

CODIFICACION A LA LEY DE TIERRAS BALDIAS Y COLONIZACION

Ley No. 2004-03

Registro Oficial No. S-215

16-ABR-2004

H. CONGRESO NACIONAL

LA COMISION DE LEGISLACION Y CODIFICACION

Resuelve:

EXPEDIR LA SIGUIENTE CODIFICACION DE LA LEY
DE TIERRAS BALDIAS Y COLONIZACION

CAPITULO I

DE LAS TIERRAS BALDIAS

Art. 1.- Son baldías y, por consiguiente, forman parte del patrimonio del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, las tierras que a continuación se expresan:

- 1.- Todas las tierras rústicas que, formando parte del territorio nacional, carecen de otro dueño;
- 2.- Las que han revertido o reviertan al Estado, por cualquier causa legal. De consiguiente, se hallan comprendidas en este numeral las tierras que revirtieron al Estado en conformidad con el Título II de la Ley de Patrimonio Territorial, dictada el 13 de octubre de 1927; aquellas cuya reversión declaró el Art. 9 de la Ley de Tierras Baldías y Colonización, de 12 de mayo de 1936, y las comprendidas en el Art. 1 del Decreto Supremo No. 162, de 9 de agosto de 1937.
- 3.- Las que permanezcan o hayan permanecido incultas por más de diez años consecutivos; y,
- 4.- La parte de aquellos terrenos adjudicados por el Estado, que no corresponda a los títulos de propiedad o a la cabida real y justa que deben tener, aunque se trate de terrenos cultivados o explotados.

Las tierras a que se refiere los numerales 2 y 3 de este artículo, se tendrán de hecho como de propiedad del INDA, el mismo que podrá disponer de ellas sin más trámite.

No se considerarán tierras baldías, las tierras comunitarias de posesión ancestral de los pueblos indígenas que se autodefinen como nacionalidades de raíces ancestrales y de los pueblos negros o afroecuatorianos, así como, de las comunidades que forman parte de estas colectividades de conformidad a lo dispuesto en el Art. 84 de la Constitución Política de la República.

Art. 2.- Se excluyen de la extinción del dominio prevista en el numeral 3o. del artículo anterior: una superficie inculta, como reserva, igual a la cultivada, a continuación de la misma, si lo permitieren la cabida y las circunstancias de la zona en que estuviere ubicada la propiedad, y los terrenos que sólo puedan destinarse a pastoreo o mantenerse con bosques naturales, con la obligación del propietario de explotar debidamente las tierras de pastoreo, de conformidad con los reglamentos. Si no cumple dicha obligación, en el plazo que el INDA le conceda, se extinguirá igualmente el dominio sobre dichos terrenos. Todo, sin perjuicio del derecho del INDA para la expropiación, según la Ley de Desarrollo Agrario.

REFORMA:

Ley de Tierras Baldías y Colonización

En el artículo 2, eliminar la frase: "y limpiar los bosques"...

(L 2004-019. Registro Oficial No. S-318 / 10 de septiembre de 2004)

Art. 3.- Los simples desmontes no se considerarán como cultivos; por el contrario, la tala indiscriminada de bosques naturales será reprimida por el Ministerio del Ambiente, conforme a la Ley, a petición del Instituto o mediante denuncia de la policía de bosques o de cualquier autoridad.

CAPITULO II

DE LA ADJUDICACION

Art. 4.- El Director Ejecutivo adjudicará las tierras del INDA, ciñéndose al trámite que se establece en la presente Ley.

Art. 5.- La adjudicación se hará mediante providencia cuya copia auténtica se inscribirá en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón y se anotará luego en el Registro General de Tierras. La copia, con las razones de inscripción y anotación, se protocolizará en una notaría.

Art. 6.- El INDA podrá acordar que el precio de la adjudicación de las tierras baldías sea pagado en un plazo de hasta veinticinco años.

Al concederse plazos, el precio se pagará por dividendos semestrales o anuales, con el interés que fije el INDA y que no podrá exceder del cuatro por ciento (4%) anual.

El INDA, a petición del adjudicatario podrá conceder que el pago del primer dividendo se realice dos años después de la fecha de la providencia de adjudicación.

Art. 7.- Por el saldo del precio pagadero a plazos, el predio adjudicado quedará hipotecado a favor del INDA, y el Registrador de la Propiedad inscribirá el gravamen aún cuando en la providencia de adjudicación no se hubiere dispuesto así.

Art. 8.- Si dentro de los linderos expresados en la providencia existiere una cabida real mayor que la adjudicada, el exceso continuará siendo propiedad del INDA; pero si dicha cabida fuere menor, ello no dará derecho a reclamo alguno por parte del adjudicatario.

Art. 9.- Cuando se trate de transferir tierras que el vendedor hubiere adquirido directamente del Estado, los notarios exigirán que el tradente acredite su dominio por medio de su título debidamente inscrito y acompañe la autorización del INDA.

En la transferencia de dominio de tierras de cualquier otro origen, el notario hará constar, en la respectiva escritura, la historia fidedigna de la propiedad durante los últimos quince años.

El Registrador de la Propiedad no inscribirá tales títulos si no se hubieren cumplido con estas formalidades.

Art. 10.- Las tierras baldías no pueden ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio y, por lo mismo, el único título para adquirir su propiedad es la adjudicación hecha por el Estado, en conformidad con la Ley.

Son, por consiguiente, nulas las transferencias de tierras baldías hechas entre particulares, si el tradente ha procedido fundado en tal prescripción.

Art. 11.- Previamente a toda adjudicación, el INDA realizará los correspondientes trabajos de planificación y lotización, consultando principalmente las posibilidades viales y de abastecimiento de agua para uso doméstico.

Los lotes tendrán el menor frente aconsejable a las vías de comunicación.

Art. 12.- Se reservarán en las planificaciones los espacios para el establecimiento de centros poblados que se creyeran necesarios o para la ampliación de los ya existentes. Asimismo se harán las reservas necesarias para la conservación de los recursos naturales y formación de parques nacionales.

Art. 13.- Se prohíbe la adjudicación de tierras del Estado en favor de incapaces. Podrán, no obstante, adquirirlas los mayores de dieciocho años.

Art. 14.- Prohíbense las adjudicaciones en favor de quienes hubieren adquirido terrenos del Estado únicamente con fines especulativos.

Art. 15.- Ninguna persona podrá conservar sin autorización del INDA, más de dos lotes adquiridos al Estado, autorización que sólo le concederá en el caso de que los indicados lotes estuvieren cultivados en condiciones de razonable eficiencia.

CAPITULO III

DEL PROCEDIMIENTO

Art. 16.- El INDA abrirá un registro de las personas interesadas en adquirir tierras del Estado, en el cual se anotarán la situación socio económica de los aspirantes y las zonas de su interés.

Art. 17.- Se preferirá en la adjudicación de los lotes disponibles a quienes alcanzaren el más alto puntaje, en conformidad con el reglamento que se dictará al efecto.

Art. 18.- Establecida la preferencia según la cual han de realizarse las adjudicaciones, el INDA notificará a los favorecidos en la forma que contemplan los reglamentos, para que comparezcan, dentro del plazo que se les fije, a cumplir con los requisitos necesarios para el perfeccionamiento de la adjudicación.

Art. 19.- Se organizará un expedientillo que contendrá, además de la solicitud, el plano de lotización de la zona y el informe de la Sección de Ingeniería y Topografía, sobre linderos, longitudes, rumbos, cultivos y edificaciones del respectivo lote.

Luego, el abogado encargado del trámite ordenará el pago del precio o de la parte del mismo que se hubiere estipulado al contado, y la emisión de los títulos de crédito por los dividendos a plazo, con sujeción a las normas que al respecto dicte el INDA.

Art. 20.- Hecho el pago y emitidos los títulos de crédito en conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, se preparará la providencia de adjudicación, que será sometida por la Oficina de Administración de Tierras al Director Ejecutivo.

Art. 21.- Las tierras a las cuales se refieren los llamados títulos de "Derechos y Acciones de Sitio", "Derechos y Acciones de Montaña", y otros similares, son baldías según las leyes y serán adjudicadas en la misma forma establecida en los artículos precedentes.

En consecuencia, quienes hubieren cultivado terrenos fundados en tales títulos, quedan obligados a adquirirlos, en la forma y dentro de los límites impuestos por la ley y los reglamentos; de lo contrario, el INDA los dispondrá libremente.

Art. 22.- A la persona que, además de conservar debidamente trabajado su fundo, hubiere realizado cultivos en terrenos contiguos pertenecientes al Estado, el INDA podrá preferirle en la adjudicación de los mismos, siempre que la planificación y las condiciones de la zona lo permitan.

Caso contrario, se le pagará el justo precio de los cultivos y mejoras introducidas por exigencias de su empresa, precio que será fijado por el Director Ejecutivo del INDA.

CAPITULO IV

DE LA REVERSION DE LAS ADJUDICACIONES

Art. 23.- La adjudicación de tierras baldías quedará sujeta sin necesidad de cláusula expresa a las causales de reversión siguientes:

1. Cultivar el predio dentro de los plazos y de acuerdo con las normas que fije el INDA;
2. Pagar el precio en los plazos y forma estipulados;
3. Explotar directamente el predio y radicarse en él; y,
4. Cumplir las demás obligaciones constantes en la providencia de adjudicación.

En caso de incumplimiento de la obligación contemplada en la regla segunda de este artículo, el INDA notificará al adjudicatario y podrá concederle un plazo de gracia, vencido el cual, si continuare la mora, se revertirá la adjudicación mediante resolución administrativa.

Art. 24.- Igualmente se declarará la reversión de las adjudicaciones efectuadas en favor de asociaciones de hecho o de derecho, en el caso de que desvirtuaren los propósitos para los cuales fueron creadas o violaren las prescripciones de la Ley de Tierras Baldías y Colonización o gravemente, las de sus Estatutos; y, además, cuando se comprobare que las adjudicaciones de tierras baldías hechas con anterioridad a esta Ley, hubieren sido otorgadas en perjuicio de poseedores a quienes debió preferirse.

Art. 25.- En los casos de reversión de la adjudicación, el adjudicatario sólo tendrá derecho a que se le reintegren los valores que él hubiere pagado y a que se le abone el precio de las mejoras útiles introducidas en la finca, deduciéndose el importe de los deterioros y de la desvalorización del fundo.

No estará obligado a restituir los frutos percibidos.

Art. 26.- Cuando el adjudicatario hubiere incurrido en una de las causas de reversión, el Director Ejecutivo del INDA dispondrá que la Oficina de Administración de Tierras inicie el trámite respectivo que será el siguiente:

1. Recibida la orden, el Jefe de la Oficina de Administración de Tierras o el abogado a quien éste encomendare el trámite dispondrá la citación al adjudicatario, concediéndole diez días para que conteste a los cargos formulados en su contra como causales de la reversión;
2. Expirado dicho término, correrá el de prueba por diez días, dentro del cual el adjudicatario deberá probar que ha cumplido satisfactoriamente las obligaciones a que estuvo sujeta la adjudicación; y,
3. Fenecido el término de prueba, correrá el de dos días para alegar, y vencido éste, el Director Ejecutivo emitirá la resolución administrativa, dentro de cinco días.

CAPITULO V

DE LAS OPOSICIONES

Art. 27.- Concluidos los trabajos de planificación y lotización y hecha la calificación de los interesados, la persona que se creyere afectada podrá oponerse, dentro de treinta días, a la transferencia de dominio que estimare perjudicarle.

Art. 28.- La oposición se presentará en la Jefatura de Administración de Tierras del INDA o en las delegaciones, y sólo se admitirá el trámite si se funda en el derecho de propiedad amparado por títulos de dominio.

Art. 29.- A la oposición se acompañará necesariamente el título en que el opositor fundamente su dominio. De no procederse así, se rechazará de plano.

Art. 30.- De ser aceptada la oposición para el trámite se ordenará la inspección que fuere necesaria, a fin de que se justifiquen los derechos alegados.

A dicha inspección concurrirán el funcionario encargado del trámite, su Secretario, un perito designado por aquél y el opositor, sin que su inasistencia obste la realización de la diligencia.

Art. 31.- Si en la inspección se llegare a algún acuerdo, se lo hará constar en acta que será suscrita por los concurrentes.

El Director Ejecutivo del INDA, de encontrar aceptable el acuerdo y siempre que no cause perjuicio a los intereses del Estado, lo aprobará mediante providencia, que será tomada en cuenta al momento de expedir la resolución administrativa conjunta y definitiva.

Art. 32.- Todas las oposiciones y controversias pendientes sobre terrenos comprendidos en una zona materia de planificación, se acumularán, y el Director Ejecutivo las resolverá administrativamente, en conjunto, en la misma forma establecida en el Art. 26.

Art. 33.- Las reclamaciones relativas a algunos de los asuntos establecidos en el número nueve del Art. 31 de la Ley de Desarrollo Agrario, serán resueltas observándose el procedimiento establecido en el Art. 26.

CAPITULO VI

DE LA PRESENTACION DE TITULOS DE PROPIEDAD

Art. 34.- En todo lo relacionado con tierras del Estado y con las que deban revertir al mismo por haber permanecido incultas o abandonadas, el INDA podrá ordenar la presentación de los títulos de propiedad, planos y otras pruebas, a quienes pretendieren derechos relativos a dichas tierras, con el fin de resolver sobre tales pretensiones.

Art. 35.- Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior, el Director Ejecutivo del INDA ordenará que el Jefe de la Oficina de Administración de Tierras o el delegado de la respectiva jurisdicción inicien el trámite investigador de la legitimidad de tales títulos, en conformidad con las disposiciones siguientes:

PRIMERA.- El Jefe de la Oficina de Administración de Tierras o el delegado que recibiere la orden, notificará a la persona que debe exhibir los títulos de propiedad, concediéndole el término de quince días para que los presente en la respectiva oficina, con la historia completa del dominio, y los planos, si los tuviere.

Dicho término podrá prorrogarse por quince días más, a solicitud del interesado fundada en justa causa.

Por falta de presentación de los títulos dentro del término previsto, se considerará que el interesado carece absolutamente de derecho;

SEGUNDA.- Independientemente, el funcionario encargado del trámite ordenará que la Sección de Ingeniería y Topografía presente un informe sobre la extensión del inmueble y sus cultivos, así como la nómina de los poseedores que tuvieran cultivos o construcciones en el predio de la referencia con los respectivos avalúos; y,

TERCERA.- Agregado el informe a que se refiere el numeral anterior, el funcionario encargado del trámite formulará el proyecto de resolución administrativa, que lo someterá, con los antecedentes, al Director Ejecutivo.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 36.- De preferencia, el INDA resolverá los problemas que existan en las áreas que hubieren sido ocupadas sometiéndolas al sistema establecido en esta Ley.

Art. 37.- No serán adjudicadas las tierras baldías que contengan depósitos de sal, minerales, hulla, hidrocarburos o aquellas en que haya 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 depósitos 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. 38.- Los créditos, sea de la naturaleza que fueren, que se concedan para el desenvolvimiento de las unidades agrícolas familiares, o del sistema cooperativo contemplado en esta Ley, estarán libres de todo impuesto.

Art. 39.- El INDA arbitrará medidas adecuadas para garantizar el derecho de propiedad y para proteger la posesión de la tierra, a efecto de que no sean alterados, sin previa resolución administrativa.

Art. 40.- El INDA, para el cumplimiento de sus disposiciones y resoluciones, se servirá de la Fuerza Pública, la que estará obligada a prestar su auxilio.

Art. 41.- El Director Ejecutivo del INDA, por sí o por medio de los funcionarios encargados del trámite, tendrá facultad para ordenar la comparecencia de cualquier adjudicatario, poseedor, tenedor o solicitante de tierras, o de quienes los perturbaren, a fin de facilitar la resolución de los problemas que se suscitaren.

Igualmente podrá ordenar la comparecencia de testigos o la práctica de cualquier diligencia conducente.

Art. 42.- En las planificaciones, lotizaciones y adjudicaciones de tierras adquiridas en cualquier forma, se observarán las disposiciones de esta Ley, en cuanto fueren aplicables.

Art. 43.- Los asuntos, diligencias, inscripciones y cancelaciones contempladas en esta Ley, se sustanciarán en papel simple y no causarán impuesto ni derecho alguno.

Art. 44.- Esta Ley entró en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICION FINAL

VIGENCIA.- La codificación de esta Ley entrará en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial.

HAN SERVIDO COMO FUENTES PARA LA CODIFICACION DE LA LEY DE TIERRAS BALDIAS Y COLONIZACION:

- 1.- Constitución Política de la República (Año 1998).
- 2.- Decreto Supremo 2172, publicado en el Registro Oficial No. 342 del 28 de Septiembre de 1964.
- 3.- Decreto Supremo 2753, publicado en el Registro Oficial No. 663 del 6 de Enero de 1966.
- 4.- Ley de Desarrollo Agrario, publicada en el Registro Oficial No. 461 del 14 de Junio de 1994.
- 5.- Codificación de la Ley de Desarrollo Agrario, publicada en el Registro Oficial No. 55 del 30 de abril de 1997.
- 6.- Ley 99-37, publicada en el Registro Oficial No. 245 del 30 de julio de 1999.

CONCORDANCIAS DE LA CODIFICACION DE LA LEY DE TIERRAS BALDIAS Y COLONIZACION

Art. Anterior	Art. Actual	Art. Anterior	Art. Actual	Art. Anterior	Art. Actual	Art. Anterior	Art. Actual
1	1	21	14	41	-	61	-
2	2	22	15	42	-	62	-
3	3	23	-	43	25	63	34
4	-	24	-	44	26	64	35
5	4	25	-	45	-	65	-
6	5	26	16	46	27	66	36
7	6	27	17	47	28	67	-
8	7	28	18	48	29	68	-

9	-	29	19	49	30	69	-
10	8	30	20	50	31	70	-
11	9	31	21	51	32	71	37
12	10	32	-	52	-	72	38
13	11	33	-	53	33	73	39
14	12	34	-	54	-	74	40
15	-	35	-	55	-	75	41
16	-	36	-	56	-	76	42
17	-	37	-	57	-	77	-
18	-	38	22	58	-	78	43
19	-	39	23	59	-	79	-
20	13	40	24	60	-	80	-
81	44						
-	D.F.						