

III. LEGISLACION SOBRE TIERRAS BALDIAS

Nº 223

FEDERICO PAEZ

Encargado del Mando Supremo de la República ,
En uso de las atribuciones de que se halla investido

D E C R E T A :

la siguiente:

LEY DE TIERRAS BALDIAS Y COLONIZACION

TITULO I

De las tierras de propiedad del Estado

Art. 1º. La presente Ley rige todo lo relacionado con la tenencia, posesión, propiedad, reversión y enajenación de las tierras de propiedad del Estado.

Art. 2º. Pertenecen al Estado las tierras que a continuación se expresan:

1. Todas las que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño;
2. Las que han revertido o reviertan al Estado, por haber caducado la adjudicación o por cualquier otra causa legal;
3. Las que permanezcan o hayan permanecido incultas por el período de tiempo requerido para la prescripción extraordinaria, dado que el abandono del propietario constituye posesión por parte del Estado; y,
4. Las expropiadas por el Estado o adquiridas por éste en cualquier otra forma.

Art. 3º. En las tierras mencionadas en el número tercero del artículo precedente no se comprenden aquellas que, conservadas - incultas, se aprovechan por el dueño mediante actos que implican posesión continua, como ocurre con los páramos destinados al pastoreo de ganado.

Art. 4º. Se declara de utilidad pública la expropiación de tierras para fines de colonización, explotación agrícola y saneamiento, así como para el establecimiento, urbanización y ensanche de las poblaciones, cuando estas obras fuesen acordadas por los Poderes Públicos.

Igualmente se declara de utilidad pública la expropiación de aguas para los fines a que se refiere el inciso anterior.

Art. 5º. Para la expropiación de aguas será necesaria la resolución expresa, en cada caso, por parte del Poder Ejecutivo y, para determinar la indemnización, se tendrá en cuenta no sólo el valor intrínseco de las aguas de cuya expropiación se trata, sino también la depreciación del fundo que gozaba del beneficio de las aguas.

Art. 6º. Aunque se trate de terrenos cultivados o explotados, pertenecen al Estado la parte de aquellos terrenos que no correspondan a los títulos de propiedad o a la cabida real y justa que deben tener, salvo el caso de prescripción y con excepción de los terrenos municipales o de comunidad, relativamente a los cuales la posesión será justa título de dominio, así no estuviere constituida por cultivos u otra clase de obras.

Art. 7º. En todo asunto relacionado con tierras baldías, con las -- que se deben revertir al Estado o con aquellas cuya expropiación fuere necesaria para cualquier fin de utilidad pública, el Ministerio de Tierras Baldías puede ordenar la presentación de títulos y planos, entendido que la falta de presentación de títulos dentro del término señalado por el Ministerio, hará que se considere que las tierras pertenecen al Estado. El Ministerio, de estimarlo justo, puede conceder, por una sola vez una prórroga que no excederá de treinta -- días, para la presentación de los títulos o de los planos.

Art. 8º. Si el plano exigido por el Ministerio de Tierras Baldías no fuere presentado dentro del plazo concedido al efecto, el Ministerio designará el perito que ha de levantar el plano, por cuenta de la persona que debió presentarlo, y, los gastos correspondientes se cobrarán por apremio real que, de orden del Ministerio, llevará a cabo el respectivo empleado recaudador.

TITULO II

De la reversión de tierras

Art. 9º. Se declara que, además de las tierras que revirtieron al Estado en conformidad con el Título II de la Ley de Patrimonio Territorial, dictada con fecha 13 de octubre de 1927, han revertido - también al Estado las tierras que, habiendo sido adjudicadas o enajenadas de cualquier modo por el Estado, en virtud de leyes, acuerdos o - contratos anteriores a la Ley de Tierras Baldías de 7 de diciembre de 1875, no han sido cultivadas, en los últimos diez años, por lo menos en una extensión equivalente a la cuarta parte.

Art. 10. Todos cuantos se creyeren o reputaren dueños de las tierras a que se refiere el artículo anterior, sea por adquisición directa o por títulos posteriores fundados en tal adquisición, quedan obligados a comprobar, en el término de seis meses contados desde la vigencia de esta Ley, las siguientes especificaciones:

- a) Ubicación del terreno o terrenos, con la demarcación respectiva;
- b) Extensión o área, o sea la cabida real;
- c) Indicación del cultivo, beneficio o explotación;
- d) Determinación de la parte cultivada, beneficiada o explotada, con indicación del tiempo empleado en tales labores;
- e) Edificaciones de cualquier clase que se hubieren realizado;
- f) Extensión y clase de cercas, zanjias o señales divisorias que tuviere el terreno;
- g) Títulos escritos, si los tuviere y fecha de la inscripción en el correspondiente Registro de Propiedad.

Art. 11. En todas las diligencias a que se refiere este Título se - contará necesariamente con el Procurador General de la Nación, quien intervendrá en todas las pruebas que se rindan.

Art. 12. Hecha la comprobación a que se refiere el artículo anterior y oído el dictamen del Procurador General de la Nación, el Ministerio expedirá un nuevo título de propiedad, que será el único - comprobante de dominio en el futuro reconociendo la propiedad en la - parte de tierras que se comprobare haber sido cultivadas más una extensión de tierras incultas igual al triple de aquella que estuviere cultivada, en caso de existir tierras baldías capaces de formar un sólo lote continuo.

Si la extensión cultivada no llegare a diez hectáreas y se tratare de persona que compruebe no tener otra propiedad raíz, el Ministerio podrá conceder tierras incultas hasta completar una extensión de cincuenta hectáreas.

Art. 13. En el caso de que en la adjudicación original se hubieren concedido a un mismo adjudicatario, a la vez distintos lotes de terrenos, se considerarán estos lotes separadamente de haber sido traspasados a una o más personas, a menos que el traspaso se hu-

biese hecho antes de diez años de la vigencia de esta Ley. En consecuencia, la reversión de un lote por haber permanecido inculto no -- afectará a los otros, así como no beneficiará a los lotes no cultivados el hecho de que otro u otros lo hayan sido.

Art. 14. Transcurrido el término de los seis meses a que se refiere este Decreto, quedarán en el dominio del Estado tanto las tierras respecto de las cuales no se hubiere comprobado el hecho de haberlas cultivado, como aquellas que no hayan sido reconocidas de -- propiedad particular, en los términos de esta Ley.

Art. 15. Las adjudicaciones o enajenaciones, hechas por el Poder -- Ejecutivo o por el Ministerio del Ramo, en conformidad con la Ley de Patrimonio Territorial o con leyes especiales, prevalecerán sobre las hechas de acuerdo con las leyes que rigieron antes de la de Tierras Baldías de 7 de diciembre de 1875, en tanto que el anterior -- adjudicatario obtenga nuevo título de propiedad de acuerdo con las -- disposiciones de esta ley. El adjudicatario posterior tendrá el derecho de presentar pruebas, en relación con las pretensiones de la anterior y con referencia a los cultivos y demás actos de posesión en los terrenos que fueron objeto de la disputa.

Art. 16. Para el reconocimiento del derecho de propiedad y la expedición del nuevo título de dominio, en conformidad con las -- disposiciones de esta Ley, será necesario que se comprueben actos de posesión material, consistentes en cultivos o explotaciones agrícolas por un período no menor de diez años continuos, inmediatamente anteriores a la fecha de vigencia de esta Ley.

TITULO III

De la Enajenación de Tierras del Estado

Art. 17. Sólo el Ministerio de Tierras Baldías y a nombre del Estado, podrá proceder a la enajenación de estas tierras y siempre que se hallen en condiciones de ser aprovechadas, de acuerdo con las -- disposiciones de este Título.

Art. 18. Para la venta de cada zona de tierras baldías destinada a colonización, será necesario que la Dirección General de -- Obras Públicas haya presentado los planos, especificaciones, avalúos, y trabajos necesarios, para el inmediato aprovechamiento de la zona destinada a la colonización. Sin llenar estos requisitos, no se podrán enajenar las tierras baldías, a no ser en los casos de excepción puntualizados en esta Ley.

Art. 19. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, la Dirección General de Obras Públicas, a solicitud del Ministerio de Tierras Baldías, procederá al estudio de la zona -- que quiera colonizarse, comprendiendo en este estudio las posibilidades de aprovechamiento, así urbano como rural, facilidades de tránsito,

vías de comunicación interna y de conexión con las de uso público, posibilidades de orden sanitario, etc.

Art. 20. Si de los estudios resultare que la zona elegida es apta para colonización, la Dirección General de Obras Públicas procederá a levantar los correspondientes planos, en los que se tomarán en cuenta todos los requerimientos técnicos, así para lo relacionado con la habilitación de la colonia, caminos, sistemas de irrigación, distribución de aguas, como para los medios de aprovechamiento de la riqueza, establecimiento de oficinas y servicios públicos, estaciones experimentales, reservas de bosques para finalidades de edificación y menesteres domésticos y para todo cuanto diga relación a los intereses de la colectividad.

En toda zona de colonización se reservarán las tierras necesarias para la constitución, por lo menos, de un centro urbano determinándose el correspondiente perímetro con vista del futuro desenvolvimiento de la población. Se señalarán áreas suficientes para la -- instalación de escuelas primarias y campos deportivos.

Art. 21. A los planos respectivos se acompañarán los correspondientes avalúos en los que se fijará el precio de los lotes -- destinados a la venta teniendo en cuenta las obras de habilitación -- que sea necesario hacer para la adecuación previa.

Art. 22. Los lotes destinados a trabajos agrícolas tendrán preferentemente una extensión de 25 a 50 hectáreas pudiéndose aumentar ésta cuando los requerimientos del cultivo o de la explotación agrícola así lo demanden, pero nunca en una extensión mayor de 200 -- hectáreas.

Para concesiones de mayor extensión, será necesaria la autorización del Poder Legislativo.

Art. 23. Una vez terminados los trabajos de planificación, parcelación, habilitación y avalúo, el Ministerio de Tierras Baldías pondrá en venta los lotes, a los precios fijados en el avalúo y la venta se hará en favor de quien primeramente manifieste, respecto de cada lote, que acepta los precios y condiciones fijados por el Ministerio.

Art. 24. Cuando los lotes se vendan a personas que no tengan otra propiedad raíz, el Ministerio podrá conceder que el precio se pague en la siguiente forma: el diez por ciento al contado y el -- resto en diez y ocho anualidades seguidas, de las cuales la primera se vencerá dos años después de la fecha de celebración del contrato de -- compraventa.

En esta clase de enajenaciones, el hecho de que el comprador no tenga otra propiedad raíz será condición esencial del contrato, de tal modo que la comprobación de tal hecho determinará ipso facto la reversión del terreno al Estado, sin derecho a reclamar perjuicios ni otra indemnización.

Igualmente, será condición del contrato que el lote no pueda enajenarse por acto entre vivos, mientras se deba alguna parte del precio.

Art. 25. En la venta celebrada de conformidad con el artículo ante-

rior, el terreno quedará hipotecado a favor del Fisco por la parte de precio que se deba a plazos.

Art. 26. En caso de que dejaren de pagarse dos anualidades adeudadas a plazo, el Ministerio puede ordenar el cobro de toda la parte de precio que esté sin pagarse, considerando que la mora en el pago ha producido el efecto de que sea exigible íntegramente y al contado la obligación que debió pagarse a plazos.

Art. 27. En todas las ventas que se hagan en conformidad con las -- disposiciones de este Título se incluirá, en calidad de -- condición resolutoria, la obligación de cultivar, en un período de cinco años, por lo menos la cuarta parte del lote vendido, de tal modo que, en el evento de la condición, éste volverá de hecho a poder del Estado, imputándose los pagos verificados por concepto de precio, a pago por título de arrendamiento y sin lugar a indemnización alguna por mejoras ni por ningún otro concepto.

Art. 28. Para el debido cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta se considerará provisional en tanto que no se compruebe el cumplimiento de la condición y así se inscribirá -- en el Registro de la Propiedad. Comprobado satisfactoriamente el -- hecho del cultivo, en la extensión requerida en el artículo anterior, el Ministerio decretará la concesión de la propiedad definitiva y ordenará que el Registrador de la Propiedad proceda a hacer la inscripción correspondiente.

Art. 29. La propiedad provisional es intransferible por acto entre vivos.

Art. 30. El hecho de que transcurran cinco años sin que se obtenga la orden de inscripción definitiva, implicará por sí sólo el cumplimiento de la obligación resolutoria. En consecuencia, el Ministerio podrá volver a vender el respectivo lote y el Registrador de la Propiedad no podrá inscribir, respecto de tal propiedad, título alguno que no proceda del Ministerio de Tierras Baldías.

Esta misma disposición se aplicará respecto de lotes de terrenos adjudicados en conformidad con el Título III de la Ley de Patrimonio Territorial a la que sustituye la presente Ley.

Art. 31. Si no hubiera llegado a otorgarse la correspondiente escritura, respecto de lotes denunciados en conformidad con lo que dispone el Título citado en el artículo anterior, quedarán dichos lotes en poder del Estado, hasta que se decida la venta en conformidad con la presente Ley. Si la escritura hubiere sido ya otorgada, las obligaciones posteriores continuarán sujetas a la Ley de Patrimonio Territorial.

Art. 32. El Ministerio del Ramo, previa la correspondiente justificación, puede conceder prórroga hasta de dos años, para el cultivo de la cuarta parte del lote adquirido.

