SESIÓN ORDINARIA No. 30 – 2021 FECHA: 10 DE NOVIEMBRE DE 2021

En el salón de sesiones de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, a las quince horas del día miércoles diez de noviembre de dos mil veintiuno, reunidos los señores miembros de la Junta Directiva, Licenciado Oscar Enrique Guardado Calderón, Presidente; Ingeniero Francisco Javier López Badía, Director Propietario por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería; Licenciada Ana Guadalupe Mejía de Portillo, Directora Propietaria por parte del Banco Central de Reserva; Licenciada Blanca Estela Parada Barrera, Directora Propietaria por parte del Centro Nacional de Registros y el Ingeniero Rodrigo de Jesús Solórzano Arévalo, actuando como Secretario Interino y Director Propietario por parte del Banco de Fomento Agropecuario.

El señor Presidente somete a consideración de la Junta Directiva, la Agenda para la presente Sesión, la cual consta de los siguientes puntos:

1. Comprobación del quórum y apertura.
2. Lectura, aprobación o modificación de la agenda.

**GERENCIA LEGAL**

1. Dictamen jurídico 74, relacionado con autorizar a la Asociación Cooperativa de Producción Agropecuaria El Angel de R.L., para constituir gravamen hipotecario a favor del Banco de Fomento Agropecuario, sobre un inmueble de su propiedad identificado como HDA. EL ANGEL PORCIÓN 2, ubicado en cantón Joya Galana, jurisdicción de Apopa, San Salvador.
2. Dictamen jurídico 75, en atención al **RECURSO DE APELACIÓN**, interpuesto por el licenciado **Fernando José Jiménez**, Apoderado General Judicial de la SOCIEDAD NORMANDIA S.A DE C.V. por el Acto Administrativo Presunto, emanado del Silencio Administrativo Negativo.

La Junta Directiva, habiendo comprobado la asistencia de quórum **ACUERDA:** Aprobar la agenda.

