada parte se obligaba a respetar los derechos y libertades de los nacionales de los Estados que quedaron viviendo o tuvieran derechos en los territorios de uno u otro Estado.
- II. Que es obligación de ambos estados realizar las medidas que fueren necesarias para resolver situaciones derivadas de dicha delimitación, entre ellas, las relativas a los derechos de la propiedad, posesión y tenencia de la tierra, correspondiendo al Estado de origen tomar todas las medidas que fuesen necesarias para lograr el traspaso de dominio a favor de los poseedores o tenedores, y al otro Estado lo concerniente a su legalización.
- III. Que el Capítulo II de la Convención mencionada contiene disposiciones sobre los derechos adquiridos a que se refiere la sentencia de la Corte Internacional de Justicia, que comprende situaciones que ya tenían existencia y valor jurídico a la fecha de dicha sentencia. Asimismo, el Capítulo IV comprende disposiciones sobre la propiedad, posesión y tenencia de la tierra y determina que a partir de su vigencia se regirán por las leyes internas de cada Estado.
- IV. Que para garantizar el cumplimiento de ese compromiso, es necesario dar facilidades a los nacionales de cada Estado, en los términos de la Convención citada, para promover las diligencias de legalización de los derechos antes mencionados, mediante procedimientos especiales que permitan su ejecución en forma ágil y expedita, así como para la inscripción de los documentos respectivos.
- V. Que mediante Decreto Ejecutivo No. 48, de fecha 14 de junio de 2000, publicado en el Diario Oficial No. 142, Tomo No. 348, del 28 de julio del mismo año, reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 64, de fecha 11 de junio de 2002, publicado en el Diario Oficial No. 117, Tomo No. 355, del 26 del mismo mes y año, se emitieron las normas básicas de la organización y funciones de la Sección de El Salvador de la Comisión de Seguimiento El Salvador – Honduras, que tiene como mandato actuar en defensa de los derechos e intereses de los pobladores de las zonas y sectores fronterizos con la República de Honduras.
- VI. Que mediante Dictamen No. 45 de fecha 8 de enero de 2007, la Comisión de Relaciones Exteriores, Integración Centroamericana y Salvadoreños en el Exterior de la Asamblea Legislativa, recomendó a la Comisión de Seguimiento El Salvador – Honduras, Sección de El Salvador, darle continuidad a la etapa final de legalización en aplicación de la Convención sobre Nacionalidad y Derechos Adquiridos en las Zonas Delimitadas por la Sentencia de la Corte Internacional de Justicia de 11 de septiembre de 1992, por lo que es menester emitir las disposiciones pertinentes que viabilicen lo antes expresado.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio del Ministro de Relaciones Exteriores,

DECRETA, la siguiente:

**LEY ESPECIAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD, POSESIÓN Y TENENCIA DE LA TIERRA,
EN LAS ZONAS DELIMITADAS POR SENTENCIA DE LA CORTE INTERNACIONAL DE JUSTICIA
DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1992.**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

OBJETO

Art. 1.- La presente ley tiene por objeto establecer un régimen jurídico especial que permita ejecutar en forma ágil y expedita, diligencias de legalización de la posesión y tenencia de la tierra, a favor de los nacionales de El Salvador y Honduras, que hayan quedado en territorio de El Salvador, a fin que éstos lleguen a ser propietarios de aquélla, así como el acotamiento de derechos proindivisos o el establecimiento de la cabida real

de los inmuebles; conforme a la Sentencia de la Corte Internacional de Justicia de 11 de septiembre de 1992, a la Convención Sobre Nacionalidad y Derechos Adquiridos en las Zonas Delimitadas por dicha sentencia y al censo de población, vivienda y propiedad que dicha Convención menciona en los artículos 7, 10, 16 y 19 de la misma.

Las Zonas Delimitadas en las que se aplicará la presente ley están constituidas por Tecpangüisir, Las Pilas o Cayaguanea, Arcatao o Zazalapa, Nahuaterique o Sabanetas, Montecá o Dolores y Goascorán o Los Amates.

APLICACIÓN SUPLETORIA DE NORMAS

Art. 2.- En todo lo que no se oponga a la Sentencia y a la Convención mencionadas en el artículo anterior, se aplicarán las disposiciones de la presente ley y las contenidas en los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles, Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias y demás disposiciones de carácter general o especial que fuere necesario aplicar para obtener una pronta y segura legalización de los derechos a que se refiere la presente ley.

DE LA INSTITUCIÓN EJECUTORA

Art. 3.- El Instituto Libertad y Progreso será el responsable de coordinar y darle seguimiento a todas las actividades, diligencias o procedimientos que deban ser realizados para el cumplimiento del objeto de esta ley.

