

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

Decreto No. 103 del 14 de octubre de 1996,

Publicado en el Diario Oficial No. 202, Tomo 333, del 28 de octubre  
de 1996.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante Decreto Legislativo No. 719 de fecha 30 de mayo de 1996, publicado en el Diario Oficial No. 100, Tomo 331 del día 31 del mismo mes y año, se emitió la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y Beneficiarios de la Reforma Agraria, que tiene por objeto establecer el Régimen especial a que se refiere el Artículo 105, inciso tercero, de la Constitución de la República, consolidando el Proceso de la Reforma Agraria, y garantizando la seguridad jurídica en la propiedad de la tierra, y
- II. Que de conformidad con el Artículo 33 de la Ley mencionada en el considerando anterior, el Presidente de la República emitirá el Reglamento de la misma, para facilitar y asegurar su aplicación.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales,

DECRETA el siguiente:

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

---

## **REFORMAS:**

- 1. D.L. No.581, publicado en el D.O. No.206, Tomo No.353, del 31 de octubre de 2001. (Ley Especial Reguladora de la Emisión del Documento Único de Identidad)
- 2. D.E. No. 47, del 7 de octubre de 2004, publicado en el D.O. No. 196, Tomo No. 365, del 29 de octubre de 2004.

»Nombre de la Norma: REGLAMENTO DE LA LEY DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA TIERRA EN PROPIEDAD DE LAS ASOCIACIONES COOPERATIVAS, COMUNALES Y COMUNITARIAS CAMPESINAS, Y BENEFICIARIOS DE LA REFORMA AGRARIA.

»Número de la Norma: 103

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título I  
Capítulo Único. Definiciones  
Artículo 1.-

---

### **Artículo 1.-**

Para efectos de mejor entendimiento y aplicación del presente Reglamento, se explican las siguientes definiciones:

ASOCIACIÓN DE R.A. DE R.L.:

La Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria de Responsabilidad Limitada.

ASOCIACIÓN DE P.R. DE R.L.:

La Asociación Cooperativa Agropecuaria de Participación Real de Responsabilidad Limitada.

CONCEPTO DINÁMICO DE CABIDA:

Cuando la relación existente entre el área total del inmueble por adjudicarse y el número de los asociados respectivos, sea correspondiente a una extensión superficial hasta de siete hectáreas de terreno por cada uno de ellos.

DEPARTAMENTO:

Departamento de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

ISTA O INSTITUTO:

Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.

LEY:

Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y Beneficiarios de la Reforma Agraria.

MAG:

Ministerio de Agricultura y Ganadería.

REGLAMENTO REGULADOR:

Reglamento Regulador de Estatutos de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título II. De las disposiciones preliminares  
Capítulo Único. Disposiciones Preliminares  
Artículo 2.-

---

### **Artículo 2.-**

El presente Reglamento tiene por objetos desarrollar los principios y disposiciones contenidas en la Ley, para que los beneficiarios de la Reforma Agraria puedan optar libremente por las formas de propiedad de la tierra y los sistemas de Organizaciones y Explotación establecidos en aquélla, pudiendo así lograr su mejoramiento integral mediante el incremento de la producción y productividad, que contribuya eficazmente al bienestar social.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título II. De las disposiciones preliminares  
Capítulo Único. Disposiciones Preliminares  
Artículo 3.-

---

### **Artículo 3.-**

La consolidación de la Reforma Agraria tiene por Finalidad Confirmar la seguridad jurídica de los Sistemas de Organización y Explotación Asociativa contemplados en la Ley, así como garantizar la libertad de

opción a las diferentes formas de propiedad de la tierra, a los beneficiarios de la Reforma Agraria.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 4.-

---

#### **Artículo 4.-**

Los adjudicatarios de inmuebles destinados a la Reforma Agraria, que decidan organizarse y explotar asociativamente sus bienes bajo el Sistema Asociativo de Participación Real, seguirán el procedimiento siguiente:

- a) La Asociación se constituirá por medio de Asamblea General de asociados celebrada por los interesados, en un número no menor de quince;
- b) En dicha Asamblea Constitutiva se aprobarán los Estatutos, y se suscribirá el capital social, pagándose por lo menos el veinte por ciento del capital suscrito;
- c) De todo lo actuado se levantará un Acta de Constitución que será firmada por todos los asociados fundadores; en caso de que hubieren asociados que no pudieren firmar, se hará constar dicha circunstancia y dejarán impresa la huella digital del dedo pulgar derecho y en defecto de éste, la huella de cualquiera de sus otros dedos, y en ambos casos firmará a su nombre y ruego otra persona.
- d) En el acta de Constitución deberá relacionarse el nombre y apellido, edad, domicilio, nacionalidad, ocupación u oficio de los asociados fundadores, el monto del capital suscrito por cada uno de ellos y la parte que del mismo hayan pagado; los nombres y apellidos de los miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia.
- e) El Presidente del Consejo de Administración solicitará al Departamento, el reconocimiento oficial, la inscripción y la personalidad jurídica de la nueva Asociación, debiendo acompañar a la solicitud la certificación del Acta Constitutiva y los respectivos Estatutos, aprobados por la Asamblea General de asociados, y
- f) Recibida la solicitud con los respectivos documentos, el departamento procederá a verificarlos; si de dicha verificación se advierten deficiencias de forma o de fondo, o contravenciones a las

Leyes o sus Reglamentos, se puntualizarán mediante resolución que se hará saber al representante legal de la Asociación, previniéndole que la subsane dentro del término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación respectiva. Si no se encontraren deficiencias o contravenciones o cuando éstas sea subsanadas, el Departamento proveerá resolución, ordenando la inscripción solicitada. Acto seguido remitirá al Ministro de Agricultura y Ganadería el legajo de documentos que se hubiere formado, para que mediante Acuerdo Ejecutivo en dicho Ramo se otorgue la personalidad jurídica correspondiente.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 5.- (\*)

---

## **Artículo 5.- (\*)**

Los miembros de las Asociaciones de R.A. de R.L. que deseen optar por el Sistema Asociativo de Participación Real, estarán sujetos a lo que a continuación se establece:

El veinte por ciento por lo menos de los asociados inscritos en el Departamento, deberán formular una solicitud por escrito dirigida al Consejo de Administración de la respectiva Asociación, a fin de que se convoque a Asamblea General Extraordinaria de asociados para tratar como punto único de agenda, el cambio al Sistema Asociativo de Participación Real; de dicha solicitud deberá presentarse una copia al Departamento.

