

FLASH LEGAL

LEY 80 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2009 POR LA CUAL SE RECONOCEN DERECHOS POSESORIOS Y REGULA LA TITULACION DE ZONAS COSTERAS Y TERRITORIO INSULAR Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Area de Práctica Derecho Comercial y Bienes Raríces

Contacto Principal

María Carolina Arroyo
Head of Practice
mcarroyo@arifa.com
+507 205 7021

Cristina de Alba
Associate
cdealba@arifa.com
+507 205 7000

Abogados en esta área de práctica

María Carolina Arroyo
Ma. del Pilar Castillero
Juan F. Corro
Cristina de Alba
Vivian Holness

Panamá, Febrero 2010. La Ley 80 de 31 de diciembre de 2009, publicada en la Gaceta Oficial No. 26438-B de 31 de diciembre de 2009 (en lo sucesivo la “Ley”) le da a la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas (el “MEF”), la potestad de reconocer derechos posesorios y titular predios sobre bienes patrimoniales de la Nación, tierras baldías nacionales que competen al MEF, zonas costeras y territorio insular, aplicando el procedimiento de titulación masiva previsto en la Ley 24 de 2006. La administración, tramitación, adjudicación, concesión, arrendamiento y custodia de tierras baldías nacionales, rurales o urbanas, territorio insular, zonas costeras y demás bienes patrimoniales de la Nación que estuviesen destinadas para fines agropecuarios, serán competencia del Ministerio de Desarrollo Agropecuario.

Las solicitudes de adjudicación que ya estuvieren en trámite al entrar en vigencia la Ley y que se sustenten en la existencia de derechos posesorios, tienen que ajustarse a la tabla de valores establecida en la Ley y deben probar la posesión conforme a lo previsto en ella. Si las solicitudes presentadas no tuvieran basadas en derechos posesorios, se tramitarán conforme a lo establecido en la Ley de Contrataciones Públicas e igual se les aplicará la tabla de valores de referencia prevista en la Ley.

Los expedientes de solicitudes de corrección de medidas y linderos que se estuvieren tramitando ante la Dirección de Catastro al entrar en vigencia la Ley, y que estuvieren pendiente de dictamen pericial de avalúo, serán remitidos a los tribunales de justicia para que continuen su trámite correspondiente.

La Ley modifica un artículo de la Ley 2 de 2006, que regula las concesiones para la inversión turística, de territorios insulares, zonas costeras y tierras de propiedad del Estado, y la enajenación de territorio insular para fines de aprovechamiento turístico, con base en la cual se podrán otorgar títulos de propiedad en territorio insular, siempre que hubiese sido declarado área de desarrollo especial por el Consejo de Gabinete.

Se declara que no pueden ser objeto de titulación las zonas de manglares, los territorios indígenas y comarcales, las áreas protegidas o sujetas a restricciones legales de apropiación privada, las cuales serán identificadas por las autoridades correspondientes. Tampoco se reconocerá derechos posesorios sobre dichas zonas, salvo que el trámite de reconocimiento se hubiere iniciado con anterioridad a que se le declare inadjudicable.

En la Ley se definen los términos *playa*, *posesión*, *ribera de playa*, *zona costera* y *zona costera adjudicable* y le asigna a la Dirección de Catastro la determinación técnica de la línea de alta marea en ambos océanos y territorio insular.

La Ley establece que la Nación reconocerá la posesión de una persona natural o jurídica que demuestre que ha ejercido el dominio material con ánimo de dueño por un período mayor de 5

años, de manera pacífica e ininterrumpida, sobre terrenos de la Nación, en territorio insular y zonas costeras, a quien se le da la primera opción de compra si no ha obtenido el título de propiedad.

Esta Ley consagra la posibilidad de adquirir a título gratuito terrenos ubicados en zonas costera adjudicable, bienes de la Nación, territorio insular (cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley) y zonas costera de competencia del MEF, con superficie de hasta 50,000 m², si se demuestra la posesión legítima mayor de 5 años, exonerando esta adquisición de todo cargo e impuesto, pero la venta posterior de las parcelas adquiridas a título gratuito sí estarán sujetas al pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles y de Ganancias de Capital. La Ley prohíbe el fraccionamiento de parcelas para beneficiarse del título gratuito.

La Ley también establece la posibilidad de adquirir a título oneroso parcelas de terreno en las zonas costeras adjudicables, bienes de la Nación, territorio insular y zonas costeras mayores de 50,000 m², a personas que no ostenten posesión, pagando los precios fijados en la tabla de valores que contiene el art. 7 de la Ley, el cual toma como referencia para la determinación de los precios tres (3) regiones (Costa del Pacífico, Atlántico y región insular), y su extensión (5 hasta 30 hectáreas, y de más de 30 hectáreas). Estos compradores cuentan con un plazo de 15 años para pagar el precio establecido, sujeto al pago de la tasa de interés preferencial vigente al Banco Nacional, quedando el predio hipotecado a favor de la Nación mientras no se cancele el precio. El propietario no podrá transferir a terceros estas propiedades mientras no se cancele la hipoteca, salvo a parientes dentro del primer grado de consaguinidad o al cónyuge, ni tampoco podrá transferir aquellas áreas que tengan establecidas servidumbres de acceso a la playa en los planos catastrales.

Cada 3 años el Ejecutivo actualizará esta tabla de valores con base en los valores del mercado de las regiones.

Si los compradores de tierras al Estado al amparo de esta Ley fueran personas jurídicas, sus acciones deberán ser nominativas y se deberá revelar en la solicitud de compra los titulares finales de las acciones, quedando prohibido transferir las acciones antes de titular el predio, sin previa comunicación a la Dirección de Catastro.

La Dirección de Catastro debe garantizar que se constituyan las servidumbres de acceso público a las playas de costas e islas, de conformidad con las normas legales y su infracción se sanciona con multa de \$1000 a \$5000, y en caso de reincidencia de \$5000 a \$20,000. Otras infracciones pueden ser sancionadas con multas de \$20,000 a \$100,000, pero no describe las infracciones que pueden ser objeto de estas multas.

Esta Ley también modifica el art. 7 de la Ley 24 de 2006, el cual declara que son obligatorios los procesos de adjudicación de inmuebles ubicados en áreas declaradas de regularización y titulación masiva de tierras y su inscripción de los derechos de propiedad en el Registro Público. Esta norma señala que deben ser notificados personalmente del proceso a fin de que el poseedor se acoja a alguna de las 2 opciones de titulación existentes (gratuita u onerosa), y de no acogerse a ninguna, la institución correspondiente le adjudicará el predio a título oneroso y procederá a inscribirlo en el Registro Público con la hipoteca a favor de la Nación hasta que complete el pago del precio y del costo de los trámites de titulación. Después de inscrito el título se notificará a los propietarios mediante la fijación de edictos en la alcaldía y en la corregiduría del lugar por 5 días hábiles, y se publicará en un diario de circulación nacional.

La Ley concede un plazo de 90 días calendarios para culminar el proceso de adjudicación a los poseedores de predios catastrados a partir del 1999 mediante programas financiados por el Estado, o de lo contrario se le aplicará el procedimiento de adjudicación onerosa

Esta Ley entró a regir el 31 de diciembre de 2009 y derogó la Ley 23 de 21 de abril de 2009 (que regulaba la adjudicación en las zonas costeras y territorio insular) y el numeral 59 del art. 425 del Código Fiscal (que establecía la tasa de \$5.00 por la expedición de la tarjeta de turismo).



Más información sobre la firma
en www.arifa.com