El Centro Nacional de Registros proporcionará la información registral y catastral necesaria.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

TITULACIÓN DE INMUEBLE

Art. 4.- Todo poseedor de inmuebles rústicos, que sea nacional de las Repúblicas de El Salvador y Honduras y haya quedado en las zonas delimitadas mencionadas en el artículo 1 de la presente Ley, que carezca de título de dominio, o que teniéndolo no fuere inscribible, podrá titular su derecho conforme al siguiente procedimiento:

- A) El interesado o su apoderado, presentará solicitud escrita ante Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil del ámbito territorial en el que se encuentren ubicados los inmuebles, en la que se expresará el nombre y generales del poseedor, la descripción del inmueble, su valor estimado, su naturaleza, situación, área, nombre de los colindantes y el nombre del inmueble; si lo tiene, el modo como adquirió la posesión, si es predio dominante o sirviente, si dispone de documento privado que legitime la posesión. La posesión deberá haberla ejercido el interesado en forma quieta, pacífica e ininterrumpida y por un período no menor de diez años, la cual podrá acumularse al tiempo de posesión del actual poseedor, como el de aquél o aquéllos que la hubieren adquirido legalmente, por acto entre vivos o por causa de muerte, siempre que el poseedor anterior esté incluido en el censo de población, vivienda y propiedad, mencionado en el artículo 1 de la presente ley.
- B) Admitida la solicitud, el Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil competente, procederá así:
 - 1) Citará al Síndico Municipal del Municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble, para que si lo estima conveniente pueda manifestar si hay o no oposición, dentro del plazo de 5 días después de la citación.
 - 2) Agregará la Certificación Catastral correspondiente al inmueble, emitida por el Centro Nacional de Registros, CNR, por medio de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, DIGCN.
 - 3) Mandará a publicar un edicto en un periódico de circulación nacional, por una sola vez, el cual contendrá un resumen de la solicitud que exprese el nombre y dirección del Notario o la denominación del Juzgado de Primera Instancia, el nombre y generales del poseedor, la extensión superficial del inmueble, su naturaleza, situación, valor estimado, tiempo de la posesión, fecha de la solicitud; a efecto que toda persona que considere tener mejor derecho, comparezca a hacer uso del mismo. También se fijará uno en el inmueble y en la cartelera de la Alcaldía Municipal correspondiente al lugar donde éste se ubica, que contendrá la transcripción de la solicitud y del acto de admisión de la misma.
 - 4) Transcurridos tres días hábiles después de la publicación, ordenará la apertura a pruebas. Los testigos de la información serán por lo menos dos residentes en la zona delimitada donde se ubica el inmueble y deberán tener la calidad de propietarios o poseedores de bienes inmuebles y haberla tenido a la fecha del censo de población mencionado en el artículo 1 de la presente ley; y se agregará formalmente la prueba documental presentada.
 - 5) Recibida dicha prueba señalará lugar, día y hora para la revisión de la información ya levantada en campo por el Centro Nacional de Registros, con cita por medio de escuela a los colindantes efectuados con tres días hábiles de anticipación a la realización de la diligencia.

Con la presencia de los colindantes que asistan a la revisión de la información a la que se refiere el inciso anterior, se revisarán las medidas, linderos y demás datos expresados en la solicitud, todo lo cual se hará constar en un acta que firmarán los concurrentes, si quisieren, en caso contrario, se dejará constancia en la misma.

- 6) Si no hubiere acuerdo al momento de la revisión, por parte de algunos de los colindantes o por el mismo interesado, el funcionario ante quien se promovieron dichas diligencias señalará el lugar, día y hora para realizar inspección de campo y el reconocimiento de linderos, haciéndose acompañar para la realización de las diligencias, del profesional o técnico designado por la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, DIGCN. A la práctica de esta diligencia deberá citarse al interesado y los colindantes del inmueble, por lo menos con tres días hábiles de anticipación.

La posesión material se establecerá con base a la inspección, a la prueba documental, si la hubiere y a la prueba testimonial.

- C) Si no se presentare oposición a la titulación del inmueble, el Notario o el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil, aprobará la información y emitirá resolución definitiva que incluirá la descripción del inmueble.

