

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DECRETO No. 169**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,****CONSIDERANDO:**

- I. Que el Art. 104 de la Constitución de la República, establece que los inmuebles propiedad del Estado podrán ser transferidos a personas naturales o jurídicas, dentro de los límites y en la forma establecida por la ley.
- II. Que el Art. 119 de la Constitución de la República, declara de interés social la construcción de viviendas y establece que el Estado procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda.
- III. Que el Fondo Nacional de Vivienda Popular, como una institución pública del sector vivienda, tiene por objeto fundamental facilitar a las familias salvadoreñas de más bajos ingresos una solución a su problema de vivienda, garantizando la seguridad jurídica.
- IV. Que en el año de 1998, el Fondo Nacional de Vivienda Popular (FONAVIPO), fue víctima de una defraudación cometida por la Asociación Salvadoreña de Promoción, Capacitación y Desarrollo (PROCADES); institución que fue parte del Programa de Créditos de FONAVIPO; en consecuencia, se entablaron acciones a través de procesos penales y ejecutivos mercantiles, a fin de defender los intereses institucionales y como resultado de los juicios ejecutivos, FONAVIPO recibió en adjudicación en pago, inmuebles propiedad de PROCADES, dentro de los cuales la mayor parte de dichos inmuebles estaban comprometidos para la venta, cancelados total o parcialmente, sin haber otorgado los instrumentos correspondientes a favor de las familias, quienes a su vez, en su mayoría han efectuado construcciones sobre dichos inmuebles.
- V. Que de conformidad al Art. 4 de la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, esa institución está facultada para recibir inmuebles en adjudicaciones en pago, los cuales debe vender a las familias que los habitan, no teniendo facultades para donar directamente a los beneficiarios que adquirieron los inmuebles de PROCADES; situación que de efectuarse, implicaría que las familias afectadas deban pagar dos veces por los lotes y en algunos casos, pagar por las construcciones que ellos mismos han costado.
- VI. Que con el fin de facilitar el acceso a una solución legal para que las familias afectadas por la defraudación cometida por PROCADES, puedan legalizar a su favor los inmuebles cancelados de forma parcial o total, es necesario facultar a FONAVIPO para que, por medio de un procedimiento especial, transfiera dichos inmuebles en donación a favor de estas familias; así como otorgar la facultad para el desembargo de inmuebles que no fueron adjudicados.

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Presidente de la República, por medio de la Ministra de Vivienda,

DECRETA la siguiente:

LEY ESPECIAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE INMUEBLES ADJUDICADOS VÍA JUDICIAL AL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL PROMOVIDO EN CONTRA DE LA ASOCIACIÓN SALVADOREÑA DE PROMOCIÓN, CAPACITACIÓN Y DESARROLLO, QUE SE ABREVEIA "PROCADES", PARA QUE SEAN TRANSFERIDOS EN DONACIÓN A FAVOR DE LAS FAMILIAS QUE LOS ADQUIRIERON Y PAGARON PARCIAL O TOTALMENTE SU VALOR A PROCADES Y SOLICITAR AL JUEZ CORRESPONDIENTE EL DESEMBARGO DE LOS INMUEBLES QUE NO FUERON ADJUDICADOS

Art. 1. La presente Ley tiene como objetivo establecer un procedimiento especial para que el Fondo Nacional de Vivienda Popular, en adelante "FONAVIPO", pueda legalizar los inmuebles que actualmente se encuentran inscritos a su favor, por haber sido adjudicados en pago, de conformidad a los Juicios Ejecutivos promovidos por FONAVIPO, en contra de la Asociación Salvadoreña de Promoción, Capacitación y Desarrollo, abreviadamente "PROCADES"; así como el desembargo de los inmuebles que no fueron adjudicados en pago.

Art. 2. Se autoriza a FONAVIPO para que transfiera en donación los inmuebles de su propiedad, que recibió en adjudicación en pago por sentencia judicial emitida en el juicio ejecutivo mercantil promovido en contra de PROCADES, a favor de las familias que demuestren con indicios (recibos, constancias de cancelación, contratos con promesa de venta, compraventas que no se presentaron al Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas competente, entre otros), que fueron adquiridos con PROCADES, o a los que les hayan cedido tales derechos sobre los mismos. Igual derecho al que se refiere el presente artículo tendrán las entidades de utilidad general que presten servicio social a la comunidad.

En el caso de los inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo, se procederá a la escrituración, una vez realizadas las obras de mitigación por las instituciones competentes.

Art. 3. Se autoriza a FONAVIPO para que solicite al Juez competente, la cesación parcial de los efectos del embargo decretado contra PROCADES y la cancelación de este gravamen, de encontrarse inscrito, o en su caso, el retiro sin inscribir, ya sea que se encuentre observado o denegado, de los inmuebles que han sido afectados en los juicios ejecutivos mercantiles, previa solicitud escrita de la parte interesada, entendiéndose por interesado a la persona natural o jurídica, que demuestre posesión regular del inmueble gravado con embargo o con presentación activa de ese gravamen, ya sea que fuera el adjudicatario directo con PROCADES o adquirente de buena fe, acreditable con prueba documental.

Se habilita a FONAVIPO para el desembargo de inmuebles generales, afectados por embargo, cuando se acredite por la parte interesada que adquirió el derecho de propiedad sobre una porción, a través de segregación o desmembración.

Declárase la inembargabilidad de los inmuebles que se desafecten, en aplicación de esta disposición, como mecanismo para proteger los derechos adquiridos de "PROCADES". Dicha inembargabilidad tendrá lugar, cuando se trate de procesos judiciales, independientemente de la naturaleza y tipo, en los que el deudor demandado sea PROCADES.

Art. 4. Los inmuebles que actualmente se encuentran a favor de FONAVIPO, adjudicados conforme a lo resuelto en los Juicios Ejecutivos antes relacionados, se encuentran ubicados en las comunidades siguientes:

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

Comunidad	Municipio	Departamento	Número de lotes
Comunidad Tehuacán	Tecoluca	San Vicente	15
Comunidad Nuevo Amanecer	San Pablo Tacachico	La Libertad	5
Comunidad Jeannet	Ayutuxtepeque	San Salvador	5
Comunidad San Juan	San Juan Opico	La Libertad	96
Comunidad San Juan Bosco II	Usulután	Usulután	35
Comunidad María Auxiliadora	Puerto El Triunfo	Usulután	12
Comunidad La Galilea	El Rosario	La Paz	25
Comunidad Los Olivos	Cuyultitán	La Paz	7
Comunidad Belén	Ilopango	San Salvador	2
Comunidad El Edén	Ciudad Delgado	San Salvador	9
Comunidad Sinaí	Cuscatancingo	San Salvador	21
Comunidad Santa María	Usulután	Usulután	13
Total de lotes			245

Los inmuebles a que se refiere el presente decreto, son los que fueron adjudicados mediante sentencia dictada por el Juzgado Cuarto de lo Mercantil de San Salvador, a las catorce horas veinticinco minutos del trece de septiembre de dos mil siete, en el proceso con referencia 1077-EM-98.

Art. 5. Para la transferencia a realizar por FONAVIPO a favor de los beneficiarios, asígnase el valor registrado contable de cada uno de los inmuebles que forman parte del inventario del Fondo Especial de Contribuciones de FONAVIPO.

Art. 6. Se prohíbe a los beneficiarios de los inmuebles otorgados en donación por el presente decreto:

- a) Dar en arrendamiento, comodato o cualquier otra figura legal de utilización diferente a la finalidad de la presente Ley, los bienes adjudicados dentro del plazo de los diez años siguientes, contados a partir de la fecha de escrituración; y,

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

- b) Transferir por cualquier título traslativo de dominio el inmueble, dentro del plazo de los diez años siguientes, contados a partir de la fecha de escrituración, a excepción que se done a FONAVIPO para ser transferida a otro beneficiario.

Para el caso de las entidades de utilidad general que presten servicio social a la comunidad que resultaren beneficiadas por la presente Ley, les serán aplicables las prohibiciones anteriores.

El incumplimiento de lo anteriormente dispuesto, permitirá a FONAVIPO realizar el proceso de recuperación del inmueble por la vía que considere pertinente.

La prohibición establecida en la presente disposición, deberá hacerse constar en la escritura de transferencia a los beneficiarios y en la razón de inscripción. Asimismo, en los casos en que el grupo familiar esté constituido por cónyuges o compañeros de vida, la escritura correspondiente deberá otorgarse a favor de ambos en proindivisión. FONAVIPO regulará en normativa interna el procedimiento de casos especiales que se presenten.

Art. 7. Para la extensión de la respectiva escritura de propiedad, las personas que hayan demostrado con indicios que los inmuebles fueron adquiridos con PROCADDES, deberán manifestar a FONAVIPO su voluntad de adquirir la propiedad del inmueble, el tipo de vivienda construida, si la tuvieran, composición del grupo familiar y demás datos que FONAVIPO considere pertinentes, para establecer con claridad la identificación y la situación de los mismos, debiendo comprobarse el cumplimiento de dichos requisitos por cualquier medio legal de prueba, inclusive mediante declaración jurada otorgada en formularios autorizados por FONAVIPO. No será necesario presentar carencia de bienes.

El Fondo Nacional de Vivienda Popular deberá entregar las escrituras de propiedad a las familias beneficiadas.

Art. 8. FONAVIPO podrá solicitar a la Junta Directiva de la comunidad, opinión consultiva y/o declaración jurada y otras que resulten necesarias, cuando no se tengan suficientes indicios que el solicitante haya adquirido el inmueble con PROCADDES.

Art. 9. Todas las transferencias en donación, a favor de los beneficiarios, sean estas personas naturales o entidades de utilidad general que presten servicio social a la comunidad, cancelarán los costos de escrituración y pago de derechos de registro, para la inscripción de los respectivos documentos, los tributos fiscales y municipales que genere la transferencia de cada inmueble a su favor.

Asimismo, cuando aplique, los beneficiarios deberán cancelar los costos que resulten del saneamiento técnico, social y jurídico de los inmuebles relacionados en el presente decreto en los que incurra FONAVIPO.

Art. 10. Luego de realizar las gestiones para ubicar a los adjudicatarios originales y posteriores y de no aparecer, FONAVIPO podrá disponer de los inmuebles que no se legalicen, ya sea asignándolos a nuevas familias conforme al Programa de Contribuciones para Vivienda que dicha entidad administra o lo que la Junta Directiva de esa institución disponga.

Art. 11. El presente decreto entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Diario Oficial y sus efectos durarán un período de cinco años, contados a partir de su vigencia.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los cinco días del mes de octubre del año dos mil veintiuno.

ASAMBLEA LEGISLATIVA - REPÚBLICA DE EL SALVADOR

ERNESTO ALFREDO CASTRO ALDANA,
PRESIDENTE.

SUECY BEVERLEY CALLEJAS ESTRADA,
PRIMERA VICEPRESIDENTA.

RODRIGO JAVIER AYALA CLAROS,
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,
TERCER VICEPRESIDENTE.

ELISA MARCELA ROSALES RAMÍREZ,
PRIMERA SECRETARIA.

NUMAN POMPILIO SALGADO GARCÍA,
SEGUNDO SECRETARIO.

JOSÉ SERAFÍN ORANTES RODRÍGUEZ,
TERCER SECRETARIO.

REINALDO ALCIDES CARBALLO CARBALLO,
CUARTO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los siete días del mes de octubre de dos mil veintiuno.

PUBLÍQUESE,

NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ,
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

IRMA MICHELLE MARTHA NINETTE SOL DE CASTRO,
MINISTRA DE VIVIENDA.

D. O. N° 193
Tomo N° 433
Fecha: 11 de octubre de 2021

NGC/adar
19-10-2021