

LEY 20

De 27 de marzo de 2009

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

LA ASAMBLEA NACIONAL**DECRETA:****Capítulo I****Asentamiento Comunitario por Antigüedad**

Artículo 1. El objetivo de la presente Ley es 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 efectuará 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 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 Ministro de Desarrollo Agropecuario, 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, tales como telefonía, energía eléctrica, agua potable, prestaciones médicas, centros educativos y sociales o vías de acceso, entre otros.
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 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 o el Ministerio de Desarrollo Agropecuario, según corresponda.

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 del Ministerio de Desarrollo Agropecuario.

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 del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, 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 o el Ministerio de Desarrollo Agropecuario, 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 de que se habla en el artículo 5 de esta Ley, se tomarán en cuenta como elemento objetivo de la negociación.
4. El impuesto de inmueble 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 cincuenta por ciento (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 o el Ministerio de Desarrollo Agropecuario, según corresponda, describirá lo sucedido y solicitará al Ministerio Público que demande la apertura del juicio 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 al Ministerio de Desarrollo Agropecuario, 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 o el Ministerio de Desarrollo Agropecuario, 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 cinco por ciento (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 a 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 es mayor a 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, así como en el proceso judicial como parte interesada, 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 del 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 regirán por lo dispuesto en reglamentación especial de la Junta Directiva de este Banco o por en 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 en quien este delegue dicha función.

Artículo 18. Los procedimientos y requisitos para la incorporación a propiedad horizontal de carácter social y posteriores adjudicaciones individuales a los poseedores beneficiarios se harán mediante una reglamentación especial orientada a una rápida y sencilla titulación masiva de propiedades dentro de los procesos de regularización y titulación masiva.

Para estos efectos, se entenderá por propiedad horizontal de carácter social los edificios y apartamentos de alquiler o dados en venta, para brindar una solución habitacional a través de proyectos a cargo del Estado, entidades autónomas o semiautónomas.

Artículo 19. A partir de la entrada en vigencia de esta Ley, todas las adjudicaciones realizadas por el Banco Hipotecario Nacional, bajo el régimen de propiedad horizontal de carácter social, incorporarán la parte proporcional del suelo de la finca madre de propiedad horizontal a la unidad departamental sin necesidad de nuevo avalúo ni del incremento del valor del préstamo.

En los casos de adjudicaciones o ventas que se hayan inscrito en el Registro Público antes de la entrada en vigencia de esta Ley y que no hayan incorporado la parte proporcional del suelo de la finca madre de propiedad horizontal a la unidad departamental, el Banco Hipotecario Nacional procederá a traspasar, a título gratuito, dicha parte proporcional a la unidad departamental respectiva. Este traspaso no causará ningún tipo de impuesto, tasa, exigencia de paz y salvo de ninguna clase, ni costo notarial y registral.

Artículo 20. En la aplicación del procedimiento anterior, se tendrá en cuenta que su objetivo es facilitar la adjudicación al poseedor beneficiario, atendiendo a la naturaleza social de los procesos masivos de regularización y titulación de propiedad inmueble, por lo que no representa el congelamiento del valor catastral de la finca madre de propiedad horizontal ni de la finca de la unidad departamental.

Las actualizaciones a que haya lugar se podrán realizar con posterioridad en la segunda transacción o mediante avalúos privados u oficiales.

Capítulo VIII
Disposiciones Finales

Artículo 21. El artículo I de la Ley 47 de 2007 queda así:

Artículo 1. La presente Ley establece un Régimen de Propiedad Horizontal Especial para que el Banco Hipotecario Nacional incorpore a este Régimen edificios de su propiedad, y autoriza al Banco para celebrar contratos de compraventa con sus arrendatarios o emita resoluciones de gerencia de adjudicación a estos, reconociéndoles como abono el pago del canon de arrendamiento, y para condonarles la morosidad que tengan a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.

Serán objeto de esta Ley los edificios de alquiler de propiedad del Banco Hipotecario Nacional, los traspasados a este por el Banco de Desarrollo Agropecuario y los proyectos del Plan Juan Demóstenes Arosemena de la provincia de Colón.

Artículo 22. El Órgano Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, reglamentará lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 23. Esta Ley es de interés social y tiene efecto retroactivo.

Artículo 24. La presente Ley modifica el artículo I de la Ley 47 de 4 de diciembre de 2007.

Artículo 25. Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación y tendrá una vigencia de cinco años.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto 478 de 2008 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los // días del mes de marzo del año dos mil nueve.

El Presidente,



Raúl E. Rodríguez Araúz

El Secretario General,



Carlos José Jiménez S.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.

PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, DE 27 DE marzo DE 2009.



GABRIEL DIEZ P.
Ministro de Vivienda



MARTÍN TORRIJOS ESPINO
Presidente de la República