El Notario que hubiere conocido de la diligencia, protocolizará la resolución final y expedirá el testimonio correspondiente. En caso que el funcionario que conoció de la diligencia hubiese sido un juez que conozca en materia civil, emitirá la resolución correspondiente y extenderá certificación de la misma. Dichos documentos constituirán título de propiedad y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

DILIGENCIAS DE REMEDIACIÓN DE INMUEBLES

Art. 5.- Cuando un inmueble inscrito tenga mayor o menor cabida que la registral, podrá el Propietario o cualquier de los copropietarios en su caso, solicitar que se establezca la medida o cabida real, por medio del siguiente procedimiento:

- A) El interesado, su apoderado o su representante legal, presentará solicitud escrita ante Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil en el que se encuentren ubicados los inmuebles, en la que se expresará el nombre y generales del propietario, la descripción del inmueble, su inscripción registral, situación, área, nombre de los colindantes y el nombre del inmueble, si lo tiene.
- B) Admitida la solicitud, el Notario o Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil procederá así:
- 1) Agregará la Certificación Catastral correspondiente al inmueble, emitida por el Centro Nacional de Registros, CNR, por medio de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, DIGCN.
 - 2) Recibida dicha prueba, señalará lugar, día y hora para la revisión de la información ya levantada en campo por el Centro Nacional de Registros, con cita por medio de esquila a los colindantes, efectuada con tres días hábiles de anticipación a la realización de la diligencia.
 - 3) Con la presencia de los colindantes que asistan a la revisión de la información mencionada en el numeral anterior, se verificarán las medidas, linderos y demás datos expresados en la solicitud, todo lo cual se hará constar en un acta que firmarán los concurrentes, si quisieren, en caso contrario, se dejará constancia en la misma.
 - 4) Si no hubiere acuerdo al momento de la revisión por parte de alguno de los colindantes o por el mismo interesado, el funcionario ante quien se promovieron dichas diligencias señalará el lugar, día y hora para realizar inspección de campo y el reconocimiento de linderos, haciéndose acompañar para la realización de las diligencias, del profesional o técnico designado por la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, DIGCN. A la práctica de esta diligencia deberá citarse al interesado y los colindantes del inmueble, por lo menos con tres días hábiles de anticipación.
- C) Si no se presentare oposición a la remediación del inmueble, el Notario o el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil, aprobará la información y emitirá resolución definitiva, en la cual se establecerá la cabida real del inmueble.
- D) El Notario que hubiere conocido de la diligencia, protocolizará la resolución final y expedirá el testimonio correspondiente. En caso que el funcionario que conoció de la diligencia hubiese sido un juez que conozca en materia civil, emitirá la resolución correspondiente y extenderá certificación de la misma. Dichos documentos constituirán título de propiedad y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

ACOTACIÓN DE DERECHOS PROINDIVISOS

Art. 6.- Si dentro de un inmueble general existiere un derecho proindiviso acotado materialmente por su copropietario, con relación a los derechos que les corresponden a los demás copropietarios, se tendrá tal delimitación como cuerpo cierto, siempre que el Notario dé cumplimiento a los siguientes requisitos:

- A) El interesado o su apoderado, presentará solicitud escrita ante Notario, en la que expresará el nombre y generales de los propietarios, la descripción del inmueble por acotar, su inscripción registral, la situación, área, nombre de los colindantes y el nombre del inmueble, si lo tiene.

B) Admitida la solicitud, el Notario procederá así:

- 1) Agregaré la Certificación Catastral correspondiente al inmueble, emitida por el Centro Nacional de Registros, CNR, por medio de la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, DIGCN.
- 2) Recibida dicha prueba, señalaré lugar, día y hora para la revisión de la información ya levantada en campo por el Centro Nacional de Registros, con cita por medio de esquila a los colindantes o copropietarios, efectuada con tres días hábiles de anticipación a la realización de la diligencia.
- 3) Con la presencia de los colindantes o copropietarios que asistan a la revisión de la información mencionada en el numeral anterior, se verificarán las medidas, linderos, y demás datos expresados en la solicitud, todo lo cual se hará constar en un acta que firmarán los concurrentes; si quisieren, en caso contrario, se dejará constancia en la misma.
- 4) Si no hubiere acuerdo al momento de la revisión por parte de alguno de los colindantes, copropietarios o por el mismo interesado, el notario ante quien se promovieron dichas diligencias señalará el lugar, día y hora para realizar inspección de campo y el reconocimiento de linderos, haciéndose acompañar para la realización de las diligencias por el profesional o técnico designado por la Dirección del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, DIGCN. A la práctica de esta diligencia deberá citarse al interesado, los colindantes y copropietarios del inmueble, por lo menos con tres días hábiles de anticipación.

C) Si no se presentare oposición a lo solicitado, el Notario aprobará la información y emitirá resolución definitiva, en la cual se establecerá la cabida real y colindancias del inmueble acotado.