Art. 33. En el caso de que un adquiriente de tierras baldías, sea en conformidad con las disposiciones de esta Ley, sea de acuerdo con las de la Ley de Patrimonio Territorial, no haya llegado a cultivar la cuarta parte del lote; pero si una extensión que pase

de diez hectáreas, el Ministerio de Tierras Baldías puede conceder la propiedad definitiva de la parte cultivada, más una extensión triple de tierras incultas, a continuación de la parte cultivada, quedando el resto de propiedad del Estado, sin indemnización alguna.

Art. 34. La adjudicación de lotes de tierras baldías, enajenadas en conformidad con la Ley de Patrimonio Territorial se inscribirá en el Registro de Propiedad del respectivo cantón, sea que se haya inscrito o no el título en el Registro General de Tierras, creado por dicha Ley.

Si se hubiere hecho la inscripción en el Registro General de Tierras, se tendrá por hecha la tradición en la fecha de tal inscripción. En consecuencia, el Registrador de la Propiedad al hacer la inscripción de que habla el inciso anterior, anotará la referida fecha como la inicial de la tradición.

Si se hubiere hecho la inscripción en los libros del correspondiente Registrador de la Propiedad, en lugar de hacerla en el Registro General de Tierras, tal inscripción será válida para los efectos de la tradición legal.

Si no se hubiere inscrito el título en ninguno de los dos Registros, se cumplirá, para que haya tradición, lo que dispone el inciso primero de este artículo.

Art. 35. Para los efectos de la correspondiente estadística, continuarán llevándose las inscripciones así provisionales como definitivas, en el Registro General de Tierras creado por la Ley de Patrimonio Territorial, para lo cual se suministrarán por la Sección de Tierras Baldías, los datos correspondientes, al empleado que esté a cargo de tal Registro.

Art. 36. El Reglamento que se dicte para la ejecución de esta Ley, considerará en detalle todas las disposiciones que se requieren para el más completo y eficaz aprovechamiento de las tierras baldías, así como para la mejor organización de las poblaciones que se fundaren en territorios habitados conforme a la presente Ley.

TITULO IV

Del Fraccionamiento de Fondos para Colonización

Art. 37. No obstante lo que prescriban las disposiciones legales que regulan los procedimientos de expropiación el Poder Ejecutivo puede comprar directamente los fondos destinados a colonización, en conformidad con las disposiciones de este Título.

Art. 38. Para seleccionar los fondos que deben comprarse para la reventa por lotes, el Poder Ejecutivo preferirá los que presenten facilidades para la división y que tuvieren fácil acceso a las vías marítimas, fluviales o terrestres.

Art. 39. Los fondos a que se refiere este Título serán comprados por el Poder Ejecutivo con la condición de que el precio será -

pagado en veinte anualidades iguales, con el interés del cuatro por ciento anual y constituyendo hipoteca para la seguridad del crédito, hipoteca que luego se dividirá en los diversos lotes en que se realice el fraccionamiento del fundo.

De no aceptar el dueño del fundo la forma de pago determinada en el inciso anterior, se procederá a la expropiación, de conformidad con las correspondientes disposiciones.

Art. 40. Para el caso contemplado en el primer inciso del artículo anterior, el precio del inmueble se fijará teniendo en cuenta los datos siguientes:

1. El precio en que fue comprado el fundo por el actual - dueño, precio que puede ser aumentado en un diez por ciento, por cada cinco años transcurridos desde la fecha de la venta;
2. La producción líquida rendida por el predio;
3. Los precios medios de compra y de venta de tierras de la misma clase, en la región donde estuviera situado el inmueble.

Art. 41. El propietario puede oponerse a la venta o a la expropiación, comprometiéndose a vender él el fundo en lotes que no excedan de cincuenta hectáreas. En tal caso, se le concederá el plazo de un año, dentro del que deberán haberse vendido lotes que representen no menos del cincuenta por ciento de la extensión total del predio.

Art. 42. Si llegare a vencerse el año sin que se haya cumplido la condición de que habla el artículo anterior, el Ministerio de Tierras Baldías procederá, de considerar todavía útil la adquisición, a expropiar el fundo, pagando el precio que tenga en el Catastro Fiscal, descontando lo que corresponda a los lotes que ya se hubieren vendido.

Art. 43. Adquirido el fundo, por compra o expropiación, el Ministerio, después de hechos los trabajos de preparación prescritos en el Título III y terminada la habilitación pondrá a la venta los lotes, fijándoles el precio de conformidad con el costo de la adquisición, más los gastos posteriores y la parte correspondiente a los terrenos que no se vendan, por estar destinados a servicios públicos.

Art. 44. Los lotes de terreno se venderán únicamente de conformidad con lo que dispone el ~~Art. 24~~ y con los plazos señalados en el mismo.

Art. 45. Para seguridad de las obligaciones a plazo, en el caso de que el Gobierno hubiere comprado también a plazos, el comprador de los lotes se sustituirá al Gobierno en la obligación hipotecaria que éste hubiere constituido para la adquisición, reducida la responsabilidad de tal comprador al precio del lote adquirido, responsabilidad que se extinguirá, junto con la hipoteca, mediante el pago total de la deuda a plazos y los intereses correspondientes. De no haberse constituido antes la hipoteca, se la constituirá al tiempo de la venta del lote.

Art. 46. El Poder Ejecutivo puede celebrar arreglos con el Banco Hi-

potecario del Ecuador o con otra institución de Crédito para que intervenga, en su representación, en las negociaciones a que se refieren los artículos anteriores, en cuyo evento el Banco tomará a su cargo la obligación de pagar la deuda contraída por el Poder Ejecutivo y adquirirá el derecho para cobrar las cantidades que adeuden los compradores de lotes, agregándose al pago correspondiente a capital e intereses, que deben hacer dichos compradores, una comisión no mayor de dos por ciento, que cobrará el Banco por su intervención.

TITULO V

Disposiciones Generales

Art. 47. Las concesiones de tierras baldías hechas en conformidad con la Ley de Patrimonio Territorial, deberán regularse por los mandatos de dicha Ley, respecto a las condiciones en que se hizo la adjudicación que, de conformidad con las normas jurídicas, dicha Ley se considera incorporada a los contratos celebrados bajo su imperio.

Art. 48. En la misma forma se resolverá la situación de los adjudicatarios de tierras baldías, adquiridas en conformidad con la Ley de 7 de diciembre de 1875.

Art. 49. No obstante lo dispuesto en los dos artículos anteriores, el hecho de dejar abandonadas las tierras obtenidas, en virtud de las leyes antes citadas o de cualquiera otra ley, implicará que el Estado entra a poseerlas y esta posesión no se interrumpirá, sino en virtud de actos materiales, que constituyan posesión continua y regular.

Art. 50. Si se suscitaren controversias entre dos concesionarios de tierras baldías o entre uno de éstos y el Estado, acerca de títulos, mensuras o demarcaciones, la diferencia será resuelta por la justicia ordinaria, pero se contará siempre con el Procurador General de la Nación, quien intervendrá como parte en tales litigios.

Art. 51. Sin embargo de lo dispuesto en el Título III de esta Ley, en tratándose de tierras situadas en la Región Oriental y cuando medien razones de conveniencia pública, el Poder Ejecutivo puede acordar la venta de lotes no mayores de doscientas hectáreas, sin cumplir previamente los requisitos determinados en el referido Título.

Art. 52. No serán enajenadas las tierras baldías que contengan depósitos conocidos de sal, minerales, hulla, hidrocarburos o en las que hayan fuentes de aguas termales, minerales o medicinales. El dominio de tales depósitos y fuentes corresponderá siempre al Estado, pudiendo éste celebrar contratos especiales de arrendamiento de tales depósitos y fuentes. En consecuencia, en la venta de tierras baldías, no se comprenderán, ni implícita ni explícitamente, tales de-

pósitos o fuentes.

En lo relativo a los manantiales de agua no comprendidos en el inciso anterior, regirán las disposiciones pertinentes del Código Civil y de las leyes especiales.

Art. 53. En los lugares de la República en que se considere necesario, se adjudicará a las Municipalidades una extensión conveniente de tierras baldías, cuando se necesitaren para goce común de los habitantes o para obras públicas.

Art. 54. Las personas jurídicas pueden adquirir y conservar tierras baldías sin necesidad de obtener el permiso especial que exige el Código Civil, siempre que los respectivos estatutos los autoricen para tales adquisición y conservación.

Art. 55. Deróganse la Ley de Patrimonio Territorial de fecha 4 de octubre de 1928, quedando dicha Ley y sus Reformas sustituidas por la presente, así como toda otra Ley o disposición sobre tierras baldías.

Art. 56. Los Ministros de Gobierno y Justicia, etc. y de Previsión Social y Tierras Baldías, encárguense de la ejecución de la Ley.

Dado, en el Palacio Nacional en Quito, a doce de mayo de mil novecientos treinta y seis.

f) Federico Páez

(Publicado en el Registro Oficial Nº 187 de mayo 12 de 1936.