

---

DECRETO Nº 74

La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador,

A iniciativa del Presidente de la República, elevada por mediación del Ministerio de Justicia, en uso de sus facultades Constitucionales, y previo informe de la Suprema Corte de Justicia.

DECRETA la siguiente:

### **LEY SOBRE EL BIEN DE FAMILIA**

Art. 1º.- Se establece la institución denominada "Bien de Familia", con las condiciones, naturaleza y efectos determinados en la presente Ley.

Art. 2º.- El "Bien de Familia" puede consistir en una casa de habitación situada en un solar rústico o urbano, donde esté constituido el hogar; o sólo en una parcela de tierra rústica, donde deba fundarse el hogar doméstico. **EL BIEN DE FAMILIA URBANO PODRÁ TENER, COMO MÁXIMO, UN VALOR DE OCHO MIL COLONES, Y EL BIEN DE FAMILIA RUSTICO, UN VALOR HASTA DE TRES MIL COLONES.(1)**

Art. 3º.- Puede constituir un "Bien de Familia" toda persona natural o jurídica, inclusive el Estado, a favor de los miembros de una familia, o parte de ella, que tengan el mismo hogar y sean pobres, designándose a los favorecidos, de cualquiera edad que sean. La persona natural podrá fundarlo para sí y para su familia o sólo para ésta, traspasándole o no el dominio del inmueble que sea objeto del "Bien de Familia". La persona natural que no sea miembro de la familia favorecida, deberá en todo caso transmitir a ésta la propiedad, gratuitamente, al constituir el "Bien de Familia", designando las personas agraciadas. Esta regla se aplicará a las personas jurídicas. Se reputan miembros de una familia, para los efectos de esta Ley, el padre, la madre y los hijos, sea o no legítimo su parentesco, y los demás ascendientes y descendientes, legítimos o ilegítimos.

Art. 4º.- Asimismo podrá constituirse el "Bien de Familia" sobre un inmueble propio de los hijos cuya administración o usufructo corresponda al padre o madre o esté bajo la administración de un tutor o curador.

Art. 5º.- No podrá constituirse el "Bien de Familia" sobre un inmueble gravado con hipoteca u otro derecho real o personal que deba respetarse, inscritos en el Registro con anterioridad, o que esté embargado o vinculado al derecho de pago preferente de una obligación.

Art. 6º.- Para constituir el "Bien de Familia" deberá preceder una petición al Juez de Primera Instancia de la jurisdicción en que radique el inmueble, solicitando su constitución. Y la petición contendrá:

- 1º) Nombre, edad, profesión u oficio y domicilio del peticionario, y la declaración de si es casado o soltero y el carácter legal con que obra;
- 2º) Nombre, edad y domicilio de las personas a quienes quiera favorecerse, y su condición de hijos legítimos o naturales;

- 
- 3º) Designación del inmueble; su descripción con detalles de su inscripción, enunciándose que está libre de todo gravamen; y,
  - 4º) Declaración del estado y detalle de las deudas que tuviere el peticionario, con indicación de los acreedores.

Si fueren menores los favorecidos, o dueños éstos del inmueble en que se constituye el "Bien de Familia", hará la solicitud su representante legal.

El tercero que hubiere hecho donación para constituir un "Bien de Familia", podrá también hacer la solicitud expresada.

Art. 7º.- A la petición se acompañará: certificación de matrimonio, en su caso; de nacimiento de los favorecidos, si fueren menores de edad; y todos los demás documentos necesarios para precisar el estado civil de éstos, así como también la representación legal que tenga el peticionario en su caso, sea persona natural o jurídica; el título de la propiedad que se trata de constituir en "Bien de Familia", inscrito a favor del peticionario o de los favorecidos según el caso; y certificación del Registro respectivo de que no existen hipotecas u otros derechos reales o personales que deban respetarse.

Art. 8º.- El Juez mandará publicar un extracto de la petición en el "Diario Oficial", gratuitamente. Durante el mes siguiente a la publicación, podrá presentarse cualquiera persona interesada oponiéndose a la constitución del "Bien de Familia", justificando su interés con prueba instrumental. Transcurrido el término expresado, se oirá al Consejo de Familia, si el Juez lo estima conveniente; se nombrarán dos peritos, uno por el Juez y otro por el peticionario, a quien se le hará la prevención para que lo haga dentro de tercero día, y ambos peritos de común acuerdo valuarán el inmueble que servirá de "Bien de Familia"; y después, según el mérito de las pruebas, se dictará la resolución justa y legal.

Esa resolución deberá de inspirarse siempre en el interés de la familia y del hogar; siendo apelable en ambos efectos. El Tribunal Superior resolverá con sólo la vista de las diligencias, sin traslado, audiencias ni ningún otro trámite.

Art. 9º.- De las diligencias creadas conforme los artículos anteriores, se dará certificación íntegra en papel simple al interesado, la cual servirá de título de constitución del "Bien de Familia", debiendo inscribirse como gravamen en el Registro de la Propiedad, observándose para ello la respectiva Ley en lo aplicable, y anotarse la inscripción al margen de la del inmueble correspondiente.

Art. 10.- Las parcelas rústicas y casas de habitación, libres de gravamen, de cualquier valor que sean, que el Estado conceda a título oneroso o gratuito, a padres de familia, en cumplimiento de Leyes vigentes y en las condiciones que éstas expresan, se reputarán por ministerio de Ley "Bien de Familia", al quedar inscritas a favor de las personas favorecidas con aquella concesión, haciéndose la inscripción con ese gravamen, sin necesidad de llenarse las formalidades previas que esta Ley establece para la constitución del referido "Bien de Familia". Para el traspaso de la propiedad que el Estado haga en ese caso, no será necesario el remate en asta pública, y bastará un acuerdo del Poder Ejecutivo, conforme lo dispone el inciso 2º del Art. 552 C. reformado.

Art. 11.- A partir de la inscripción, el "Bien de Familia", así como sus frutos son inembargables,

---

aún en casos de quiebra o concurso judicial.

Art. 12.- El "Bien de Familia" no podrá ser hipotecado ni gravado en forma alguna, ni donado, vendido, permutado o enajenado de cualquiera otra manera, ni dado en anticresis o arrendamiento, mientras no se extinga legalmente.

Sin embargo, los frutos pendientes del "Bien de Familia", si podrán darse en prenda agrícola o en garantía de créditos refaccionarios, sin afectar absolutamente al inmueble respectivo el cobro de las obligaciones contraídas.

Art. 13.- El propietario no puede renunciar a la inembargabilidad del "Bien de Familia", ni dar éste por extinguido; tampoco puede extinguirlo el que traspasó su propiedad para constituirlo; pero bien puede extinguirse un "Bien de Familia" para constituir otro en sustitución, en mejores condiciones, previa sentencia judicial dictada con conocimiento de causa, a solicitud de interesado.

Art. 14.- Las diligencias que motivaren la constitución del "Bien de Familia", se extenderán en papel simple; y las certificaciones que se necesitaren de las oficinas de la propiedad, de hipotecas o municipales o la inscripción y cancelación del "Bien de familia", no causarán derecho alguno.

Art. 15.- El "Bien de Familia" es indivisible y solamente se extingue por la muerte del último de los favorecidos en su constitución, y en el caso previsto en el Art. 13, debiendo verificarse su cancelación en el Registro de la Propiedad a solicitud de parte interesada, quien presentará para ello la documentación necesaria.

Art. 16.- En virtud de la presente Ley, se adicionan, el Art. 552 C., con el siguiente inciso:

"Para fines de beneficencia o contribuir a la constitución del "Bien de Familia", bastará un simple decreto del Poder Ejecutivo para las enajenaciones o donaciones de sus bienes que la Nación disponga".

Y el Art. 1488 del mismo Código, con este inciso:

"11.- El "Bien de Familia" "debidamente inscrito".

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo; Palacio Nacional: San Salvador, a dos de junio de mil novecientos treinta y tres.

R. V. Morales,  
Presidente,

P. Guzmán Trigueros,  
Primer Secretario.

Franco Fedo. Reyes,  
Segundo Secretario.

---

Palacio Nacional: San Salvador, a los tres días del mes de junio de mil novecientos treinta y tres.

Cúmplase,

Maximiliano H. Martínez,

El Ministro de Justicia  
Miguel Ángel Araujo,

D. O. N° 128  
Tomo N° 114  
Fecha: 8 de junio de 1933

**REFORMA :**

- (1) D. L. No. 166, DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1936;  
D. O. No. 262, T. 121, DE 2 DE DICIEMBRE DE 1936.

**DISPOSICIONES RELACIONADAS:**

**DISPOSICIONES SOBRE EL BIEN DE FAMILIA EN LAS CUALES SE PROHÍBE LA SUBASTA PÚBLICA.**

- D. L. No. 153, DE 12 DE NOVIEMBRE DE 1936;  
D. O. No. 253, T. 121, DE 21 DE NOVIEMBRE DE 1936.

**LEY ORGÁNICA DE MEJORAMIENTO SOCIAL.**

- D. L. No. 169, DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1946;  
D. O. No. 260, T. 141, DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1946. **(La Institución Mejoramiento Social fue reorganizada y absorbida en parte por la Ley del Instituto de Vivienda Urbana, D. L. 111/50)**

**DISPOSICIONES RELATIVAS A LA VENTA DE INMUEBLES POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA Y DE COLONIZACIÓN RURAL, QUE SE HARÁ EN FORMA SIMPLE Y PURA Y NO EN FORMA DE BIEN DE FAMILIA.**

- D. L. No. 299, DE 29 DE JUNIO DE 1951;  
D. O. No. 133, T. 152, DE 18 DE JULIO DE 1951. **(La Ley del Instituto de Vivienda Urbana fue derogada por la Ley del Fondo Nacional de Vivienda Popular, D.L. 258/92)**

**LEY SOBRE CONTRATOS DEL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA.**

- D. L. No. 1486, DE 25 DE MAYO DE 1954;  
D. O. No. 102, T. 163, DE 1 DE JUNIO DE 1954.

**DISPOSICIONES QUE AUTORIZAN AL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA PARA NEGOCIAR PRÉSTAMO CON EL BID, PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE BAJO COSTO.**

- D. L. No. 47, DE 5 DE ABRIL DE 1962;  
D. O. No. 72, T. 195, DE 13 DE ABRIL DE 1962.

---

**DISPOSICIONES QUE AUTORIZAN AL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA PARA NEGOCIAR Y OBTENER LINEAS DE CREDITO CON LA BANCA.**

D. L. No. 588, DE 26 DE MAYO DE 1964;  
D. O. No. 98, T. 203, DE 1 DE JUNIO DE 1964.

**LEY DE RIEGO Y AVENAMIENTO.**

D. L. No. 153, DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1970;  
D. O. No. 213, T. 229, DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1970.

**DONACIÓN DE INMUEBLE A LA MUNICIPALIDAD DE ACAJUTLA, SUJETO A REGIMEN DE BIEN DE FAMILIA.**

D. L. No. 292, DE 25 DE MARZO DE 1971;  
D. O. No. 72, T. 231, DE 22 DE ABRIL DE 1971.

**LEY DE CREACIÓN DEL INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA.**

D. L. No. 302, DE 26 DE JUNIO DE 1975;  
D. O. No. 120, T. 247, DE 30 DE JUNIO DE 1975.

**DISPOSICIONES QUE AUTORIZAN LA INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES DEL ORGANISMO DENOMINADO ADMINISTRACIÓN DEL VALLE DE LA ESPERANZA, A FAVOR DEL ESTADO.**

D. L. No. 14, DE 10 DE JUNIO DE 1976;  
D. O. No. 121, T. 251, DE 30 DE JUNIO DE 1976.

**DISPOSICIONES QUE AUTORIZAN LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA ANTIGUA CARRETERA QUE DE SONSONATE CONDUCE A ACAJUTLA, A FAVOR DEL ESTADO.**

D. L. No. 206, DE 1 DE FEBRERO DE 1977;  
D. O. No. 35, T. 254, DE 18 DE FEBRERO DE 1977.

**LEY DEL IMPUESTO SOBRE TRANSFERENCIA DE BIENES RAICES.**

D. L. No. 552, DE 18 DE DICIEMBRE DE 1986;  
D. O. No. 239, T. 293, DE 22 DE DICIEMBRE DE 1986.

**DISPOSICIONES EMITIDAS EN BENEFICIO DE LAS FAMILIAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DEL 10 DE OCTUBRE DE 1986.**

D. L. No. 776, DE 1 DE OCTUBRE DE 1987;  
D. O. No. 186, T. 297, DE 8 DE OCTUBRE DE 1987

**LEY DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN PROFESIONAL DEL PERSONAL CON DISCAPACIDAD DE LA FUERZA ARMADA.**

D. L. NO. 791, DE 25 DE ABRIL DE 1991;  
D. O. NO. 98, T. 311, DE 30 DE MAYO DE 1991.

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

D. L. No. 719, DE 30 DE MAYO DE 1996;

---

D. O. No. 100, T. 331, DE 31 DE MAYO DE 1996.

**LA LEY ESPECIAL PARA FACILITAR LA CANCELACIÓN DE LAS DEUDAS AGRARIA Y AGROPECUARIA.**

D. L. NO. 263, 23 DE MARZO DE 1998;  
D. O. NO. 64, T. 339, 02 DE ABRIL DE 1998.

**DISPOSICIONES ESPECIALES EN BENEFICIO DE FAMILIAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DEL 13 DE ENERO Y 13 DE FEBRERO DE 2001.**

D. L. NO. 446, DE 14 DE JUNIO DE 2001;  
D. O. NO. 126, T. 352, DE 5 DE JULIO DE 2001.

**DISPOSICIONES ESPECIALES RELATIVAS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN FAVOR DE FAMILIAS AFECTADAS POR LOS TERREMOTOS DEL 13 DE ENERO Y 13 DE FEBRERO DE 2001.**

D. L. NO. 447, DE 14 DE JUNIO DE 2001;  
D. O. NO. 126, T. 352, DE 5 DE JULIO DE 2001.

**LEY ESPECIAL PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS CALLES, TRAMOS DE CALLE, DE CARRETERA, DE DERECHOS DE VÍA Y ANTIGUOS DERECHOS DE VÍA, DECLARADOS EN DESUSO Y DESAFECTADOS COMO DE USO PUBLICO, PARA SER TRANSFERIDOS EN PROPIEDAD A LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICO QUE LAS HABITAN, A TRAVÉS DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR.**

D. L. NO. 41, DE 10 DE JUNIO DE 2009;  
D. O. NO. 129, T. 384, DE 13 JULIO DE 2009.

**LEY PARA LA DESAFECTACIÓN Y TRASPASO DE LOS TERRENOS DEL TRAMO FERROVIARIO EN DESUSO A FAVOR DE LAS FAMILIAS E INSTITUCIONES QUE LAS HABITAN**

D. L. NO. 378, DE 10 DE JUNIO DE 2010;  
D. O. NO. 129, T. 388, DE 9 DE JULIO DE 2010.

**REFORMAS A LA LEY ESPECIAL PARA FACILITAR LA CANCELACIÓN DE LAS DEUDAS AGRARIA Y AGROPECUARIA.**

D. L. NO. 806, 11 DE AGOSTO DE 2011;  
D. O. NO. 168, T. 392, 09 DE SEPTIEMBRE DE 2011.

**NOTA:**

Este documento es una transcripción literal de su publicación en el Diario Oficial, la parte final del Art.10, dice: asta pública, debiendo ser: subasta pública.

SV/ielp  
27/07/10

JCH  
06/10/11