República de Guinea Ecuatorial

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Ordenación Urbana y Propiedad de Tierras

***

Ley Núm. 4/2.009, de fecha 18 de Mayo, sobre el Régimen de la Propiedad de Tierras en Guinea Ecuatorial.

P R E A M B U L O:

Una importante razón que aboga por la regulación que se materializa mediante la presente Ley, viene dada en la necesidad de desarrollar los postulados constitucionales contemplados en el artículo 29 de la Ley Fundamental de la República de Guinea Ecuatorial, según el cual, el Estado reconoce la propiedad de carácter público y privado; el derecho a la propiedad queda garantizado y protegido sin más limitaciones que las establecidas por la ley; la propiedad es inviolable, persona alguna puede ser privada de sus bienes y derechos, salvo por causas de utilidad pública o social y la correspondiente indemnización; y, el Estado garantiza a todos los nacionales la propiedad tradicional de las tierras que poseen u ocupan.

Por otra parte, la creciente demanda de terrenos, tanto los rústicos para el desarrollo de los proyectos agroalimentarios, como los urbanos para la implementación de infraestructuras de viviendas y de servicios, por parte de los particulares, no puede seguir adaptándose a la regulación que sobre la materia determina la Ley de 4 de Mayo de 1.948, sobre el régimen de la propiedad territorial en Guinea Ecuatorial, habilitada su vigencia con carácter subsidiario por el Decreto Ley nº 4/1.980, de fecha 3 de abril, por cuanto que, bien sea por las circunstancias cambiantes a lo largo del transcurso del tiempo, bien sea por la evolución

Documento firmado electrónicamente con código de verificación 7a6109a5-336b-4a45-8438-13e7c07a27fe

En la misma línea de razonamientos se hace patente la necesidad de regular la adquisición de las tierras si se tiene en cuenta la peculiar circunstancia de la dimensión territorial de Guinea Ecuatorial.

Se impone asimismo clasificar la cuestión de competencias entre los órganos administrativos cuya intervención es perceptiva sobre el campo objeto de regulación, como puedan ser por razones de jerarquía orgánica, por la materia y por el territorio, en la tendencia de unificar y uniformar, dentro de la diversidad de los casos, los procedimientos administrativos correspondientes.

En su virtud, a propuesta del Gobierno y debidamente aprobada por la Cámara de los Representantes del Pueblo durante su primer periodo ordinario de sesiones celebrada del 16 de abril al 14 de mayo, vengo en sancionar y promulgar la presente **LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DE TIERRAS EN LA REPÚBLICA DE GUINEA ECUATORIAL.**

CAPITULO I
CLASES DE PROPIEDAD DE TIERRAS Y REGLAS GENERALES

Artículo 1. Se distinguirán las tierras en la República de Guinea Ecuatorial según pertenezcan a particulares y entidades, o formen parte del patrimonio del Estado. Estas últimas, conforme al artículo 1 de la Ley del Patrimonio del Estado, se dividirán en tierras de dominio público y tierras de propiedad privada del Estado, subdividiéndose éstas, a su vez, según estén afectas a un servicio público o se utilicen como fuente de ingresos.

Artículo 2. Son tierras de dominio público del Estado, las tierras propiedad patrimonial del Estado delimitadas como reservas naturales y permanecen en régimen de propiedad pública sin que en ningún caso puedan ser enajenadas a terceros.

Artículo 3. Son tierras de propiedad privada del Estado, utilizadas como fuente de ingresos, los terrenos y sus bosques que no hayan pasado nunca al dominio de particulares o entidades en virtud de concesiones gratuitas u onerosas, otorgadas por las autoridades competentes, y las que, por cualquier causa, hayan revertido legalmente a favor del Estado.

Artículo 4. No se estimará tierra privada del Estado las tierras que hayan sido o procedan ser demarcadas como propiedad de tribus, poblados o grupos familiares autóctonos, en la forma y condiciones que determina la presente ley.

Artículo 5. Las tierras patrimonio del Estado son susceptibles de cambiar de destino y de grupo de clasificación por Ley, siempre que no se perjudiquen los derechos a terceros, previo expediente que en cada caso tramitarán los servicios competentes del Ministerio de Obras Públicas y/o Agricultura y Bosques.

Artículo 6. Las concesiones y adquisiciones de terrenos por extranjeros, o sociedades en las que participen como personas físicas o jurídicas cualquiera que fuese el propietario de los mismos, necesitarán la autorización expresa mediante Resolución del Presidente de la República, debiendo los Notarios y los Registradores de la Propiedad, exigir dicho requisito a los efectos notariales y registrales.

La propiedad de los terrenos así adquiridos por los extranjeros tendrá una duración de 99 años, transcurridos los mismos, dichos terrenos revertirán al Estado.

Las concesiones y adquisiciones de terrenos por extranjeros, previa obtención de la autorización a que se refiere el primer párrafo de este artículo, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 16 de la presente Ley.

En ningún caso podrá otorgarse o transmitirse por cualquier título a favor de extranjeros, sociedades extranjeras, sociedades con participación física o jurídica de extranjeros o similares, las tierras que llevan anejas algunas facultades delegadas de la Administración Pública o sean constitutivas de cualquier género de monopolio o privilegio.

Artículo 7. A los efectos de su especial regulación tendrá el concepto de propiedad tradicional las tierras comunes de los poblados, tribus o grupos familiares autóctonos, las de sus cotos familiares y las de sus patrimonios familiares.

El patrimonio familiar se instituye en beneficio colectivo de la familia autóctona titular del mismo y de las que en el futuro deban sucederla por cualquier título legal. A tales efectos, se considerará familia la constituida según las costumbres de los grupos étnicos reconocidos por la Ley Fundamental de la República de Guinea Ecuatorial.

Cuando los patrimonios familiares integran un grupo familiar agrícola se denominan cotos familiares, constituyendo propiedad separada y exclusiva de cada una de las familias titulares de los mismos, sin perjuicio de los derechos que le correspondan sobre las propiedades comunes del colectivo agrícola.

Dicho patrimonio es inembargable, inalienable e imprescindible con los límites y las condiciones previstas por las leyes. Nadie podrá perturbar a los nacionales en la quieta y pacífica posesión de las tierras que habitualmente ocupan.

Por tierras de patrimonio familiar tradicional se entiende las tierras que vienen ocupando habitualmente para fines residenciales o agrícolas, sin intervención de un acto jurídico de atribución de título de propiedad.

Artículo 8. Para determinar mejor la propiedad de tierras de las diferentes tribus, poblados o grupos familiares autóctonos, la Presidencia del Gobierno fijará los límites de la porción correspondiente a cada uno de aquellos, a propuesta de los Ministerios competentes.

Para esa fijación se tendrán ampliamente en cuenta las necesidades y el probable desarrollo material y económico del núcleo de población.

Artículo 9. La delimitación establecida en el artículo anterior se practicará igualmente a las tierras concedidas a particulares o a los Ayuntamientos.

Artículo 10. Los Gobiernos Provinciales, los Ayuntamientos, las Delegaciones de Gobierno, los Consejos de Poblados y los aborígenes, no podrán, sin previa autorización de la Presidencia de la República, sopena de nulidad, conceder o enajenar las tierras libres propiedad del Estado a ellos transferidas o reconocidas.

CAPITULO II
MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE TIERRAS EN GUINEA ECUATORIAL

Artículo 11. La propiedad de un terreno rústico o urbano se adquiere por concesión de la Presidencia del Gobierno, mediante subasta pública o por adjudicación directa, previo la instrucción del correspondiente expediente por los órganos competentes.

Solamente la concesión así otorgada conforme a esta Ley, será el modo de adquirir el dominio o cualquier derecho real sobre los expresados terrenos. Lo dispuesto se entiende sin perjuicio de las ocupaciones desde tiempos inmemoriales por los nacionales, aunque no hallen delimitadas ni inscritas en el Registro de la Propiedad, con tal de que sigan perteneciendo a los mismos o a sus naturales herederos.

Artículo 12. Respecto de los terrenos propiedad de los particulares o entidades privadas inscritas en el Registro de la Propiedad, se reconocerán la donación, la herencia, el legado, los contratos y cuantos modos derivativos de adquisición del dominio o derecho real son admitidos por el ordenamiento jurídico nacional.

CAPITULO III
DE LAS CONCESIONES

Artículo 13. Todas las concesiones se harán a título oneroso, exceptuándose las concesiones gratuitas a favor de los Ayuntamientos, Misiones Diplomáticas y Consulares, Organismos Internacionales y otras Entidades Públicas para fines de interés general, las de propiedad colectiva de los nacionales y las del patrimonio agrícola tradicional de cada ecuatoguineano.

Artículo 14. Las concesiones de terrenos se distinguirán según sea para cultivo, edificación, explotación forestal, pastoreo y otros usos públicos o privados.

Artículo 15. Las concesiones de terrenos para cultivo pueden adjudicarse bien a título temporal, a censo irredimible o bien en propiedad provisional que se convertirá en definitiva cuando se hayan cumplido los requisitos de su total puesta en cultivo y demás que se señalen al efecto por vía reglamentaria.

Artículo 16. La concesión que recaiga sobre terrenos adecuados para edificación, se supeditará a la presentación previa de un proyecto y con la obligación de edificar en un plazo perentorio, que aprobará el Ministerio de Obras Públicas e Infraestructuras, sopena de prescripción. La superficie no excederá de las necesidades de la edificación proyectada en cada caso, más los anejos de solar descubierto que demandan las conveniencias generales de la higiene y la urbanización.

Iguales requisitos que los señalados en el párrafo anterior y referido a su particularidad se exigirán cuando la concesión recaiga sobre terrenos que hayan de dedicarse a cultivos tanto de los productos de exportación como para el abastecimiento del mercado interior.

Artículo 17. En una misma localidad no se harán concesiones de terrenos a los concesionarios anteriores que no hubieren puesto en explotación la totalidad de los terrenos que tengan concedidos para cultivo, o no los hubieran edificado, si se tratase de solares. Tampoco podrán enajenarlos mientras no se haya cumplido las condiciones antedichas.

Artículo 18. La extinción de las concesiones se producirá por:

- ***a)*** Renuncia del concesionario o sus herederos
- ***b)*** El vencimiento del plazo
- ***c)*** La expropiación
- ***d)*** La no utilización de la concesión para los fines por los que fue solicitada.

Una vez producida una de las causas de extinción anteriores, las tierras de referencia revertirán al Estado, sin que en ningún caso este deba devolver cantidad alguna al concesionario, a excepción del inciso c) del presente artículo.

Artículo 19. Procede como causas de prescripción de la concesión, los casos siguientes:

1. Cuando el concesionario no haya tomado posesión o no haya dado comienzo a los trabajos dentro de los plazos estipulados en la concesión.
2. Cuando se destina los bienes concedidos a fines distintos de los señalados en el momento de su otorgamiento; salvo el caso de cultivos o plantaciones, con la autorización de la autoridad competente.

3. Cuando el concesionario haya incurrido en morosidad en la amortización por tres vencimientos sucesivos o acumulados.

Artículo 20. La caducidad entendida como vencimiento de plazo, será decretada por la autoridad que otorgó la concesión, previa audiencia del interesado, dentro del término que al efecto se le señale, teniéndose por oído si no hiciere acto de presencia, sin que en ningún caso deba el Estado devolver cantidad alguna.

Artículo 21. Contra la declaración de caducidad, extinción y prescripción procederán los recursos administrativos correspondientes.

Artículo 22. La concesión autorizada a gozar y conservar las tierras conforme al destino que se les haya señalado al tiempo de su otorgamiento, y para disponer de las mismas por actos "Inter Vivos" y "Mortis Causa" sin más limitaciones que las establecidas en esta ley y disposiciones complementarias.

CAPITULO IV
PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES DE SOLICITUD DE TERRENOS

Artículo 23. La concesión de terrenos libres propiedad privada del Estado se hará siempre a instancia del interesado, correspondiendo su tramitación al Departamento Ministerial competente sobre la materia, el cual elevará el expediente incoado con el correspondiente informe a la Presidencia del Gobierno.

En el informe referido anteriormente se deberá hacer constar, entre otros:

a) Que el terreno es libre y no ocupado por nadie.
b) Que, en su caso, el solicitante es un efecto quien lo ocupa o explota.
c) Que no existe conflicto alguno entre el solicitante y los colindantes o terceros sobre el terreno en cuestión.
d) Que no existen proyectos oficiales que afecten al terreno solicitado.

Artículo 24. Entre los actos de instrucción del expediente de que se trate, en evitación de cualquier actuación fraudulenta, los Ministerios encargados de la misma deberán recabar, de oficio o a instancia de las partes, de las entidades locales del territorio de ubicación del terreno, a través de los respectivos Gobiernos Provinciales, un informe detallado sobre la situación y demás condiciones del terreno solicitado, que incluirán en el expediente.

CAPITULO V
DE LAS COMPETENCIAS

Artículo 25. A excepción de lo previsto en el artículo 6 de la presente ley, le compete al Primer Ministro Jefe de Gobierno, la concesión de los terrenos rústicos y urbanos libres del Estado.

Artículo 26. Será nulo de pleno derecho el acto de concesión de terrenos o de atribución de algún derecho sobre estos, dictado por cualquier órgano o autoridad jerárquicamente inferior al Primer Ministro Jefe de Gobierno.

Artículo 27. Igualmente será nulo de pleno derecho, cualquier acto jurídico "Inter Vivos", concertado entre particulares sobre los terrenos integrantes de los grupos de "patrimonio familiar tradicional", "propiedad tradicional de las tierras" y "quieta y pacífica posesión".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Primera. A los efectos de la aplicación de lo previsto en el artículo 5 de la presente Ley, el Gobierno reconoce la propiedad de los terrenos adquiridos por extranjeros con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, siempre y cuando se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Para los terrenos todavía no registrados, se concede un plazo de 30 días a contar desde la promulgación de la presente ley, para que sus respectivos propietarios procedan a su inscripción registral. Transcurridos el cual dichos terrenos se considerarán libres y propiedad del Estado.

Segunda. De igual modo, se concede un plazo de seis (6) meses contados a partir de la promulgación de la presente Ley, para que los extranjeros titulares de terrenos se procedan al inicio de obras o proyectos en los mismos, debiendo tenerlos concluidos en un plazo no superior a cinco (5) años, bien entendido que no respetando dichos plazos los terrenos de referencia revertirán al Estado, sin indemnización alguna.

DISPOSICIÓN ADICIONAL:

Se faculta al Gobierno dictar cuantas disposiciones estime necesarias para la mejor aplicación de la presente Ley y en especial la elaboración y promulgación del Reglamento de Desarrollo y Aplicación de la misma en el plazo de seis (6) meses a partir de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley, en especial la de 4 de Mayo de 1.948, en lo que se refiere a las tierras.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente Ley entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación por los Medios Informativos Nacionales y en el Boletín Oficial del Estado.

Dada en la ciudad de Bata a 18 días del mes de mayo del año dos mil nueve.

POR UNA GUINEA MEJOR
-OBIANG NGUEMA MBASOGO-
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA