

DECRETO No. 658

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que en virtud de los Acuerdos de Paz de Chapultepec, celebrados el día 16 de enero de 1992, se creó el Programa de Transferencia de Tierras, a fin de asegurar el traspaso de tierras rústicas a favor de desmovilizados de la Fuerza Armada, de excombatientes del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional y de tenedores de tierras en zonas ex conflictivas.
- II.- Que la mayor parte de los inmuebles rústicos transferidos en virtud del citado Programa y de otros programas desarrollados por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, lo fueron en forma proindivisa, a favor de sus respectivos beneficiarios, los cuales, en muchos casos abandonaron el país, sin dejar a persona alguna que los representara.
- III.- Que para el cumplimiento del compromiso adquirido por el Gobierno de la República, se deben conceder facilidades a los copropietarios en las diligencias de partición de los inmuebles que les fueron transferidos, especialmente en los casos de defunción y ausencia no declarada, a fin de beneficiarlos en forma individual.

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 ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA PARTICIÓN DE INMUEBLES RUSTICOS DE LOS PROGRAMAS DE TRANSFERENCIA DE TIERRAS DESARROLLADOS POR EL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA**

**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 proindivisión, en cumplimiento del Programa de Transferencia de Tierras y de todas las compraventas realizadas en forma proindivisa, por la extinta Financiera Nacional de Tierras Agrícolas y por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, en aplicación de los programas de Transferencia de Tierras que este desarrolla, denominados Solidaridad Rural y Campesinos sin Tierra.

El Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, en lo sucesivo llamado ISTA, será el encargado de realizar la partición de los derechos proindivisos en los casos relacionados en el inciso anterior; en

---

consecuencia, la acreditación a la que se hace referencia en la letra a) del Art. 9 y el Art. 10 de esta ley, corresponderá al mencionado instituto.

**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 sus beneficiarios a las personas a quienes se les han transferido inmuebles rústicos dentro del mismo programa.

**Aplicación Extensiva**

Art. 3.- Esta ley se aplicará extensivamente a los actos o contratos intermedios que sean necesarios celebrar, tales como reuniones o remediones de inmuebles, rectificación de escrituras, previo a ejecutar las diligencias de partición de inmuebles rústicos transferidos a favor de los beneficiarios del P.T.T. y de otros adjudicatarios de los programas de Transferencia de Tierras desarrollados por el ISTA.

**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 un curador especial para que los represente en las diligencias de partición, de conformidad con el siguiente procedimiento.

Cualquiera de los copropietarios podrá acudir ante cualquier Juez que conozca de lo Civil o ante Notario de la República, a solicitarle nombramiento de un 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 aquel 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 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 un 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 cuyo 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 aquel a quien se le ha conferido la administración y representación interina de la sucesión. Si fueren 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, ni su procurador o representante legal, ni los herederos del copropietario que hubiese 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 del 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 correspondientes diligencias de partición extrajudicial o judicial, otorgar las respectivas escrituras públicas 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 en todos aquellos actos o diligencias necesarias para la partición de inmuebles que regula esta ley.

### **De la Partición Judicial**

Art. 6.- En aquellos casos en que alguno de los copropietarios se opusiere a la partición, deberá únicamente practicarse la partición judicial, de acuerdo al procedimiento señalado en el 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 un curador especial, por medio del procedimiento establecido en el artículo 4 de la presente ley.

Presentes los copropietarios, sus procuradores, representantes legales, y el curador especial según el caso, el Juez ordenará la partición nombrando partididor. El partididor 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 de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente.

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 Remediación 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 el ISTA, quien 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; Y,
- c) Si los citados que comparezcan no se oponen a la práctica de la diligencia de la remediación, esta 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 y se inscribirá en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente, constituyendo el antecedente para practicar las diligencias de partición.

Art. 9.- Si se detectare que hubo error en la práctica de la remediación, se podrá corregir el error o los 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 el ISTA, quien 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. 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; Y,
- c) Si los citados que comparezcan no se oponen a la práctica de la diligencia de la remediación, esta 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 de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente 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, servicio o contrato inscribible o no, que resulte de la aplicación de esta ley, estará exento del pago de tasas y derechos catastrales y registrales en las diversas oficinas del Centro Nacional de Registros del país.

### **Especialidad de la Ley**

Art. 12.- La presente ley de carácter especial y sus disposiciones prevalecerán sobre cualesquiera otras que las contraríen.

### **Aplicaciones Supletorias de Normas**

Art. 13.- En todo lo que no se oponga a esta ley, serán aplicables las disposiciones contenidas en el Código Civil y en el Código Procesal Civil y Mercantil, y demás disposiciones contenidas en la legislación común.

### **Vigencia**

Art. 14.- La presente Ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Diario Oficial

y su plazo de vigencia será de tres años, contados a partir del día de su publicación.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los tres días del mes de abril del año dos mil catorce.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES,  
PRESIDENTE.

ENRIQUE ALBERTO LUIS VALDEZ SOTO,  
PRIMER VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,  
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

JOSE FRANCISCO MERINO LOPEZ,  
TERCER VICEPRESIDENTE.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN,  
CUARTO VICEPRESIDENTE.

CARLOS ARMANDO REYES RAMOS,  
QUINTO VICEPRESIDENTE.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA,  
PRIMERA SECRETARIA.

MANUEL VICENTE MENJIVAR ESQUIVEL,  
SEGUNDO SECRETARIO.

SANDRA MARLENE SALGADO GARCIA,  
TERCERA SECRETARIA.

JOSE RAFAEL MACHUCA ZELAYA,  
CUARTO SECRETARIO.

IRMA LOURDES PALACIOS VASQUEZ,  
QUINTA SECRETARIA.

ERNESTO ANTONIO ANGULO MILLA,  
SEXTO SECRETARIO.

FRANCISCO JOSE ZABLAH SAFIE,  
SEPTIMO SECRETARIO.

JOSE SERAFIN ORANTES RODRIGUEZ,  
OCTAVO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil catorce.

PUBLIQUESE,

Carlos Mauricio Funes Cartagena,  
Presidente de la República.

Pablo Alcides Ochoa Quinteros,  
Ministro de Agricultura y Ganadería.

D. O. Nº 76  
Tomo Nº 403  
Fecha: 29 de abril de 2014

FN/pch  
03-06-2014