El Consejo de Administración deberá convocar con veintiún días calendario de anticipación como mínimo a la fecha señalada, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Especificar en la convocatoria, el lugar, día y hora en que se celebrará la Asamblea General Extraordinaria;
- b) Indicar claramente que el punto único a tratar en dicha Asamblea, es el cambio al Sistema Asociativo de Participación Real;
- c) Hacer la convocatoria por escrito y personalmente a cada uno de los asociados; en caso de no ser encontrados, la convocatoria deberá ser entregada a un familiar cercano o vecino inmediato, quienes deberán ser identificados por medio de su Cédula de Identidad

Personal, debiendo en todo caso dejar constancia de la práctica de tal diligencia, y (\*)

d) Notificar al Departamento el día y hora de la Asamblea General Extraordinaria, por lo menos con diez días calendario de anticipación a la celebración de la misma, quedando aquél obligado a enviar a uno o más delegados en calidad de observadores, quienes darán fe de las formalidades de la Asamblea, firmando para tal efecto el Acta respectiva. La notificación también deberá hacerse al Presidente del Instituto, para los efectos que él estime convenientes.

(\*) Mediante D.L. No.581, D.O. No.206, Tomo No.353, del 31 de octubre de 2001, que contiene la Ley Especial Reguladora de la Emisión del Documento Único de Identidad, se establece en su Art.5 que partir del uno de noviembre del año dos mil dos, en toda disposición legal en que se haga mención a la Cédula de Identidad Personal se entenderá que se hace referencia al Documento Único de Identidad.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 6.-

---

## **Artículo 6.-**

La Asamblea General Extraordinaria convocada para el efecto indicado en el Artículo anterior, se iniciará verificando el quórum con base en los registros de asociaciones que lleva el Departamento, el cual no podrá ser inferior a las tres cuartas partes de los asociados legalmente inscritos. Dicha Asamblea será presidida por el Presidente del Consejo de Administración o por el delegado del Departamento, en su caso. Si instalada la sesión convocada por el Consejo de Administración, el Presidente del mismo se negare a presidirla, lo hará el delegado del Departamento.

Para tomar la resolución favorable para el cambio al Sistema Asociativo de Participación Real, se requerirá por lo menos el voto favorable y secreto de las dos terceras partes de los asociados inscritos.

Si a la hora indicada para celebrarse la Asamblea Extraordinaria, no hubiere quórum, se podrá celebrar en segunda convocatoria cuatro horas después, siempre con asistencia del quórum ya establecido.

La primera y segunda convocatoria a Asamblea General Extraordinaria, podrá hacerse en un solo aviso.

Si aún así no fuere posible celebrarla, podrá convocarse nuevamente sí lo solicitan los interesados, ocho días después, debiendo cumplirse con las normas antes señaladas.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 7.-

---

### **Artículo 7.-**

Si el Consejo de Administración se rehusare a convocar injustificadamente a Asamblea General Extraordinaria, podrá hacerlo el Departamento a solicitud de por lo menos el 20% de los asociados inscritos. El Departamento hará la convocatoria con las mismas formalidades a que se refieren los artículos anteriores.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 8.-

---

### **Artículo 8.-**

En la Asamblea General Extraordinaria el voto será secreto y corresponderá uno a cada asociado, no admitiéndose votaciones por poder o representación, ni tampoco se permitirá delegación alguna.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 9.-

---

### **Artículo 9.-**

Concluida la sesión, quien la haya presidido, acompañado de los miembros del Consejo de Administración, Junta de Vigilancia, delegados del Departamento y observadores del ISTA presentes, procederá inmediatamente a hacer el recuento de los votos, después de lo cual levantará un Acta en la que hará constar el resultado obtenido.

El Acta se asentará en el Libro autorizado por el Departamento para asentar Actas de Asambleas Generales Extraordinarias. Dicha Acta llevará su número correlativo y en ella se expresará además de lo establecido en el inciso anterior, el contenido de la agenda, el lugar,

día y hora de la Asamblea General Extraordinaria y el acuerdo tomado, expresando claramente el cambio adoptado.

La referida Acta será firmada por los por miembros del Consejo de Administración y por los de la Junta de Vigilancia, así como por los delegados del Departamento presentes, o sólo por éstos en su caso. El listado de los asociados asistentes, firmado por quien haya presidido la sesión, formará parte de Acta respectiva.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 10.-

---

### **Artículo 10.-**

El incumplimiento de cualquiera de las formalidades para la celebración de la Asamblea General Extraordinaria a que se refieren los artículos anteriores, producirá nulidad absoluta en cuanto al resultado de la misma, pudiendo repetirse dicha Asamblea a solicitud de los interesados quienes deberán observar en este caso, las mismas formalidades y procedimientos señalados en las disposiciones precedentes.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 11.-

---

### **Artículo 11.-**

En caso de que el resultado de la Asamblea General Extraordinaria fuere desfavorable al cambio de Sistema, no podrán iniciarse nuevos trámites para otra Asamblea con el mismo fin, sino pasados seis meses de realizada aquélla.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 12.-

---

### **Artículo 12.-**

Aprobado el cambio de Sistema, el Consejo de Administración de la Asociación deberá convocar a una nueva Asamblea General Extraordinaria, siguiendo el procedimiento establecido en este Capítulo, e indicando que el punto único de agenda a tratar, será la elaboración y discusión del Proyecto de Estatutos de la nueva Asociación.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 13.-

---

### **Artículo 13.-**

Cuando los integrantes de una Asociación de R.A. de R.L. hayan optado por el cambio al Sistema Asociativo de Participación Real, el Presidente del Consejo de Administración deberá solicitar al Departamento la inscripción de la nueva Asociación, así como la aprobación de sus Estatutos. La solicitud se hará por escrito en papel simple y deberá contener:

- a) Denominación de la Asociación solicitante;
- b) Domicilio;
- c) Ubicación geográfica;
- d) Extensión de los inmuebles y su respectiva inscripción registral, si la hubiere;
- e) Objeto de la solicitud y relación del acuerdo de cambio al Sistema Asociativo de Participación Real;
- f) Señalamiento del lugar para oír notificaciones;
- g) Lugar y fecha de la solicitud, y
- h) Firma del Presidente del Consejo de Administración.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 14.- (\*)

---

## **Artículo 14.- (\*)**

Dicha solicitud deberá acompañarse con los siguientes documentos:

- a) Credencial extendida por el Departamento con la que el firmante del escrito, comprueba ser el Presidente del Consejo de Administración de la Asociación y representante legal de la misma;
- b) Certificación del Acta de la sesión de la Asamblea General Extraordinaria en la que conste el acuerdo relativo al cambio de Sistema, extendida, firmada y sellada por el Secretario del Consejo de Administración de la Asociación, y copia del listado de los miembros asistentes a dicha sesión;
- c) Original y fotocopia de la Cédula de Identidad Personal del Presidente del Consejo de Administración, para que una vez confrontadas entre sí, se le devuelva el original; (\*)
- d) Constancia de los Estados Financieros de la Asociación a transformarse, que correspondan a los dos últimos ejercicios agrícolas, extendida por un Contador Público Certificado, y
- e) Proyecto de los Estatutos de la nueva Asociación aprobados conforme a lo establecido en el Artículo 13 del Presente Reglamento.