El Notario ante quien se promovieron dichas diligencias, protocolizará la resolución definitiva y extenderá el testimonio respectivo. Dicho documento constituirá título de propiedad, el cual será inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

CURADOR ESPECIAL PARA AUSENTES NO DECLARADOS

Art. 7.- Cuando una de las personas beneficiarias de la presente ley necesite legalizar su derecho de dominio o posesión y uno o varios de los copropietarios o poseedores fueren ausentes no declarados, se les nombrará Curador Especial para que los represente en las diligencias de legalización establecidas en la presente Ley, conforme al siguiente procedimiento:

- A) La persona mencionada en el inciso anterior, podrá acudir ante Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil del ámbito territorial en el que se encuentren ubicados los inmuebles o ante Notario, a solicitar el nombramiento de Curador Especial para que represente a uno o más de los ausentes no declarados;
- B) El Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil o el Notario admitirá la solicitud de inmediato, ordenando la publicación de un aviso que incorpore la misma. Dicha publicación se hará por una sola vez, en un periódico de circulación nacional, colocándose también dicho aviso en los linderos del inmueble a legalizarse y en los lugares más visibles del mismo; así como en la cartelera de la Alcaldía Municipal del lugar donde éste se ubica.
- C) El aviso del Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil o Notario prevendrá que si el ausente no declarado se encontrare en el país o tuviere apoderado o Representante Legal, se presente ante el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil o Notario que lo ha citado, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la publicación.
- D) Si dentro del Plazo establecido en el literal anterior, se presentare el copropietario o poseedor ausente, su apoderado o Representante legal, el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil o Notario, resolverá que es procedente admitir la solicitud para la legalización de la propiedad o posesión, mediante el procedimiento establecido en esta ley.
- E) Si transcurrido el plazo ya mencionado no se presentare el copropietario o poseedor, ausente no declarado, o su apoderado o representante legal, el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil o Notario procederá a nombrar al Curador Especial, debiéndole discernir el cargo, el cual deberá recaer en Abogado de la República que no se encuentre inhabilitado para el ejercicio de la procuración, quien deberá manifestar bajo juramento la aceptación del cargo y cumplirlo fiel y legalmente.
- F) El Curador Especial nombrado legitimará su personería con la correspondiente certificación extendida por el Juez de Primera Instancia que conozca en materia civil o el Notario, teniendo aquél la facultad para tramitar las diligencias necesarias para la legalización del inmueble y la de otorgar cualquier acto jurídico que sea necesario para lograr la legalización de la propiedad o posesión, de su representado.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES

EXENCIÓN DE PAGOS POR PUBLICACIÓN DE EDICTOS, DERECHOS REGISTRALES Y SERVICIOS CATASTRALES

Art. 8.- Las publicaciones de edictos en el Diario Oficial, no causará pago alguno, así como toda actuación, acto o contrato inscribible o documento emitido o aprobado por el Centro Nacional de Registros que resulte de la aplicación de esta ley, estarán exentos del pago de los derechos registrales y catastrales correspondientes.

CASOS DE OPOSICIÓN

Art. 9.- En casos de oposición en la Titulación de Inmuebles o Remediación de éstos, se tramitarán de conformidad a la legislación común.

ESPECIALIDAD DE LA LEY

Art. 10.- La presente ley es de carácter especial e interés público, por lo que sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que la contraríen.

VIGENCIA

Art. 11.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los ocho días del mes de noviembre del año dos mil siete.

RUBÉN ORELLANA,

PRESIDENTE.

ROLANDO ALVARENGA ARGUETA,

VICEPRESIDENTE.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURÁN,

VICEPRESIDENTE.

JOSÉ RAFAEL MACHUCA ZELAYA,

VICEPRESIDENTE.

RODOLFO ANTONIO PARKER SOTO,

VICEPRESIDENTE.

ENRIQUE ALBERTO LUIS VALDÉS SOTO,

SECRETARIO.

MANUEL ORLANDO QUINTEROS AGUILAR,

SECRETARIO.

JOSÉ ANTONIO ALMENDARIZ RIVAS,

SECRETARIO.

NORMAN NOEL QUIJANO GONZÁLEZ,

SECRETARIO.

ZOILA BEATRIZ QUIJADA SOLÍS,

SECRETARIA.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintidós días del mes de noviembre del año dos mil siete.

PUBLÍQUESE,

ELÍAS ANTONIO SACA GONZÁLEZ,

PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

FRANCISCO ESTEBAN LAÍNEZ RIVAS,
MINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES.