

DECRETO N° 719

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que conforme al Art. 105 de la Constitución el Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa;
- II.- Que los incisos 2º y 3º del citado artículo constitucional, disponen respectivamente que la limitación de la extensión máxima de 245 hectáreas, en él señalada; no será aplicable a las asociaciones cooperativas o comunales campesinas; y que la tierra propiedad de las asociaciones cooperativas, comunales campesinas y beneficiarios de la Reforma Agraria, estará sujeta a un régimen especial;
- III.- Que la Ley del Régimen Especial del Uso de la Tierra Comprendida en la Reforma Agraria, promulgada por Decreto Legislativo N° 747 de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 82, Tomo 311 del día 7 de mayo del mismo año, establece ciertas limitaciones al derecho de propiedad de los beneficiarios de la Reforma Agraria sobre sus bienes, lo que les impide su libre desarrollo;
- IV.- Que el régimen especial a que se refiere el Art. 105, inciso 3º de la Constitución, debe contener las normas que permitan a los beneficiarios de la Reforma Agraria, elegir libremente el modelo de organización, forma de explotación y destino de los bienes que, dentro del marco de la ley, mejor convenga a sus intereses;
- V.- Que en consonancia con lo anterior, es necesario emitir una nueva ley acorde con lo señalado en los considerandos precedentes;

POR TANTO,

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

DECRETA la siguiente:

**LEY DEL REGIMEN ESPECIAL DE LA TIERRA EN PROPIEDAD DE LAS
ASOCIACIONES COOPERATIVAS, COMUNALES Y COMUNITARIAS CAMPESINAS
Y BENEFICIARIOS DE LA REFORMA AGRARIA.**

TITULO I

**DISPOSICIONES GENERALES Y DE LA TRADICION O TRANSFERENCIA
Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES**

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen especial a que se refiere el inciso tercero del Art. 105 de la Constitución, consolidando el Proceso de Reforma Agraria y garantizando la seguridad jurídica en la propiedad de la tierra.

Art. 2.- Las transferencias de tierras y demás bienes agrarios efectuadas a las asociaciones cooperativas, comunales y comunitarias campesinas y demás beneficiarios de la Reforma Agraria, son irreversibles, salvo resolución en contrario proveída por autoridad judicial competente.

Art. 3.- La transferencia de tierras y demás bienes agrarios a los beneficiarios de la Reforma Agraria, y a favor de los adjudicatarios respectivos, se realizará por escritura pública de compraventa, y si el precio se paga a plazos, deberá ser con garantía hipotecaria.

Art. 4.- Los beneficiarios de la Reforma Agraria, podrán decidir libremente ser propietarios en forma individual o asociativa de los bienes que se les ha adjudicado, y de los que adquieran en el futuro.

Las personas que actuando por sí o en nombre de alguna entidad jurídica, ejerzan coacción que impida que los beneficiarios de la Reforma Agraria, opten libremente sobre la forma de propiedad de sus bienes, incurrirán en el delito tipificado en el Art. 223 del Código Penal.

Art. 5.- Para los efectos de esta Ley son propietarios en forma asociativa de la tierra rústica, las siguientes:

- a) Las Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria de Responsabilidad Limitada;

- b) Las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada;
- c) Las Sociedades Cooperativas;
- d) Las Asociaciones Comunales o Comunitarias Campesinas; y,
- e) Las demás que la ley las califique como tales.

Art. 6.- En todo lo no previsto en la presente Ley, las asociaciones a que se refieren los literales a), b) y d) del artículo anterior, se rigen, según corresponda, por la Ley Especial de Asociaciones Agropecuarias, el Reglamento Regulator de Estatutos de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, y por la Ley General de Asociaciones Cooperativas, y su Reglamento.

Art. 7.- Las entidades asociativas relacionadas en el Art. 5 de esta Ley, podrán decidir libremente en todo tiempo, sobre la forma de propiedad de la tierra que mejor convenga al interés de sus asociados. Los acuerdos correspondientes serán tomados en Asamblea General Extraordinaria con el voto favorable y secreto de las dos terceras partes de sus asociados registrados en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

El Reglamento de la presente Ley fijará los procedimientos correspondientes para el ejercicio del derecho al voto a que se refiere el inciso que antecede.

CAPITULO II

DE LA TRADICION O TRANSFERENCIA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Art. 8.- Las asociaciones cooperativas a que se refiere el Art. 5 de la presente Ley, podrán transferir a título de venta a favor de sus cooperados, solares no mayores de quinientos metros cuadrados destinados para vivienda.

Aquellos cooperados que tuvieren en posesión solares cuya extensión excediere del límite establecido en el inciso anterior, continuarán poseyéndolos sin restricción alguna, debiéndose los transferir la cooperativa, en propiedad.

Igualmente podrán transferir a sus cooperados, a título individual, lotes agrícolas, que sumado a lo poseído en su totalidad, no exceda de siete hectáreas. Asimismo, las cooperativas podrán vender o arrendar solares o lotes de vocación agrícola, industrial o turística, a cualquier persona natural o jurídica, o asociarse con éstas para fines del desarrollo de actividades de producción, transformación, industria y turismo, siempre que no se afecte la unidad de la estructura productiva, ni el uso y conservación de los recursos naturales renovables; todo, previo y acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria, especialmente convocada a ese efecto, por las dos terceras partes de sus asociados registrados en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

La venta a favor de personas naturales no asociadas o a personas jurídicas, se realizará de conformidad a lo que establece el artículo siguiente.

Si existiere gravamen hipotecario sobre el inmueble general de donde se desmembrarán los solares o lotes a transferir, deberá acordarse previamente con el acreedor hipotecario la sustitución de la garantía, o la cancelación parcial o total de la deuda.

Art. 9.- La venta de los inmuebles propiedad de la Asociación Cooperativa, estará sujeta a las siguientes reglas:

- a) Que estas Asociaciones cumplan con el concepto dinámico de cabida a que se refiere el Art. 25, inciso 1º de esta Ley;
- b) Que la decisión de efectuar la venta sea tomada en Asamblea General Extraordinaria convocada especialmente a ese efecto, con el voto secreto favorable de las dos terceras partes de los asociados legalmente inscritos en el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, y con la asistencia de dos delegados de dicho Departamento y un Delegado nombrado por el Fiscal General de la República;
- c) Que la venta se realice en pública subasta no judicial, debiendo publicarse el aviso respectivo en dos de los periódicos de mayor circulación de la República, en fechas diferentes y con un intervalo de siete días entre cada una de ellas, y en el tamaño mínimo de tres columnas por doce pulgadas de página. Dicha venta deberá realizarse quince días después de la última publicación del referido aviso, en el cual se especificará la ubicación del inmueble, área, precio base y fecha de la subasta;
- d) Que el precio base de la subasta no podrá ser en ningún caso, inferior al del valor catastral actual de la zona en que esté ubicado el inmueble, si no está catastrado, el precio base se determinará por medio de tres peritos nombrados, uno por la Junta de Vigilancia de la Cooperativa, otro por el Banco de Fomento Agropecuario y un tercero por el Ministerio de Hacienda; y,
- e) La subasta será realizada en las oficinas del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, en presencia del representante legal, el Asesor Jurídico y la Junta de Vigilancia de la Cooperativa, un delegado nombrado por el Fiscal General de la República, un delegado de dicho Instituto y otro del Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, quienes dirigirán y establecerán las reglas y requisitos del acto de la subasta, así como de un Notario de la República, quien levantará un acta notarial del resultado de ella, la cual deberá relacionarse en la escritura pública de compraventa respectiva, a fin de que ésta sea inscribible en el Registro de la Propiedad Raíz correspondiente.

Art. 10.- El arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Asociación Cooperativa se sujetará a la decisión de una Asamblea General Extraordinaria convocada especialmente a ese efecto, cumpliéndose con los requisitos que estipula el ordinal 2º del artículo anterior; debiendo además ser comunicada tal decisión al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria ISTA, a efecto de que ratifique tal decisión y las condiciones del contrato.

Con el objeto de que la propiedad privada de las Asociaciones Cooperativas cumplan con su función social, las tierras propiedad de éstas que estuvieren ociosas, tendrán la facultad de arrendarlas, cumpliendo al efecto con los requisitos señalados en el inciso anterior.

TITULO II
DEL SISTEMA ASOCIATIVO DE PARTICIPACION REAL

CAPITULO I
DE SU NATURALEZA, DENOMINACION, ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO

Art. 11.- Las Asociaciones que se constituyan conforme al Sistema Asociativo de Participación Real, serán de naturaleza cooperativa de producción agropecuaria, y su organización y funcionamiento se rige por la presente Ley, la legislación cooperativa y sus propios estatutos. Su denominación incluirá al principio las palabras: "Asociación Cooperativa Agropecuaria de Participación Real", y al final, la expresión "de Responsabilidad Limitada" o la abreviatura "de R. L."

CAPITULO II
DEL PATRIMONIO, DEL CAPITAL Y DE LOS CERTIFICADOS
DE PARTICIPACION REAL

Art. 12.- El patrimonio de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada, estará integrado por:

- a) El Capital Social
- b) Los bienes muebles, inmuebles, valores y derechos que adquieran a cualquier título;
- c) Los fondos de reserva de carácter permanente; y,
- d) Las donaciones, herencias y legados que reciban.

Art. 13.- El capital social estará compuesto por las aportaciones de los asociados, sean éstas en efectivo, bienes muebles e inmuebles, valores y derechos.

Las aportaciones que no sean en efectivo, se valorarán al tiempo que ingrese la persona a la Asociación, de conformidad con lo que al respecto establece el Art. 15 de esta Ley.

Art. 14.- El aumento del capital social de estas Asociaciones podrá hacerse:

- a) Mediante la suscripción y pago de nuevas aportaciones por sus asociados;
- b) Por la incorporación de nuevos asociados, quienes suscribirán y pagarán sus propias aportaciones;
- c) Por medio de la revaluación de los activos;
- d) Por la capitalización de las reservas; y,
- e) Por la capitalización de las utilidades.

Art. 15.- En el caso de aumento de capital a que se refieren los literales a) y b) del artículo anterior, cuando el pago de las aportaciones suscritas se ofrezca en especie, previamente a aceptar tal oferta, se practicarán los valúos correspondientes por dos peritos nombrados por la Asociación.

Art. 16.- El Acuerdo del aumento de capital de la Asociación deberá tomarse por mayoría, en Asamblea General Extraordinaria de Asociados.

Art. 17.- Los Certificados de Participación Real representan partes alicuotas del patrimonio de la Asociación.

Art. 18.- Las características principales de los Certificados de Participación Real, son las siguientes:

- a) Igualitarios;
- b) Nominativos;
- c) Indivisibles; y,
- d) Transferibles

La forma de estos certificados se determinará en el Reglamento de la presente Ley.

CAPITULO III

DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 19.- Son causales de disolución de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad Limitada, las siguientes:

1) VOLUNTARIAS:

- a) Por decisión de las dos terceras partes de sus asociados;
- b) Por fusión con otra Asociación Cooperativas acordada en Asamblea General Extraordinaria de Asociados, en votación secreta, aprobada por los dos tercios de aquéllos;

2) FORZOSAS:

- a) Por violar las disposiciones de la presente Ley;
- b) Por utilizar indebidamente los beneficios de su personalidad jurídica;
- c) Por pérdida o disminución del patrimonio de la Asociación, que le imposibilite continuar en sus operaciones;

Art. 20.- La disolución y liquidación de estas asociaciones cooperativas, se efectuará con arreglo a las normas y procedimientos establecidos para tales efectos, en la Ley General de Asociaciones Cooperativas y su Reglamento.

TITULO III

CAPITULO UNICO

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art. 21.- La definición de la Política Agraria Nacional es competencia del Organó Ejecutivo en Consejo de Ministros, a instancia del Presidente de la República. El desarrollo de esta Política estará a cargo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Todas las entidades y dependencias del sector público que tengan relación con la aplicación de esa Política, están sujetas a los lineamientos que emita el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Art. 22.- En los casos en que por causa de donación herencia o legado, un propietario excediese en su tenencia de tierras rústicas al límite máximo establecido por la Constitución, podrá determinar la parte de la tierra que desea conservar, segregándola e inscribiéndola por separado en el correspondiente Registro de la Propiedad Raíz.

La segregación y venta de las áreas excedentes a que se refiere el inciso precedente, deberá ser realizada dentro de los ciento ochenta días que siguen a la inscripción registral de los bienes a favor de los herederos o legatarios.

Art. 23.- Las disposiciones legales relativas a la Seguridad Social, en lo que fueren aplicables, serán de estricto cumplimiento para los beneficiarios de la Reforma Agraria que contraten los servicios de trabajadores agropecuarios.

Art. 24.- El Ministerio de Agricultura y Ganadería fomentará la organización de los beneficiarios individuales de la Reforma Agraria, en Asociaciones Cooperativas de Producción, o de Servicios Múltiples, para el mejor aprovechamiento de sus recursos productivos, la prestación de servicios y el desarrollo de la agroindustria, proporcionándoles la colaboración y asesoría que para ello requieran.

Art. 25.- Toda adjudicación de tierras a favor de las Asociaciones referidas en el Art. 5, letras a), b) y d) de esta Ley, se realizará tomando en cuenta un concepto dinámico de cabida, entendiéndose por ésta la relación entre el área total del inmueble por adjudicarse y que el número de los asociados respectivos sea correspondiente a una extensión superficial hasta de siete hectáreas de terreno por cada uno de ellos.

En todo incremento del número de cooperados de cualquiera de las Asociaciones relacionadas en el inciso anterior, deberán incorporarse preferentemente aquellos asociados que las constituyeron y que fueron excluidos de éstas, los colonos, trabajadores y vecinos de las mismas, debiendo éstos solicitar su ingreso o reingreso a tales asociaciones y éstas, someterlo a la consideración de la Asamblea General para su aprobación, en su caso; todo, verificado por el Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

TÍTULO IV

CAPÍTULO ÚNICO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 26.- Los bienes inmuebles propiedad del Estado a que se refiere el Art. 104 de la Constitución, serán transferidos a los beneficiarios de la Reforma Agraria que aún no sean adjudicatarios, mediante el procedimiento siguiente:

a) Las dependencias del Órgano Ejecutivo, asignatarias de inmuebles rústicos con vocación agropecuaria, que no le sean indispensables para sus propias actividades, remitirán al Ministerio de Agricultura y Ganadería, un listado contentivo de los inmuebles, especificando su ubicación, extensión, suscripción registral, si la hubiere, y de ser posible, una copia de los respectivos títulos de propiedad.

b) Recibidos los listados a que se refiere el ordinal precedente, el Ministerio de Agricultura y Ganadería los remitirá al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, para que éste practique, respecto de cada inmueble, las diligencias siguientes:

- 1) Elaborar el plano topográfico y su descripción técnica;
- 2) Levantar un censo de población, en su caso;
- 3) Determinar las áreas propias para la explotación agropecuaria y de vocación forestal;
- 4) Establecer el valor económico del área propia para la explotación agropecuaria; y,

5) Constatar si el inmueble está siendo trabajado total o parcialmente por alguna Asociación Cooperativa, Comunal o Comunitaria Campesina, otras organizaciones de trabajadores agropecuarios o grupos familiares o solidarios de campesinos, o si está siendo trabajada en forma individual por personas que residen en el inmueble de que se trata o que vive en sus alrededores.

Art. 27.- Concluidas que sean las diligencias previstas en el artículo precedente, la propiedad estatal rústica ya identificada, excluyendo las áreas forestales, pasará por ministerio de ley al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, quien deberá realizar las respectivas transferencias en escritura pública de compraventa a favor de las personas naturales o jurídicas mencionadas en el inciso sexto del Art. 105 de la Constitución.

El precio de estos inmuebles será el que catastralmente tengan, de conformidad a los registros que al efecto lleva el Ministerio de Hacienda, precio que podrá ser pagado al contado o a plazos.

En el caso de que el precio se pague al contado o a plazos, el monto adeudado devengará el interés bancario vigente para las líneas de fomento agrícola establecidas con fondos del Banco Multisectorial de Inversiones, B/Mi y el plazo podrá extenderse hasta quince años, quedando los inmuebles gravados con primera Hipoteca.

Quedan excluidas de la aplicación de esta disposición aquellos beneficiarios de la Reforma Agraria que estando en posesión de sus propiedades, se encuentren pendientes de adjudicación.

Art. 28.- Las áreas expropiadas por ministerio de ley, de conformidad a lo establecido en la "Ley Especial para la Afectación y Destino de las Tierras Rústicas Excedentes de las 245 Hectáreas", deberán ser intervenidas y tomadas en posesión por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, quien las transferirá en venta en favor de las personas naturales o jurídicas que menciona el inciso sexto del Art. 105 de la Constitución.

Art. 29.- La transferencia del dominio de inmuebles a favor de los beneficiarios y adjudicatarios individuales, se hará a su grupo familiar en proindivisión y por partes iguales.

Si ya se hubiere efectuado la transferencia del dominio de inmuebles con la vinculación del bien de familia, y éste se encontrare vigente o no hubiere sido cancelado, el Registrador de la Propiedad Raíz respectivo lo cancelará a solicitud del interesado.

Art. 30.- Los inmuebles que contengan bosques o tierras de vocación forestal, técnicamente calificados como tales por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, que pertenecen al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, se transferirán por Ministerio de Ley al Estado de El Salvador, quien los asignará al referido Ministerio para que los destine a proyectos de conservación, aprovechamiento forestal, protección de cuencas, reforestación, o a la constitución de reservas forestales, áreas protegidas o parques naturales, según corresponda.

La delimitación de tales inmuebles deberá hacerla el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, dentro del plazo que vencerá el día treinta de junio de mil novecientos noventa y siete.

Art. 31.- Las Cooperativas que en virtud del Decreto Legislativo N° 747, de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 82, Tomo 311 del día 7 de mayo de ese mismo año, hubiesen optado por el sistema individual de tierras o hubieren establecido parcelas para la construcción de vivienda y que al momento de entrar en vigencia esta Ley no haya legalizado su situación, deberán proceder al otorgamiento de las escrituras respectivas y a su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Art. 32.- Las Cooperativas destinarán un área no inferior a dos manzanas, en un plazo que no excederá de los ciento ochenta días posteriores a la entrada en vigencia de esta Ley, para el establecimiento de zonas con fines educativos, de salud, deportivos y de esparcimiento en general; la ubicación y topografía de esta área deberá ser la adecuada para el cumplimiento de los objetivos señalados; debiéndose permitir el libre acceso a sus instalaciones a todos los miembros de la Cooperativa y de la Comunidad en general, pudiendo transferir a las Instituciones correspondientes las áreas de terreno necesarias.

TITULO V

DISPOSICIONES FINALES

Art. 33.- Para facilitar y asegurar la aplicación de esta Ley, el Presidente de la República emitirá el Reglamento de la misma, en un plazo no mayor de noventa días, a partir de la publicación de ésta.

Art. 34.- Facúltase al Ministerio de Agricultura y Ganadería para que emita las órdenes, resoluciones e instructivos que fueren necesarios para la eficaz aplicación de la presente Ley.

Art. 35.- Facúltase a las Cooperativas para que puedan dar en pago por las deudas contraídas, tierras cuyo precio se estimará en base al valor catastral que tuvieren aquéllas, previa negociación con el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

Art. 36.- Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualesquiera otras que las contraríen.

Art. 37.- Deróganse los siguientes cuerpos legales: El Decreto Ley N° 539 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, del día 22 de diciembre de 1980, publicado en el Diario Oficial N° 241, Tomo 269 del mismo día; la Ley Especial para la Transferencia de Inmuebles e Inscripciones de Títulos de Propiedad Expedidos por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, promulgada por Decreto Legislativo N° 678 de fecha 9 de enero de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 27, Tomo 310 del día 8 de febrero del mismo año; el Decreto Legislativo N° 106 de fecha 14 de noviembre de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 228, Tomo 313 del día 5 de diciembre del mismo mes y año; y el Decreto Legislativo N° 747 de fecha 12 de abril de 1991, publicado en el Diario Oficial N° 82, Tomo 311 del día 7 de mayo del mismo año.

Art. 38.- El presente decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los treinta días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis.

MERCEDES GLORIA SALGUERO GROSS,
PRESIDENTA.

ANA GUADALUPE MARTINEZ MENENDEZ,
VICEPRESIDENTA.

ALFONSO ARISTIDES ALVARENGA,
VICEPRESIDENTE.

JOSE RAFAEL MACHUCA ZELAYA,
VICEPRESIDENTE.

JULIO ANTONIO GAMERO QUINTANILLA,
VICEPRESIDENTE.

JOSE EDUARDO SANCHO CASTAÑEDA,
SECRETARIO.

GUSTAVO ROGELIO SALINAS OLMEDO,
SECRETARIO.

CARMEN ELENA CALDERON DE ESCALON,
SECRETARIA.

WALTER RENE ARAUJO MORALES,
SECRETARIO.

RENE MARIO FIGUEROA FIGUEROA,
SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL, San Salvador, a los treinta y un días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis.

PUBLIQUESE,

ARMANDO CALDERON SOL,
Presidente de la República.

OSCAR MANUEL GUTIERREZ,
Ministro de Agricultura y Ganadería.