(\*) Mediante D.L. No.581, D.O. No.206, Tomo No.353, del 31 de octubre de 2001, que contiene la Ley Especial Reguladora de la Emisión del Documento Único de Identidad, se establece en su Art.5 que partir del uno de noviembre del año dos mil dos, en toda disposición legal en que se haga mención a la Cédula de Identidad Personal se entenderá que se hace referencia al Documento Único de Identidad.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 15.-

---

## **Artículo 15.-**

Recibida la solicitud con los respectivos documentos, el Departamento procederá a verificarlos; si de dicha verificación se advierten deficiencias de forma o de fondo, o contravenciones a las Leyes o sus Reglamentos, se puntualizarán mediante resolución que se notificará al Presidente de la Asociación, previniéndole que las subsane dentro de los quince días calendario contados a partir del día siguiente de la notificación respectiva. Si no se encontraren deficiencias o contravenciones, o cuando éstas sean subsanadas, el Departamento mediante acuerdo accederá a que se realice el cambio de Sistema de Organización y de Explotación, aprobará los Estatutos y ordenará que se celebre la escritura pública de Constitución de la nueva Asociación.

El Departamento inscribirá el testimonio de la expresada escritura en los libros que al efecto lleve, y mandará sean publicados los Estatutos correspondientes en el Diario Oficial, ordenando la cancelación de la inscripción de la Asociación anterior, a la cual, la nueva, sucederá en sus derechos y obligaciones.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 16.-

---

### **Artículo 16.-**

La escritura pública aludida en el Artículo anterior, será celebrada ante el Notario que libremente designe la Asociación.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo I. Sistema Asociativo de Participación Real  
Artículo 17.-

---

### **Artículo 17.-**

Cuando el cambio de Sistema de Organización y Explotación sea de una Asociación de P.R. de R.L. a una Asociación de R.A. de R.L., no será aplicable el procedimiento anterior, debiendo estarse a lo que al respecto dispone la Ley General de Asociaciones Cooperativas y su Reglamento, y el Reglamento Regulador.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo II. Características de los certificados de participación real  
Artículo 18.-

---

### **Artículo 18.-**

En el Sistema Asociativo de Participación Real, la Asociación que se constituya se denominará Asociación Cooperativa Agropecuaria de Participación Real de Responsabilidad Limitada, y tendrá entre sus características fundamentales, la emisión de Certificados de Participación Real que representan partes alícuotas del patrimonio de la Asociación.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo II. Características de los certificados de participación real  
Artículo 19.-

---

### **Artículo 19.-**

La forma de dichos Certificados será rectangular y sus medidas de veintisiete centímetros de largo por veintiuno de ancho, usándose papel de seguridad y a tres tintas.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo II. Características de los certificados de participación real  
Artículo 20.-

---

### **Artículo 20.-**

Las características principales de los Certificados son:

- a) Nominativo: el Certificado lleva el nombre del asociado;
- b) Indivisible: imposibilidad de fraccionarlo;
- c) Individualizado: plena identificación al número de prelación, serie y número correlativo del asociado con el cual se identifica al Certificado. El número de prelación será el del orden de inscripción de dicha Asociación en el Departamento; la serie será por orden alfabético, correspondiendo a cada literal, diez inscripciones, y el número correlativo del asociado será aquél que le corresponda a éste, en los Registros respectivos;
- d) Transferible: derecho que tiene el asociado a transferirlo;
- e) Igualitario: ser representativo de una parte alícuota del patrimonio de la Asociación;
- f) Obligatorio: amortizable por el asociado en los plazos convenidos;
- g) Mención de ser certificado de Participación Real;
- h) Denominación y domicilio de la Asociación;
- i) Lugar y fecha de emisión;

- j) Valor del patrimonio;
- k) Valor nominal del Certificado;
- l) Especificación, cuando la haya, de las garantías especiales que se constituyan para respaldar la emisión, con expresión de las inscripciones relativas en los Registros Públicos correspondientes;
- m) Inscripción de la Asociación en el Registro que lleva el Departamento;
- n) Firma autógrafa del Presidente del Consejo de Administración de la Asociación, y del Presidente del ISTA;
- ñ) Serie y número correlativo del asociado, y
- o) El número de inscripción del inmueble propiedad de la Asociación, en el Registro de la Propiedad Raíz respectivo.

### Capítulo III

#### Cambios de Sistemas

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo II. Características de los certificados de participación real  
Artículo 21.-

---

#### **Artículo 21.-**

Los beneficiarios individuales de la Reforma Agraria, podrán en todo tiempo optar libremente por el cambio de la forma de propiedad de su tierra, al sistema asociativo de la misma, bajo las siguientes normas:

- a) En caso de que la opción sea por el Sistema Tradicional de Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria de Responsabilidad Limitada, se estará a lo dispuesto en la Ley Especial de Asociaciones Agropecuarias, Ley General de Asociaciones Cooperativas en lo aplicable y al Reglamento Regulador, debiendo los beneficiarios individuales transferir la propiedad de sus lotes agrícolas a la futura Asociación, y
- b) En caso que la opción sea por el Sistema Asociativo de Participación Real de Responsabilidad Limitada, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Asociaciones Cooperativas y su Reglamento, así como la Ley Especial de Asociaciones Agropecuarias

en lo que fuere aplicable, debiendo los beneficiarios por una parte transferir la propiedad de sus lotes agrícolas a la futura Asociación, y por otra, a someterse a lo que establece la Ley y este Reglamento.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo II. Características de los certificados de participación real  
Artículo 22.-

---

## **Artículo 22.-**

Los beneficiarios de la Reforma Agraria, constituidos en Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria de Responsabilidad Limitada, podrán optar libremente por la forma de propiedad individual de la tierra. Para esta finalidad, la respectiva Asociación Cooperativa, obtenido el acuerdo tomado con el voto favorable y secreto en Asamblea General de Asociados, por las dos terceras partes de ellos, legalmente inscritos en el Departamento, dará cumplimiento a lo preceptuado en el Artículo 27 de este Reglamento; luego solicitará al ISTA la desgravación de los solares para vivienda y de los lotes agrícolas en su caso, comprendidos en los planos elaborados al efecto, a fin de proceder a transferirlos en propiedad a los favorecidos por sorteo, cumpliendo el compromiso de ceder al Instituto en el mismo acto, los créditos hipotecarios a cargo de los adjudicatarios. Los beneficiarios individuales en este caso, podrán asociarse para constituir Asociaciones Cooperativas de Producción o de Servicios Múltiples, tal como lo dispone el Art 24 de la Ley.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo II. Características de los certificados de participación real  
Artículo 23.-

---

## **Artículo 23.-**

Los beneficiarios de la Reforma Agraria, organizado bajo el Sistema Asociativo de Participación Real, podrán optar libremente por el Sistema Tradicional de Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria de Responsabilidad Limitada, conforme lo establezcan sus propios estatutos.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas

### **Artículo 24.-**

En todos los casos de cambio el Sistema Asociativo al Individual, se estará a lo dispuesto a la Ley y este Reglamento.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo II. Características de los certificados de participación real  
Artículo 25.-

---

### **Artículo 25.-**

Los beneficiarios de la Reforma Agraria podrán combinar las formas de propiedad de la tierra establecidas en el inciso primero del Artículo 105 de la Constitución, adaptándolo a las necesidades y características propias de cada explotación del cultivo de que se trate, en coordinación con el ISTA.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título III. Del sistema asociativo de participación real, de las características,  
de los certificados de participación real, y de los cambios de sistemas  
Capítulo II. Características de los certificados de participación real  
Artículo 26.-

---

### **Artículo 26.-**

Cuando los beneficiarios de la Reforma Agraria, de conformidad al Artículo 4 de la Ley, hayan optado y realizado el cambio por alguna de la formas de propiedad de la tierra, o Sistemas de Organización y Explotación de la misma, no podrán optar por otra sino después de haber transcurrido dos año como mínimo.

Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la publica subasta y del arrendamiento de inmuebles  
Capítulo I. Transferencia de Solares para Vivienda y de Lotes Agrícolas a los Asociados de las Cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y de las asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación real de Responsabilidad Limitada  
Artículo 27.-

---

### **Artículo 27.-**

La decisión de hacer uso de la facultad que confiere el Artículo 8 de la Ley a las Asociaciones Cooperativas, será tomada por las dos terceras partes de sus asociados inscritos en el Departamento, con el voto favorable y secreto en Asamblea General Extraordinaria convocada y realizada de conformidad con el procedimiento establecido en el Artículo 5 y siguientes del presente Reglamento, debiendo tratar en dicha Asamblea como punto único de agenda, la decisión de hacer uso o no de la facultad que se les confiere en la referida disposición legal, y todo aquello relacionado con esa decisión.

Para hacer la transferencia en propiedad de los solares destinados a la construcción de viviendas a favor de sus cooperados, las mencionadas Asociaciones, en coordinación con el Instituto, deberán previamente elaborar el plano del respectivo asentamiento, el cual se localizará en zonas de los inmuebles que no impliquen deterioro de los recursos naturales.

Para hacer la transferencia en propiedad de los lotes agrícolas, el ISTA deberá comprobar previamente que con dichas transferencias no se contribuya al deterioro de los recursos naturales. En este caso también deberá hacerse un plano de tales lotes.

Tanto para la transferencia en propiedad de los solares destinados para la construcción de viviendas, como de los lotes agrícolas, deberá solicitarse previamente el dictamen favorable del Centro de Recursos Naturales Renovables, dependencias del MAG.

En los casos a que se refiere el inciso segundo del Artículo 8 de la Ley, será necesario que la Asociación elabore un censo de aquellos asociados que tuvieren en posesión solares cuya extensión superficial fuere mayor de 500 metros cuadrados, con expresión del nombre del asociado, ubicación área del solar y tiempo de poseerlo, posesión que deberá haber comenzado antes de la vigencia de la Ley. Del referido censo deberán remitirse copias al ISTA y al Departamento.

La transferencia en propiedad de estos solares a sus poseedores actuales, deberá ser efectuada previamente a cualquier otra que de conformidad con el inciso primero del Artículo 8 de la Ley, pudiere realizarse.

Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria

Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la pública subasta y del arrendamiento de inmuebles

Capítulo I. Transferencia de Solares para Vivienda y de Lotes Agrícolas a los Asociados de las Cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y de las asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación real de Responsabilidad Limitada

Artículo 28.-

---

## **Artículo 28.-**

Además de los requisitos establecidos en el Artículo anterior, si los inmuebles estuvieren gravados con hipoteca, la Asociación interesada deberá solicitar a los acreedores, autorización, previa para realizar las transferencias correspondientes. Las escrituras otorgadas sin la relacionada autorización, no serán inscribibles en el correspondiente Registro de la Propiedad Raíz.

En caso de ser el ISTA uno de los acreedores hipotecarios, el escrito que la Asociación le presente solicitando la autorización para desgravar, deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Denominación de la Asociación;
- b) Domicilio;
- c) Ubicación geográfica;
- d) Extensión superficial del inmueble y el número de su respectiva inscripción registral, si lo hubiere;
- e) Especificación de los solares para vivienda y/o lotes agrícolas, determinando en cada su ubicación y sus áreas, acompañados de sus respectivas descripciones técnicas;
- f) Especificar el precio de los solares y/o lotes en caso de que la transferencias sea a título oneroso;
- g) Compromiso de efectuar en el instrumento público respectivo, la cesión del Crédito Hipotecario a favor del Instituto;
- h) Señalamiento del lugar para oír notificaciones;
- i) Lugar y fecha de la solicitud; y
- j) Firma del Presidente del Consejo de Administración de la Asociación, y sello de la misma.

Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la publica subasta y del arrendamiento de inmuebles  
Capítulo I. Transferencia de Solares para Vivienda y de Lotes Agrícolas a los Asociados de las Cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y de las asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación real de Responsabilidad Limitada  
Artículo 29.- (\*)

---

## **Artículo 29.- (\*)**

La solicitud a que se refiere el Artículo precedente deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Credencial expedida por el jefe del Departamento o quien haga sus veces, con la que el solicitante acredite su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la Asociación;
- b) Original y fotocopia de la Cédula de Identidad Personal del Presidente del Consejo de Administración, para que una vez confrontadas entre sí se le devuelva el original; (\*)
- c) Certificación del acuerdo a que se refiere el Artículo 27 del presente Reglamento;
- d) Plano que deberá contener como mínimo, localización del área dentro del inmueble general, determinación de la misma y su descripción técnica, así como el cálculo y dibujo de los solares y lotes, en su caso; dicho plano deberá ser autorizado por un Ingeniero Civil o Arquitecto, si no hubiese sido elaborado por el ISTA, y en ambos casos debe ser aprobado por el Consejo de Administración de la Asociación interesada;
- e) Nómina de los miembros de la Asociación a quienes se les transferirán lo solares y/o lotes;
- f) Certificación extractada de la inscripción si la hubiere, del inmueble de la Asociación del cual se pretenden hacer las transferencias;
- g) Constancias de los estados financieros de la Asociación, expedida por un Contador Público certificado, los cuales corresponderán a los ejercicios contables de los dos últimos años;
- h) Declaración jurada del Presidente del Consejo de Administración de la Asociación, de que no existen asociados que tengan en posesión solares cuya extensión superficial fuere mayor de quinientos metros cuadrados, destinados para vivienda, o si existiendo éstos, ya se efectuaron las respectivas transferencias en propiedad;
- i) Autorización por escrito de cualquier otro acreedor hipotecario, en caso de que lo hubiere, y
- j) Dictamen favorable del Centro de Recursos Naturales Renovables del Ministerio de Agricultura y Ganadería, relacionado en el inc. 4º del Artículo 27 de este Reglamento.

(\*) Mediante D.L. No.581, D.O. No.206, Tomo No.353, del 31 de octubre de 2001, que contiene la Ley Especial Reguladora de la Emisión del Documento Único de Identidad, se establece en su Art.5 que partir del uno de noviembre del año dos

mil dos, en toda disposición legal en que se haga mención a la Cédula de Identidad Personal se entenderá que se hace referencia al Documento Único de Identidad.

Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la publica subasta y del arrendamiento de inmuebles  
Capítulo I. Transferencia de Solares para Vivienda y de Lotes Agrícolas a los Asociados de las Cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y de las asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación real de Responsabilidad Limitada  
Artículo 30.-

---

### **Artículo 30.-**

Recibida la solicitud con los respectivos documentos, el ISTA procederá a verificarlos; si de dicha verificación se advierten deficiencias o contravenciones a las Leyes o sus reglamentos, se puntualizarán mediante resolución que se notificará al Presidente del Consejo de Administración de la Asociación, previniéndole que las subsane dentro del término de quince días calendario contados a partir del día siguiente de la notificación respectiva. Si no se encontraren deficiencias o contravenciones, o cuando éstas sean subsanadas, la Junta Directivas del ISTA, en un plazo que no excederá de treinta días, mediante Acuerdo autorizará a la Asociación la transferencia en propiedad de los solares para vivienda y/o lotes agrícolas a favor de sus cooperados, notificándoselo al Presidente del Consejo de Administración de la asociación solicitante, para los efectos legales consiguientes.

Cuando el ISTA sea el acreedor, otorgará la desgravación y aceptará la cesión de los créditos hipotecarios respectivos, por medio de su Presidente o un Apoderado Especial nombrado por él, para tal efecto.

Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la publica subasta y del arrendamiento de inmuebles  
Capítulo I. Transferencia de Solares para Vivienda y de Lotes Agrícolas a los Asociados de las Cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y de las asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación real de Responsabilidad Limitada  
Artículo 31.-

---

### **Artículo 31.-**

El plano de los solares destinados para vivienda y el de los lotes agrícolas, así como el respectivo trabajo de campo consistente por lo menos en la ubicación, mensura y amojonamiento de los mismos, y de las vías de acceso correspondientes, deberán ser realizados bajo la supervisión de un Ingeniero Civil o Arquitecto, quienes autorizarán formalmente los planos aludidos, y serán responsables de las obras referidas.

Los trabajos de ingeniería en referencia, deberán ser financiados con recursos propios por las asociaciones interesadas; sin embargo, previa solicitud el ISTA podrá asumir la responsabilidad de realizarlos, pero sólo a favor de aquéllas cooperativas cuya situación financiera no les permita efectuarlos. En estos casos, el Instituto podrá hacerlo con sus propios medios, ya sea directamente o a través de la contratación de personas naturales o jurídicas para su ejecución, reservándose el derecho de exigirle a la Asociación beneficiada, el reembolso de los gastos en que haya incurrido cuando mejore su situación económica.

Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria

Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la pública subasta y del arrendamiento de inmuebles

Capítulo I. Transferencia de Solares para Vivienda y de Lotes Agrícolas a los Asociados de las Cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y de las asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación real de Responsabilidad Limitada

Artículo 32.-

---

### **Artículo 32.-**

El ISTA autorizará la transferencia en propiedad de solares para vivienda y de lotes agrícolas, a precios proporcionales no superiores al costo del inmueble a transferirse, al 6% de interés anual, y a un plazo no mayor de quince años con dos años de dispensa, mediante cuotas anuales, vencidas, iguales y sucesivas.

Al establecerse el precio, el Instituto procurará que las obligaciones con las Instituciones Financieras y con él queden debidamente respaldadas.

Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria

Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la pública subasta y del arrendamiento de inmuebles

Capítulo I. Transferencia de Solares para Vivienda y de Lotes Agrícolas a los Asociados de las Cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y de las asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación real de Responsabilidad Limitada

Artículo 33.-

---

### **Artículo 33.-**

Autorizada que sea la transferencia en propiedad de los solares destinados para vivienda o de lotes agrícolas, el Presidente del Consejo de Administración de la Asociación convocará a los asociados a Asamblea General Extraordinaria, siguiendo los trámites que establece el presente Reglamento en su Artículo 5 y siguientes, indicando en la convocatoria que el punto único a tratar será el sorteo de lotes y/o solares. La presencia de delegados del Departamento y

observadores del ISTA, será obligatoria. Una certificación del Acta de dicha sesión será remitida el ISTA y otra al Departamento.

Efectuado que sea el sorteo, el Secretario del Consejo de Administración le notificará por escrito a cada asociado indicándole con precisión el número de la parcela que le corresponde, su ubicación, extensión superficial, precio y demás características, proporcionándoles además toda la información y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura pública respectiva. Esta Escritura será otorgada ante el Notario.

Que libremente designe la vendedora, quien estará en la obligación de entregar, a la mayor brevedad posible, los testimonios correspondientes.

Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la pública subasta y del arrendamiento de inmuebles  
Capítulo I. Transferencia de Solares para Vivienda y de Lotes Agrícolas a los Asociados de las Cooperativas de la reforma agraria de responsabilidad limitada y de las asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación real de Responsabilidad Limitada  
Artículo 34.-

---

### **Artículo 34.-**

En el caso de que alguno de los acreedores hipotecarios, que no sea el ISTA, no autorice las transferencias en propiedad solicitadas, estas no se realizarán y la Asociación afectada no podrá iniciar nuevo trámite sino transcurrido un año de haberseles notificado la resolución respectiva.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título IV. De la transferencia de solares y lotes a cooperados, de la pública subasta y del arrendamiento de inmuebles  
Capítulo II. Pública Subasta de Inmuebles  
Artículo 35.-

---

### **Artículo 35.-**

La venta de los inmuebles propiedad de las Asociaciones Cooperativas de la Reforma Agraria de Responsabilidad Limitada, de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de Participación Real de Responsabilidad limitada de las Asociaciones Comunales Campesinas, y de las Asociaciones Comunitarias, estará sujeta a las siguientes reglas:

a) Que estas Asociaciones cumplan con el concepto dinámico de cabida.

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, y con la asistencia de dos delegados del mismo, 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, emitido por el Departamento de Catastro Fiscal de la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda; si no está catastrado, el precio base se determinará por medio de tres peritos nombrados, uno por la Junta Vigilancia de la Cooperativa, otro por el Banco de Fomento Agropecuario y un tercero por el Ministerio de Hacienda, quienes emitirán su dictamen en forma conjunta y

e) La subasta será realizada en las oficinas del Instituto, en presencia del representante legal, el asesor jurídico y la Junta de Vigilancia de la Cooperativa, y un delegado nombrado por el Fiscal General de la República, un delegado del ISTA y el Jefe del Departamento o su delegado, quienes dirigirán y establecerán las reglas y requisitos del acto de la subasta coordinados por el último de aquellos, así como de un Notario de la República, quién 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.

El acto de la subasta será presidido por el Jefe del Departamento o su delegado, quien también convocará a los otros dos delegados para la práctica de aquella.

El ISTA deberá prestar toda la colaboración logística necesaria que sea requerida en estos casos, por el departamento.

---

## **Artículo 36.-**

El arrendamiento por un plazo mayor de cinco años, en inmuebles propiedad de las Asociaciones mencionadas en el inciso primero del Artículo que antecede, se sujetará a la decisión de una Asamblea General Extraordinaria convocada especialmente a ese efecto, cumpliéndose con los requisitos que estipula la letra b) del mismo artículo; debiendo además ser comunicada tal decisión al Instituto, a efecto de que ratifique tal decisión y las condiciones del contrato.

Con el objeto de que la propiedad privada de las referidas Asociaciones 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.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título V. De la transferencia de inmuebles y su financiamiento  
Capítulo I. Transferencia y Financiamiento de la Propiedad Estatal Rústica con Vocación Agropecuaria  
Artículo 37.-

---

## **Artículo 37.-**

De conformidad con el Artículo 26 de la Ley, el procedimiento para la transferencia a los beneficiarios de la Reforma Agraria, de la propiedad estatal rústica con vocación agropecuaria que no sea indispensable para las actividades propias del Estado, será el siguiente:

1º Las dependencias del Órgano Ejecutivo, asignatarias de inmuebles, rústicos con Vocación agropecuaria, que no les sean indispensables para sus propias actividades, remitirán al MAG un listado contentivo de la ubicación, extensión, inscripción registral si la hubiere de dichos inmuebles, y de ser posible una copia de los respectivos títulos de propiedad, y

2º Recibidos los listados a que se refiere el ordinal precedente, el MAG los remitirá al Presidente del ISTA para que éste practique, respecto de cada inmueble, las diligencias siguientes:

- a) Elaborar el plano topográfico y su descripción técnica;
- b) Levantar un censo de población, en su caso:
- c) Determinar las áreas propias para la explotación agropecuaria y de vocación forestal;

d) Establecer el valor económico del área propia para la explotación agropecuaria, y

e) Constante 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 viven en sus alrededores.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título V. De la transferencia de inmuebles y su financiamiento  
Capítulo I. Transferencia y Financiamiento de la Propiedad Estatal Rústica con Vocación Agropecuaria  
Artículo 38.-

---

### **Artículo 38.-**

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 Artículo 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 a plazos, el monto adeudado devengará el interés bancario vigente para las líneas de fomento agrícola establecidas con fondos del Banco Multisectorial de Inversiones, BMI 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.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título V. De la transferencia de inmuebles y su financiamiento  
Capítulo I. Transferencia y Financiamiento de la Propiedad Estatal Rústica con Vocación Agropecuaria  
Artículo 39.-

---

### **Artículo 39.-**

En el caso de la transferencia por ministerio de ley aludida en el inciso primero del Artículo anterior, se levantará un Acta en la cual se identificará el inmueble o porción de que se trata, su ubicación, área, características especiales si las tuviere, un inscripción a favor del Estado y a cual Ministerio estaba asignado, la cual será firmada por el Fiscal General de la República y por el Presidente del Instituto.

La referida Acta junto con la certificación de la descripción técnica del inmueble o porción respectivos, firmada por el Presidente del ISTA, servirá de título de dominio a favor del instituto y deberá inscribirse a su favor en el correspondiente Registro de la Propiedad raíz, sin más trámite ni diligencia.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título V. De la transferencia de inmuebles y su financiamiento  
Capítulo II. Transferencia y Financiamiento de las Tierras Excedentes de 245 Hectáreas  
y de las del Sector Tradicional del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria  
Artículo 40.-

---

## **Artículo 40.-**

De conformidad con el Artículo 28 de la Ley, el procedimiento para la transferencia en propiedad y el financiamiento de las tierras excedentes de 245 hectáreas, es el siguiente:

- a) El ISTA determinará la cabida de las tierras afectadas por la Ley Especial para la afectación y destino de las Tierras Rústicas Excedentes de las 245 Hectáreas, tomando en cuenta la información catastral, registral o topográfica, y sus propietarios, para estos efectos, están en la obligación de permitir el acceso a los delegados del Instituto.
- b) Una vez determinado el excedente, el ISTA tomará posesión del mismo, levantándose un Acta con las formalidades a que se refiere el inciso segundo del Artículo 6 de la precitada Ley; y
- c) El Instituto pagará de inmediato los bienes expropiados por la referida Ley, por medio de bonos de la Reforma Agraria serie "C", los que comenzarán a devengar intereses a partir de la fecha de expropiación.

Cuando el monto exceda de diez millones de colones, podrá pagarse a plazos.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título V. De la transferencia de inmuebles y su financiamiento  
Capítulo II. Transferencia y Financiamiento de las Tierras Excedentes de 245 Hectáreas

### **Artículo 41.-**

Los inmuebles adquiridos por el ISTA con anterioridad a la vigencia de la Ley Básica de la Reforma Agraria, y los que pudiera adquirir en el futuro, serán asignados a los beneficiarios de la Reforma Agraria, de conformidad a lo establecido en la Ley para la Adjudicación de Tierras Adquiridas por el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, con anterioridad a la Ley Básica de la Reforma Agraria, y en su Ley de Creación, en lo aplicable. En cuanto a los parámetros de valúo de dichos inmuebles, se sujetará a lo que dispone el Manual de Procedimientos de Valúos aprobado por la Junta Directiva del ISTA.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VI. De los derechos y obligaciones de las asociaciones cooperativas agropecuarias  
Capítulo Único. Derechos y Obligaciones  
Artículo 42.-

---

### **Artículo 42.-**

Las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias a las que se refiere este Reglamento, tendrán los derechos y obligaciones contenidos en la Ley General de Asociaciones Cooperativas y su Reglamento, Ley Especial de Asociaciones Agropecuarias, Reglamento Regulador de Estatutos de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, y en sus propios estatutos.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VI. De los derechos y obligaciones de las asociaciones cooperativas agropecuarias  
Capítulo Único. Derechos y Obligaciones  
Artículo 43.-

---

### **Artículo 43.-**

Las referidas Asociaciones tendrán además las siguientes obligaciones:

- a) Aplicar el sistema de contabilidad, de acuerdo con el Catálogo de Cuentas, Manual de Instrucciones y demás normas de Contabilidad establecidas;
- b) Nombrar Auditor:

- c) Constituir y mantener el fondo de Reserva Legal, así como los demás que se establezcan por las leyes de la materia, reglamentos o por sus propios estatutos;
- d) Presentar al ISTA los Balances Generales y Estados de Pérdidas y Ganancias anuales debidamente revisados por el Auditor;
- e) Presentar al Instituto a más tardar ocho días después de ser inscrita, la nómina de los miembros que integran el Consejo de Administración, Junta de Vigilancia y demás Comités, así como el acuerdo de nombramiento del Gerente y demás personas que tengan facultades de representación, en su caso;
- f) Permitir y no obstaculizar la investigación que hicieren los delegados del ISTA, y prestarles la colaboración necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones;
- g) Cumplir las estipulaciones contenidas en sus estatutos;
- h) Suministrar los datos que el Instituto, el Departamento o cualquier otra entidad pública o privada les solicite;
- i) Comparecer, por medio de sus representante legal, al llamamiento que les hiciere el ISTA o el Departamento;
- j) Enviar al Departamento y al Instituto, certificaciones íntegras de las Actas de cualquier sesión de Asamblea que se realice, ya sea ordinaria o extraordinaria, y
- k) Cumplir con las demás obligaciones que le imponen las leyes y reglamentos sobre Reforma Agraria, y sus propios estatutos.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VI. De los derechos y obligaciones de las asociaciones cooperativas agropecuarias  
Capítulo Único. Derechos y Obligaciones  
Artículo 44.-

---

#### **Artículo 44.-**

Se prohíbe especialmente a las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias:

- a) Distribuir utilidades que no hayan sido obtenidas o que no sean distribuibles;
- b) Ocultar utilidades por partidas, contrapartidas o por otros medios;

c) Hacer constar en los Balances Generales y Estados de Pérdidas y Ganancias, cifras que no corresponden a las operaciones realizadas;

d) Alterar valores en los inventarios, y

e) Realizar cualquier clase de actividad financiera o contable con el propósito de causar perjuicio en su patrimonio.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VI. De los derechos y obligaciones de las asociaciones cooperativas agropecuarias  
Capítulo Único. Derechos y Obligaciones  
Artículo 45.-

---

### **Artículo 45.-**

Los auditores nombrados por las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, tendrán entre sus obligaciones la de hacer saber por escrito al Consejo de Administración, inmediatamente después de detectada, cualquier anomalía en la contabilidad que auditen, a efecto de que ésta sea corregida. Simultáneamente lo harán saber por escrito al ISTA y al Departamento bajo pena de destitución si no lo hicieren.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VI. De los derechos y obligaciones de las asociaciones cooperativas agropecuarias  
Capítulo Único. Derechos y Obligaciones  
Artículo 46.-

---

### **Artículo 46.-**

El instituto o el Departamento, al tener conocimiento de la infracción a cualquiera de las disposiciones anteriores, y si de las mismas se pudiese presumir la comisión de algún delito, se lo comunicarán entre sí, e inmediatamente lo harán saber al Fiscal General de la República, para que éste proceda a instruir el informativo correspondiente a fin de deducir las responsabilidades penales a que haya lugar.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VII. De la supervisión y vigilancia de las asociaciones cooperativas agropecuarias, y del régimen sancionatorio  
Capítulo I. Supervisión y Vigilancia  
Artículo 47.-

---

### **Artículo 47.-**

El ISTA, por delegación del Ministerio de Agricultura y Ganadería, podrá ejercer las atribuciones de supervisión y vigilancia de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias. Para el ejercicio de las atribuciones indicadas, el Instituto organizará la Unidad de Supervisión, Control y Vigilancia de dichas Asociaciones que contará con personal técnico especializado en las áreas: jurídica, económica, actuarial, de auditoría y agropecuarias; así como el apoyo de cualquier otra área, y tendrá las atribuciones siguientes:

- 1) Vigilancia general sobre todas las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, reguladas por la Ley;
- 2) Supervisión especial a estas Asociaciones, para asegurar los intereses del Estado y de los particulares que contraten con ellas;
- 3) Vigilar la modificación, disolución y liquidación de las mismas, cuando existiere gravamen hipotecario a favor del Instituto;
- 4) Practicar las inspecciones, revisiones y cualquier otra diligencia necesaria para que se cumpla el ordenamiento jurídico que las rige, así como requerir los datos, informes o documentos que el ISTA estime convenientes; y
- 5) Exigir a dichas Asociaciones:
  - a) Llevar contabilidad formal de acuerdo con el sistema que se les haya aprobado, conservando en orden los documentos contables;
  - b) Que lleven Catálogo de Cuentas;
  - c) Llevar los registros contables correspondientes a cada rubro de producción, de conformidad con las técnicas contables y necesidades propias;
  - d) Poner en práctica normas específicas de aplicación, en lo referente al Catálogo de Cuentas y Manual de Instrucciones, así como el uso de determinadas cuentas, subcuentas, y rubros de agrupación;
  - e) Que los balances y otros estados financieros sean emitidos dentro del término que las Leyes señalen; y,
  - f) Que dentro de los tres meses siguientes al cierre de su ejercicio económico, remitan al Instituto el Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias anuales, así como la nómina de los miembros del Consejo de Administración, y el nombre del Gerente, y de las personas con facultades de representación.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VII. De la supervisión y vigilancia de las asociaciones cooperativas agropecuarias,  
y del régimen sancionatorio  
Capítulo II. Régimen Sancionatorio  
Artículo 48.-

---

#### **Artículo 48.-**

El incumplimiento por parte de las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias de sus respectivas obligaciones impuestas por las leyes aplicables, o por sus propios estatutos, y que a juicio del ISTA deba ser sancionado de conformidad con la Ley General de Asociaciones Cooperativas y su Reglamento, deberá ser hecho del conocimiento del Departamento por aquella Institución. El Departamento procediendo sumariamente y con audiencia de la Asociación involucrada, impondrá en caso de ser procedente, la sanción que corresponda.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VIII. De las disposiciones generales  
Capítulo Único. Disposiciones Generales  
Artículo 49.-

---

#### **Artículo 49.-**

Para la cancelación del Bien de Familia a que se refiere el Artículo 29 inciso segundo de la Ley, bastará que el interesado lo solicite por escrito al Registrador, quien de inmediato procederá a la cancelación correspondiente, debiendo entenderse por interesado, el propietario o propietarios del inmueble a nombre de quien o quienes se encuentra emitido el documento de propiedad, o al de cualquiera de los miembros del grupo familiar nominado en el Acta de Adjudicación respectiva.

La cancelación a que se refiere el inciso precedente, causará el pago de derechos de conformidad al arancel registral.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VIII. De las disposiciones generales  
Capítulo Único. Disposiciones Generales  
Artículo 50.- (\*)

---

#### **Artículo 50.- (\*)**

En el caso establecido en el Artículo 30 de la Ley, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales calificará a través de técnicos

nombrados a ese efecto, que determinados inmuebles asignados al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, contienen bosques o tierras de vocación forestal, debiéndose posteriormente a dicha calificación, levantarse un Acta de Entrega Material del Inmueble que será firmada por el Presidente de dicho Instituto, y el Ministro de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

La calificación a que se refiere el inciso precedente, se hará mediante informe técnico.

La certificación del Acta relacionada, acompañada de la descripción técnica de los respectivos inmuebles realizada por el ISTA, servirá de Título de Dominio a favor del Estado de El Salvador, el que a su vez y por medio de Acuerdo del Consejo de Ministros hará la respectiva asignación al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales para que los designe como áreas naturales protegidas, cuyo establecimiento se realizará a través de Decreto Ejecutivo.

A efecto de apoyar las actividades de calificación técnica relacionada en los incisos anteriores, el Ministerio de Medio Ambiente y recursos Naturales deberá constituir mediante Acuerdo Ejecutivo, un Equipo Técnico Interinstitucional cuya integración y funcionamiento será determinado en dicho Acuerdo, siendo coordinado por el Ministro del Ramo, o por quien el designe.

La oficina correspondiente del Centro Nacional de Registros, inscribirá el Título de Dominio a favor del Estado de El Salvador sin más trámite ni diligencia.

(\*) El presente artículo ha sido sustituido mediante D.E. No.47, D.O. No.203, Tomo No.365, del 29 de octubre de 2004.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VIII. De las disposiciones generales  
Capítulo Único. Disposiciones Generales  
Artículo 51.-

---

## **Artículo 51.-**

El Instituto y el Departamento, colaborarán entre sí en el ejercicio de las funciones que a cada uno de ellos les corresponden, sobre la aplicación de la Ley y de este Reglamento, debiendo el ISTA prestar todo el apoyo logístico necesario que le requiera el Departamento.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VIII. De las disposiciones generales  
Capítulo Único. Disposiciones Generales  
Artículo 52.-

---

## **Artículo 52.-**

Las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias estarán obligadas a atender las disposiciones y recomendaciones del ISTA y del Departamento, y en lo relacionado con el concepto dinámico de cabida, se estará a lo que al respecto establece el Artículo 25 de la Ley.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VIII. De las disposiciones generales  
Capítulo Único. Disposiciones Generales  
Artículo 53.-

---

## **Artículo 53.-**

El presente Reglamento tendrá fuerza obligatoria para las Asociaciones Cooperativas Agropecuarias contempladas en la Ley, debiéndose cumplir estrictamente sus disposiciones, so pena de las sanciones que legalmente le sean aplicables.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título VIII. De las disposiciones generales  
Capítulo Único. Disposiciones Generales  
Artículo 54.-

---

## **Artículo 54.-**

La forma de pago de los bienes adjudicados a los beneficiarios individuales, será hasta de 15 años plazo, incluyendo dos años de dispensa y al 6% de interés anual sobre saldos, mediante cuotas anuales, vencidas, iguales y sucesivas.

La dispensa procederá cuando el adjudicatario no pueda cumplir con sus obligaciones de pago por caso fortuito o fuerza mayor, lo cual deberá comprobar ante el Instituto.

Todos los pagos deberán hacerse en efectivo en las oficinas del ISTA o en los Bancos del Sistema Financiero.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título IX. De las disposiciones transitoria y final  
Capítulo Único. Disposición Transitoria  
Artículo 55.-

---

## **Artículo 55.-**

Facúltase a la Junta Directiva del ISTA, para que dicte los lineamientos que fuere necesarios para la elaboración de los Estatutos de las Asociaciones de P.R., de R.L., en tanto no se emita el Reglamento Regulador de Estatutos de dichas Asociaciones.

Reglamento de la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones No. 103  
Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y beneficiarios de la Reforma Agraria  
Título IX. De las disposiciones transitoria y final  
Capítulo Único. Disposición Transitoria  
Artículo 56.- Disposición Final

---

## **Artículo 56.-**

El presente Reglamento entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los catorce días del mes de octubre de mil novecientos noventa y seis.

Armando Calderón Sol

Presidente de la República.

Oscar Manuel Gutiérrez,

Ministro de Agricultura y Ganadería.

D.E. No. 103, del 14 de octubre de 1996, publicado en el D.O. No. 202, Tomo 333, del 28 de octubre de 1996.