“”””III) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 74, en atención a escrito bajo la referencia GLI-07-01628-21, recibidaen este Instituto el día 23 de julio de 2021, mediante el cual el señor CARLOS ANTONIO CERRITO CATEDRAL, Agricultor, del domicilio de Nejapa, departamento de San Salvador, actuando en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCION AGROPECUARIA “EL ANGEL”, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** con domicilio en el cantón Joya Galana, jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador, solicita la autorización para constituir gravamen hipotecario a favor del Banco de Fomento Agropecuario, sobre 1 inmueble propiedad de dicha Asociación Cooperativa, identificado como HDA. El ANGEL, PORCION 2, con un área de 1,216.377.5 Mts.2, inscrito bajo la Matrícula: --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de La Primera Sección de Centro, departamento de San Salvador, el cual fue adquirido por medio de transferencia realizada por el ISTA, personería que corre anexa al expediente del presente caso. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Mediante Acuerdo contenido en el Punto IV del Acta Ordinaria N°27-93 de fecha 22 de julio de 1993, el ISTA acordó asignar en venta a la Asociación Cooperativa de la Reforma Agraria El Ángel de Responsabilidad Limitada, una porción de 2,072 Has., 74 As., 71.39 Cas, la cual fue inscrita al número -- Libro ---, aunque según cálculos de la Unidad de Ingeniería de aquella época en realidad tiene una extensión de 1,949 Hás, 83As 0.399 Cás., formado por 9 porciones.
2. De conformidad a la credencial extendida por la Licenciada Ángela del Carmen Manzano, Jefa del Departamento de Legalización y Control de Asociaciones Agropecuarias del Ministerio de Agricultura y Ganadería, la Asociación Cooperativade Producción Agropecuaria “El Angel”, de Responsabilidad Limitada, obtuvo su decreto de personalidad jurídica el día 5 de junio de 1980, bajo la codificación ---80, celebrando además una Asamblea General realizada el día 4 de diciembre de 2020, acordando la elección de sus cuerpos directivos, encontrándose vigente todo el Consejo de Administración hasta el día 10 de diciembre de 2023.
3. De acuerdo a la constancia emitida por el Departamento de Créditos de este Instituto, de fecha 12 de octubre de 2021, la Asociación Cooperativa en referencia, se encuentra solvente de sus compromisos financieros que en concepto de Deuda Agraria, Cartera ISTA-BFA y F.R.A.P.P, tenía con esta autónoma, al haber cancelado en su totalidad el día 23 de octubre de 1997, acogiéndose a los beneficios del Decreto Legislativo número 699, que contiene la “Ley Especial para facilitar la Cancelación de la Deuda Agraria y Agropecuaria”,
4. Según certificación de Punto de Acta, extendido por el Secretario del Consejo de Administración de la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “EL ANGEL”, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** señor Orlando Ernesto Najarro Díaz, de fecha 21 de julio de dos mil veintiuno, consta que en el Libro de Asamblea General Extraordinaria, se encuentra asentada el Acta número ---, de fecha --- de --- de dos mil veintiuno, en la que se ACORDÓ autorizar al señor CARLOS ANTONIO CERRITO CATEDRAL, Presidente del Consejo de Administración, para que contrate los préstamos aprobados por el Banco de Fomento Agropecuario. Que los préstamos han sido adquiridos con la finalidad de consolidar las deudas que se detallan así: A) refinanciamiento, por la cantidad de $1,926.770.00.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS SETENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); B) Crédito para operación y mantenimiento de ochocientos veinticuatro manzanas de caña de azúcar, por la cantidad de $576.800.00 (QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS 11/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); C) crédito de operación por la cantidad de $331,900.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), cuya suma total asciende a $2,835,470.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, siendo las garantías de esos préstamos la constitución de prenda e hipoteca.
5. Que para garantizar los créditos antes relacionados se solicita que se grave la primera Hipoteca Abierta a favor del Banco de Fomento Agropecuario un bien inmueble propiedad de la Cooperativa, de naturaleza rustica, ubicado en la Hacienda El Ángel, porción Dos, Joya Galana, correspondiente a la ubicación Geográfica de Apopa, San Salvador, de un área 1,216.377.5 metros cuadrados, inscrito en el Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro bajo la matricula número --- -00000, para el plazo de 20 años a partir de su otorgamiento por un monto de $1,300,104.00 (UN MILLON TRESCIENTOS MIL CIENTO CUATRO 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), y garantice con dicha hipoteca abierta los créditos antes relacionados.
6. De conformidad a lo prescrito en el Artículo 59 letra “b” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA), las asociaciones cooperativas están sujetas, entre otras, a la prohibición de: “Constituir gravámenes sobre las tierras excepto a favor de Instituciones de Crédito previa autorización del ISTA”; circunstancia que habilita a que el presente caso sea sometido a conocimiento de esta Junta Directiva.

De igual manera, el Artículo 2 letra “f” del Reglamento de la Ley de Creación del ISTA, establece que además de las atribuciones señaladas en la Ley, la Junta Directiva del ISTA tiene la facultad de “Conceder autorización a los adjudicatarios para enajenar o gravar sus derechos en los bienes adjudicados”.

1. Sin perjuicio de lo anterior, es oportuno mencionar que la relacionada Asociación Cooperativa, ya cuenta con la aprobación del crédito por la enunciada Institución Financiera, inclusive tiene inscrito una Anotación Preventiva en el Asiento dos de la citada Matrícula, cuyo inicio es el 20 de julio y finaliza el 20 de octubre de 2021.

En razón de lo expuesto, se concluye que el acto administrativo requerido es procedente, puesto que es atribución de este Instituto a través de su Junta Directiva, conceder la autorización a esas asociaciones para que constituyan gravámenes sobre sus inmuebles, siempre y cuando sea para una institución de crédito, tal como se ha evidenciado en el presente caso, con el objetivo que aquella continúe funcionando en carácter asociativo y explote las tierras en forma eficiente, cumpliendo así el elemento teleológico del proceso de la reforma agraria.

Estando conforme a Derecho la documentación correspondiente, la Gerencia Legal recomienda aprobar lo solicitado, por lo que la Junta Directiva en uso de sus facultades y de conformidad a los artículos 18 letra “m”, 55, y 59 letra “b” de la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria; y 2 letra “f” de su Reglamento; **ACUERDA: PRIMERO:** Autorizar a la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “EL ANGEL”, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, para que constituya gravamen sobre el inmueble de su propiedad, bajo los términos siguientes: 1) CONTRATO: Primera Hipoteca Abierta; 2) MONTO: $1,300.104.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL CIENTO CUATRO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), 3) PLAZO: 20 años; 4) DESTINO: Consolidación de Deudas, que se detallan así: a) Crédito para el pago de deuda refinanciamiento, por la cantidad de $1,926.770.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS SETENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); b) Crédito para operación y mantenimiento de ochocientos veinticuatro manzanas de caña de azúcar, por la cantidad de $576,800.00 (QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); c) Crédito para gastos de operación por la cantidad de $331,900.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA); que en conjunto suman una cantidad de $2,835,470.00 DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y 5) GARANTIA: un inmueble de naturaleza rústica, identificado como HDA. EL ANGEL/PORCION 2, ubicado en cantón Joya Galana jurisdicción de Apopa, departamento de San Salvador, con un área de 1,216.377.50 metros cuadrados,inscrito bajo la Matrícula: --- -00000, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Centro, departamento de San Salvador, tal como fue acordado por la Asamblea General, según Acta Número **CUARENTA,** asentada en el Libro de Asamblea General Extraordinaria punto número 4, de fecha 16 de julio de 2021; **SEGUNDO:** Notificar al señor CARLOS ANTONIO CERRITO CATEDRAL, Presidente del Consejo de Administración de la **ASOCIACIÓN COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA “EL ANGEL”, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,** la presente resolución a efecto de continuar con la obtención del crédito correspondiente; **TERCERO:** Notificar al Banco de Fomento Agropecuario este Acuerdo, a fin de que se incorpore en la escritura pública de Hipoteca a otorgarse por la futura deudora, la autorización de esta Junta Directiva para constituir el gravamen respectivo; **CUARTO:** Advertir al Presidente del Consejo de Administración de la referida Asociación Cooperativa, que deberá remitir a este Instituto fotocopia del instrumento público que se suscriba entre las partes contratantes, para ser agregado al expediente respectivo. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.””””””

“”””IV) El señor Presidente somete a consideración de Junta Directiva, dictamen jurídico 75, en atención al **RECURSO DE APELACIÓN**, interpuesto por el licenciado **FERNANDO JOSE JIMENEZ**, en su calidad de Apoderado General Judicial de la SOCIEDAD NORMANDIA S.A DE C.V, amparado en el Artículo 124 de la Ley de Procedimientos Administrativos que regula los **RECURSOS OPONIBLES Y NATURALEZA**, por el **SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO,** constitutivo de Acto Administrativo Presunto por parte de este Instituto. Al respecto la Gerencia Legal hace las siguientes consideraciones:

1. Que el día 1 de noviembre del año 2021, este Instituto recibió escrito del licenciado Fernando José Jiménez, en su calidad de Apoderado General Judicial de la SOCIEDAD NORMANDIA S.A DE C.V., mediante el cual interpone el Recurso de Apelación por el Acto Administrativo Presunto, emanado del Silencio Administrativo Negativo.

Dicho escrito fue remitido a Presidencia Institucional el 4 de noviembre de 2021 y remitido a Junta Directiva en la misma fecha.

En dicho escrito alega que el 26 de enero de 2021, el señor ALFREDO ANTONIO SOL ZALDIVAR, en su calidad de apoderado general administrativo de la SOCIEDAD "NORMANDÍA, S.A. DE C.V, dio inicio a un procedimiento administrativo ante el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, en los términos siguientes: *"Por este medio realizo la solicitud formal a fin que se dé inicio al trámite de adjudicar en venta las porciones que fueron expropiadas dentro del proceso de la reforma agraria en un inmueble de naturaleza rústica, FINCA NORMANDÍA, ubicada en el Cantón Minas de Plomo, municipio de San Juan Opico, departamento de La Libertad, propiedad de mi representada, sociedad NORMANDÍA, S.A. DE C.V; específicamente sobre los siguientes inmuebles (parcelas), quienes suman en su conjunto un área de veinte manzanas…”; Por ello, solicito de la manera más atenta y respetuosa se inicie la gestión pertinente para que en primer lugar dichas parcelas se excluyan del proceso de la reforma agraria y que finalmente se adjudiquen en venta a favor de mi representada, previo haber garantizado y cumplido con el procedimiento legal correspondiente, pasando por notificarle a los beneficiarios correspondientes, que cabe mencionar en ninguna momento desde la formalización de la transferencia de dominio de dichas parcelas a favor de la FINANCIERA NACIONAL DE TIERRAS AGRÍCOLAS - FINATA-, han estado en posesión de dichas parcelas.*

Solicitando en el mismo que se les admitiera el escrito, se iniciara el trámite de exclusión antes señalado y se continuara con los procedimientos legales correspondientes.

Así mismo expresa, que de acuerdo al Art. 89 de la Ley Procedimientos Administrativos (LPA), el plazo para concluir el procedimiento es de 9 meses, el cual ya ha transcurrido sin que esta Administración haya emitido acto o resolución final dentro del plazo señalado; por lo que manifiestan que estamos frente al supuesto del Art. 112 de la LPA, referido a “abstenerse de resolver un asunto de su competencia”, lo cual se enmarca en lo establecido en el Art. 113 numeral 1, en relación al Silencio Administrativo en sentido negativo.

1. Debido a lo anterior, interpone el Recurso de Apelación establecido en el Artículo 134 de la Ley de Procedimientos Administrativos, para que la máxima autoridad de este Instituto, es decir la Junta Directiva, impugne el efecto del silencio administrativo en sentido negativo, y en razón a que no se puede singularizar, no se identifica el mismo, porque es un efecto de la inactividad de la Administración.
2. Finalmente, después de haberse planteado los fundamentos de la petición del licenciado Fernando José Jiménez, y haberse interpuesto el Recurso de Apelación del acto administrativo presunto de acuerdo a los parámetros señalados por la Ley de Procedimientos Administrativos, según el detalle siguiente: ***Art. 135.-*** *Si el acto fuera presunto, el plazo para interponer el recurso de apelación será de un mes contado a partir del día siguiente en que se produzcan los efectos del silencio administrativo”.*

Así mismo, se ha cumplido con los requisitos para interponer un Recurso, regulados en el **Artículo 125** de la referida ley, siendo estos: 1. Nombre de la autoridad o funcionario al que se dirige; 2. Nombre y generales del recurrente, domicilio y lugar o medio técnico para recibir notificaciones y, en su caso, el nombre y generales de la persona que le represente; 3. Acto contra el que se recurre y las razones de hecho y de derecho en que se funda; 4. Solicitud de apertura a prueba, si fuere necesario; 5. Otras particularidades exigidas, en su caso, por Disposiciones Especiales; 6. Lugar y fecha; y 7. Firma del peticionario o lo que procediere, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

Tomando en cuenta los considerandos expuestos, se concluye que el Recurso de Apelación se ha presentado en tiempo y forma de acuerdo a los requisitos de validez establecidos en el Artículo 125 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

En razón de lo anterior, la Junta Directica atendiendo recomendación de la Gerencia Legal y en uso de sus facultades, **ACUERDA: PRIMERO**: Darse por enterada del **RECURSO DE APELACIÓN**, interpuesto por el licenciado **FERNANDO JOSE JIMENEZ**, en su calidad de Apoderado General Judicial de la SOCIEDAD NORMANDIA S.A DE C.V, amparado en el Artículo 124 de la Ley de Procedimientos Administrativos que regula los **RECURSOS OPONIBLES Y NATURALEZA**, por el **SILENCIO ADMINISTRATIVO NEGATIVO,** constitutivo de Acto Administrativo Presunto por parte de este Instituto, según lo relacionado en el considerando I del presente punto de acta; y **SEGUNDO:** Admitir el Recurso de Apelación, por cumplir con los requisitos de validez establecidos en el Artículo 125 de la Ley de Procedimientos Administrativos; y en consecuencia désele el trámite establecido en el Artículo 135 de la referida Ley. Este Acuerdo, queda aprobado y ratificado. NOTIFIQUESE.”””””

No habiendo más que hacer constar, se levanta la sesión ordinaria número treinta - dos mil veintiuno, de fecha diez de noviembre de dos mil veintiuno, a las quince horas con treinta y cinco minutos, firmando los presentes:

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON

PRESIDENTE

ING. RODRIGO DE JESÚS SOLÓRZANO ARÉVALO

SECRETARIO INTERINO

**DIRECTORES**

ING. FRANCISCO JAVIER LOPEZ BADÍA

LCDA. ANA GUADALUPE MEJÍA DE PORTILLO

LCDA. BLANCA ESTELA PARADA BARRERA