

LEY 31
De 17 de noviembre de 2014

Que establece un procedimiento especial de expropiación extraordinaria para definir y formalizar los asentamientos comunitarios por antigüedad

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Capítulo I

Asentamiento Comunitario por Antigüedad

Artículo 1. Esta Ley tiene por objetivo asegurar a los miembros de un asentamiento comunitario, establecido por más de quince años de manera consecutiva, pacífica e ininterrumpida, el título de propiedad sobre el predio privado que ocupan.

Artículo 2. Asentamiento comunitario por antigüedad es todo grupo humano establecido en un área geográfica urbana o rural, de propiedad privada, que ha conformado un tejido social vinculado por relaciones jurídicas, culturales, productivas, económicas o, incluso, por expresiones de carácter organizativo.

Artículo 3. Para los fines de la presente Ley, se entiende por poseedor beneficiario aquel que ejerce la ocupación de un predio con ánimo de dueño.

El aseguramiento y la formalización de la tierra a poseedores beneficiarios dentro de un asentamiento comunitario por antigüedad se efectuarán conforme al trámite establecido en la presente Ley.

Artículo 4. Un grupo no menor de veinte representantes de familias constituidas del asentamiento comunitario podrá pedir al ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial que declare la existencia del asentamiento comunitario por antigüedad y decrete la expropiación extraordinaria de la finca privada, de conformidad con esta Ley, sin perjuicio de que se pueda proceder de oficio para estos trámites.

Cuando se trate de tierras agrarias, la solicitud se dirigirá al administrador general de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, por un mínimo de diez familias.

Artículo 5. Para proceder a asegurar y formalizar las tierras a poseedores beneficiarios dentro de un asentamiento comunitario por antigüedad, será necesario determinar:



1. Que las condiciones topográficas o del subsuelo del lugar, así como los cursos de agua de ríos, quebradas o riachuelos cercanos, no presentan peligro para la vida o la integridad física de sus miembros.
2. Que el área esté libre de grave contaminación.

Una unidad especial de emergencia para el análisis de riesgos en la comunidad realizará la inspección en el área y presentará un informe en el que se identifique si existen riesgos para la comunidad, si estos son mitigables y si se aconseja la permanencia de la comunidad en el lugar.

Capítulo II

Declaratoria de Asentamientos Comunitarios por Antigüedad

Artículo 6. Para la declaratoria de asentamiento comunitario por antigüedad, se requerirá de un informe de estudio tenencial y de fundación de dicho asentamiento, el cual contendrá, como mínimo, la siguiente información:

1. Respecto a la finca donde se encuentra establecida la comunidad:
 - a. Localización, descripción y demarcación del área ocupada por el asentamiento comunitario.
 - b. Datos generales de inscripción, con sus restricciones de ley y gravámenes, si los hubiera.
 - c. Información del propietario o de los propietarios.
 - d. Valor catastral de la finca al segundo año de iniciada la ocupación por la comunidad, certificado por la entidad correspondiente. Dicho valor será utilizado como base para obtener el valor proporcional del predio ocupado por la comunidad.
2. Respecto a la comunidad:
 - a. Datos personales de cada uno de los miembros de la familia.
 - b. Medidas y linderos del predio de cada familia.
 - c. Fecha de fundación del asentamiento comunitario, que será considerada para la determinación del término de quince años de ocupación.
 - d. En caso de que existan, se describirán los servicios públicos con que cuenta la comunidad, como telefonía, energía eléctrica, agua potable, prestaciones médicas, centros educativos y sociales o vías de acceso.
3. Cualquier otro aspecto material que sirva de indicador de la existencia de la comunidad.

Artículo 7. Para la determinación del área de la finca que define territorialmente el asentamiento comunitario por antigüedad, se emplearán, además de lo establecido en el artículo anterior, las ortofotos y los estudios tenenciales del Ministerio de Vivienda y



Ordenamiento Territorial o cualquier otro que se realice, atendiendo a los planes de ordenamiento territorial.

La fecha de fundación del asentamiento comunitario se determinará en el informe levantado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, según corresponda, en un término no mayor de tres meses, después de presentada la solicitud.

Capítulo III Expropiación por Interés Social Urgente

Artículo 8. El Órgano Ejecutivo decretará la expropiación extraordinaria por interés social urgente.

Artículo 9. La finca expropiada se inscribirá en el Registro Público, lo que produce, sin más trámite, el traspaso correspondiente a favor del Banco Hipotecario Nacional, y cuando el asentamiento comunitario por antigüedad sea de tipo agrario, la inscripción se hará a favor de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras.

En los casos en que la expropiación sea parcial, se confeccionará el plano de segregación para su aprobación y, en el Registro Público, se constituirá una nueva finca a favor del Banco Hipotecario Nacional o de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, según corresponda, para los fines adjudicatarios posteriores.

Artículo 10. Para efectos de negociar el valor indemnizatorio por el acto expropiatorio, se seguirán los siguientes pasos y criterios:

1. Inscrita en el Registro Público la finca expropiada, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, según corresponda, notificará a las personas afectadas por el acto expropiatorio el inicio del proceso de negociación para convenir el valor del monto indemnizatorio. El afectado o los afectados tendrán quince días hábiles para comparecer personalmente o mediante apoderado, a fin de negociar y convenir con el Estado la indemnización correspondiente. En caso contrario, se aplicará lo dispuesto en el numeral 6 de este artículo.
2. En la negociación, la base de la indemnización será el valor catastral al segundo año de iniciada la posesión por el asentamiento comunitario. Cuando sea necesario actualizar los valores catastrales de la finca hasta el segundo año de la ocupación, ese último valor se multiplicará por 0.05% anual.
3. Copias autenticadas del ejercicio de acciones judiciales por el delito de usurpación o para reivindicar la propiedad contra los miembros del asentamiento comunitario, durante los primeros quince años de iniciada la ocupación de acuerdo con el informe



previsto en el artículo 5, se tomarán en cuenta como elemento objetivo de la negociación.

4. El impuesto de inmuebles adeudado del área expropiada será condonado por el Fisco, siempre que el propietario acepte el pago de la indemnización por la vía administrativa. En estos casos, se exonerará también el 50% de los intereses moratorios por el resto de la finca, si la expropiación fuera parcial.
5. De concurrir el propietario por sí o mediante apoderado, la negociación no podrá durar más de quince días hábiles sin un acuerdo. El acuerdo suscrito por las partes será definitivo y obligatorio.
6. En el caso de que el afectado por el acto expropiatorio y la dependencia estatal no lleguen a convenir el valor del monto de la indemnización o de nunca haberse verificado tal negociación, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, según corresponda, describirá lo sucedido y solicitará al Ministerio Público que demande la apertura del proceso en el que se determine el valor de indemnización que deberá pagar el Estado, de conformidad con los términos y limitaciones previstos en esta Ley.

Capítulo IV

Reglas para la Titulación a los Poseedores Beneficiarios

Artículo 11. Los trámites de adjudicación de tierras a cargo de la entidad pública correspondiente no tendrán costo alguno para el poseedor beneficiario, salvo el valor de la tierra, el cual corresponderá a los valores catastrales al segundo año de iniciada la posesión por el asentamiento comunitario.

El poseedor beneficiario que haya iniciado un proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio podrá acogerse a los trámites de adjudicación previstos en la presente Ley, siempre que desista de dicho proceso. En los casos en que el poseedor beneficiario opte por mantener el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, deberá informar de este hecho al Banco Hipotecario Nacional o a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, según corresponda.

Artículo 12. Las adjudicaciones de terreno tienen por finalidad primordial dar seguridad jurídica de vivienda a los poseedores beneficiarios.

En las solicitudes de adjudicación se seguirán las siguientes reglas:

1. Solo se concederá título individual de propiedad a persona o familia que no cuente con una propiedad inmueble inscrita en el Registro Público.
2. No se concederá título individual de propiedad a persona o familia por más de un predio situado en cualquiera de estos asentamientos comunitarios, por razón de las expropiaciones decretadas en virtud de la presente Ley.



3. Cuando se trate de personas jurídicas u otro caso excepcional, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, según corresponda, queda autorizado para reglamentar esta materia mediante resolución.

Capítulo V Criterios para la Indemnización

Artículo 13. Los tribunales de justicia fijarán el monto de la indemnización por el acto expropiatorio, atendiendo a las siguientes reglas y criterios, sin perjuicio de la sana crítica:

1. La base para la indemnización corresponderá al valor catastral que, hasta el segundo año de producirse la ocupación comunitaria, existía en los registros del catastro nacional.
2. Cuando sea necesario actualizar los valores catastrales de la finca hasta el segundo año de la ocupación, ese último valor registrado se multiplicará por 5% anual.
3. El monto de la indemnización anterior se incrementará cuando el propietario o los propietarios prueben que ejercieron acciones judiciales dentro de los primeros quince años de iniciada la ocupación, orientadas a la reivindicación de la propiedad o para querellar por el delito de usurpación contra cada uno de los ocupantes, y las sentencias se encuentren ejecutoriadas a su favor.

El incremento anterior se calculará de la siguiente manera:

- a. Si el valor catastral del bien en la época de la ocupación era de diez mil balboas (B/.10,000.00) o menos, se aplicará un incremento del 0.03% sobre dicho valor, multiplicado por los primeros quince años de existencia del asentamiento comunitario.
- b. Si el valor catastral del bien en la época de la ocupación era mayor de diez mil balboas (B/.10,000.00) y hasta cincuenta mil balboas (B/.50,000.00), se aplicará un incremento del 0.015% sobre dicho valor, multiplicado por los primeros quince años de existencia del asentamiento comunitario.
- c. Si el valor catastral del bien en la época de la ocupación era mayor de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00) y hasta cien mil balboas (B/.100,000.00), se aplicará un incremento del 0.0075% sobre dicho valor, multiplicado por los primeros quince años de existencia del asentamiento comunitario.
- d. Si el valor catastral del bien en la época de la ocupación era mayor de cien mil balboas (B/.100,000.00) y hasta doscientos mil balboas (B/.200,000.00), se aplicará un incremento del 0.0050% sobre dicho valor, multiplicado por los primeros quince años de existencia del asentamiento comunitario.



- e. Si el valor catastral del bien en la época de la ocupación era mayor de doscientos mil balboas (B/.200,000.00) y hasta quinientos mil balboas (B/.500,000.00), se aplicará un incremento del 0.00375% sobre dicho valor, multiplicado por los primeros quince años de existencia del asentamiento comunitario.
- f. Si el valor catastral del bien en la época de la ocupación era mayor de quinientos mil balboas (B/.500,000.00), se aplicará un incremento del 0.001875% sobre dicho valor, multiplicado por los primeros quince años de existencia del asentamiento comunitario.

Capítulo VI

Terceros, Garantía a la Propiedad Privada, Lucro Cesante e Intereses

Artículo 14. Cualquier miembro de la comunidad o un grupo de ella podrá actuar como tercero dentro del procedimiento de negociación y como parte interesada en el proceso judicial, dentro del marco de lo establecido en la presente Ley.

Artículo 15. No se concederá título individual de propiedad a la persona o familia que se establezca en una comunidad declarada como asentamiento comunitario por antigüedad, con posterioridad al mes de diciembre de 2008.

Los casos de asentamientos comunitarios que, al 31 de diciembre de 2008, no cuenten con más de quince años de fundación y que, por lo menos, hayan cumplido cinco años de fundados serán sometidos, a solicitud de la comunidad, a mediación entre las partes y negociación del Estado con el propietario de la finca, con el fin de regularizar la tierra que ocupan.

Artículo 16. En ningún caso el Estado pagará lucro cesante o intereses de cualquier naturaleza.

Capítulo VII

Disposiciones Relacionadas con las Adjudicaciones en el Banco Hipotecario Nacional y otras Entidades Públicas

Artículo 17. Dentro de los procesos de regularización y titulación masiva de propiedades inmuebles, los procedimientos y requisitos para las adjudicaciones de bienes inmuebles pertenecientes al Banco Hipotecario Nacional a poseedores beneficiarios se registrarán por lo dispuesto en reglamentación especial de la Junta Directiva de este Banco o por quien esta delegue dicha función.



Los procedimientos y requisitos para las adjudicaciones de bienes inmuebles pertenecientes a cualquier otra dependencia pública o entidad autónoma o semiautónoma se regirán por lo dispuesto en reglamentación especial del órgano de gobierno respectivo o por quien este delegue dicha función.

Capítulo VIII Disposiciones Finales

Artículo 18. Para efecto de los trámites de los procesos iniciados con la vigencia de la Ley 20 de 2009, estos continuarán, al igual que los que se inicien en virtud de la presente Ley, hasta su finalización inclusive más allá de la vigencia de la presente Ley. No obstante, se les dará prioridad a los casos existentes según el orden en que fueron presentados cronológicamente.

Artículo 19. Para los efectos de la presente Ley, se aplicarán todos los procedimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo 19 de 30 de abril de 2009.

Artículo 20. Esta Ley es de interés social y tendrá efectos retroactivos.

Artículo 21. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación y tendrá una vigencia de cinco años.

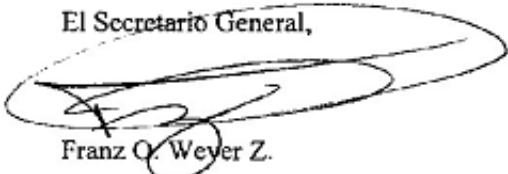
COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto 51 de 2014 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los seis días del mes de octubre del año dos mil catorce.

El Presidente,


Adolfo T. Valderrama R.

El Secretario General,


Franz O. Weyer Z.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.

PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 17 DE noviembre DE 2014.



MARIO ETCHELECU A.
Ministro de Vivienda y Ordenamiento
Territorial



JUAN CARLOS VARELA R.
Presidente de la República