



**Comisión
de Asuntos
Americanos**

INFORMES SOBRE

TITULACIÓN MASIVA

Y

MUJER RURAL

DE LA COMISIÓN DE ASUNTOS AMERICANOS

de la Unión Internacional del Notariado

Not. Walter Schmidt
Not. Susana M. Bonanno

ÍNDICE

TITULACIÓN MASIVA	1
PROBLEMÁTICA SOCIAL EN AMÉRICA	1
¿QUÉ ES LA TITULACIÓN MASIVA?.....	3
BENEFICIOS DE LA TITULACIÓN MASIVA.....	4
SOLUCIÓN PARA LA TITULACIÓN	5
REQUISITOS DE LA TITULACIÓN	8
INFORMES SOBRE TITULACIÓN MASIVA	11
REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN 20 PAISES DE AMÉRICA	11
ARGENTINA	12
BOLIVIA	15
BRASIL	16
CANADÁ	18
COLOMBIA	23
COSTA RICA	27
CUBA	31
CHILE	34
ECUADOR	35
EL SALVADOR	38
GUATEMALA	41
HAITÍ	42
HONDURAS	44
MÉXICO	46
PANAMÁ	51
PARAGUAY	53
PERÚ	55
PUERTO RICO	63
REPÚBLICA DOMINICANA	64
URUGUAY	67
MUJER RURAL	72
ARGENTINA	77

BRASIL	80
COLOMBIA.....	84
COSTA RICA.....	86
HONDURAS	86
REPÚBLICA DOMINICANA	91
URUGUAY- MUJER RURAL	92
URUGUAY	93

TITULACIÓN MASIVA

REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN PAISES DE NOTARIADO LATINO EN EL CONTINENTE AMERICANO

PROBLEMÁTICA SOCIAL EN AMÉRICA

En casi todos los países americanos existe una realidad: el problema social. Familias numerosas hacinadas, sin trabajos formales, pasando necesidades, sin infraestructura básica para el desarrollo como persona, ni posibilidad de acceso a la tierra.

La tierra es el activo más importante para las personas pobres que viven en el mundo en desarrollo, quienes en su inmensa mayoría dependen de la agricultura para subsistir. Las personas sin tierra o con derechos inseguros sobre ella son las que tienen mayores probabilidades de sufrir la pobreza y el hambre (IFAD 2008). La tierra brinda seguridad y está ligada a otros recursos productivos vitales como el agua, la leña y los productos del bosque. No tener tierra impide acceder al crédito y excluye de los programas públicos de inversión y asistencia productiva. Pero la tierra es mucho más que un recurso económico. Forma parte de la identidad individual y colectiva y es un factor clave en la vida social y familiar ya que condiciona las relaciones de poder que se dan entre hombres y mujeres.

Un techo digno en un barrio integrado es una precondition para la ciudadanía, su ausencia es un signo de exclusión. La vivienda es un derecho humano y como tal el Estado debe propender a utilizar todos los mecanismos posibles para el efectivo ejercicio de este derecho por parte de sus ciudadanos.

Promover la regularización de los asentamientos informales, contribuyendo a mejorar la calidad de vida en lo que hace a la seguridad, condiciones sanitarias, viviendas y medioambiente debería ser la misión de los gobiernos.

La conformación urbana cambia continuamente, se van creando núcleos urbanos alrededor de los mayores centros de los países, con personas que tienen bajos

ingresos, que viven de planes sociales, que se instalan en tierras que muchas veces, no están en condiciones totalmente aptas, pero que son las únicas a las que pueden acceder.

Tener acceso a la tierra no necesariamente implica ejercer el derecho a la tierra. Mientras que el acceso consiste en la posibilidad de trabajar la tierra -lo cual puede hacerse por medio del alquiler, el préstamo, el comodato u otras formas- el derecho a la tierra es un concepto más amplio que implica una cierta seguridad, así como la posibilidad de reclamarlo y hacerlo cumplir legalmente. El derecho a la tierra involucra a su vez:

- el derecho al uso de la tierra, que permite realizar actividades productivas como la siembra, el pastoreo o la recolección, así como vivir en ella, realizar actividades cotidianas y establecer infraestructura de procesamiento agroindustrial;
- el derecho al control de la tierra, el cual se refiere a la toma de decisiones acerca de cómo la tierra debe ser usada, el derecho a obtener beneficios económicos y a decidir sobre cómo estos beneficios deben ser utilizados;
- el derecho a la transacción de la tierra que permite o hipotecarla, transferirla a otras personas, entregarla en herencia o redistribuir los derechos de uso y control.

Tampoco se debe confundir la titularidad del derecho a la tierra con la titularidad de la propiedad en los términos del derecho civil, pues el primer concepto se refiere a quién debe ser objeto de las políticas, planes y programas estatales en términos de derechos humanos. Una persona es titular del derecho a la tierra aun cuando no tenga título de ninguna clase sobre una porción de ella. Esto debe entenderse como un mandato para las autoridades públicas, las cuales deben avanzar en la protección de todos los componentes del derecho a la tierra.

En estas zonas, generalmente periféricas, las condiciones de vivienda son deficitarias, no hay servicios básicos, y si los hay, son escasos, de difícil acceso, inalcanzables para gente de bajos recursos. Todo este cuadro se agudiza en caso de desastres naturales, en los que muchas veces hay que relocalizar a quienes perdieron todo, aún a su familia.

El derecho a una vivienda adecuada, que se menciona en los tratados internacionales, contiene además otros derechos, como lo son:

- La seguridad de la tenencia;
- La restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio;
- El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada.

Ante esta realidad, el Estado tiene que reaccionar. Para ello debe conocer en qué situación está el país utilizando, en una primera etapa, las siguientes herramientas:

- a) Haciendo un relevamiento inicial de las zonas comprometidas,
- b) Realizar el mapeo digital satelital de las imágenes de los barrios,
- c) Releva a las familias, individualizar integrantes y su condición psicofísica.

Posteriormente devendrá una segunda etapa fomentando la integración urbana, que requiere inversión en infraestructura para garantizar condiciones dignas de vida: servicios públicos, espacios verdes, equipamiento urbano, asfalto. Debe haber una planificación para las nuevas urbanizaciones sociales, a fin de integrar y socializar a la población, que se halla instalada en terrenos fiscales o tierras de particulares que han sido tomadas o usurpadas. Estos poseedores de inmuebles sin título de propiedad, generan, además una marginalidad jurídica pero merecen protección y seguridad.

Es muy importante que los gobiernos sean conscientes de la necesidad de planes y programas para ir solucionando el problema de la informalidad de los asentamientos y la inclusión social, para evitar que sea recurrente, que se tome como ejemplo para las generaciones venideras y los migrantes que ingresan a los territorios buscando horizontes de progreso y paz.

La solución que han encontrado algunos gobiernos es la TITULACIÓN MASIVA.

¿QUÉ ES LA TITULACIÓN MASIVA?

La Titulación Masiva consiste en la provisión de títulos a través del reconocimiento de la propiedad, promovida por los gobiernos para resolver situaciones económicas y sociales concretas en zonas determinadas.

En sentido estricto es un **procedimiento de excepción por el que aquellas personas que no pueden acceder a su título de propiedad por razones económicas, llegan al mismo con ayuda del Estado, resguardando así la seguridad jurídica.**

En algunos países del mundo se debe vincular la Titulación con la igualdad de género y la posibilidad de acceso por parte de la mujer a la propiedad; en otros con el reconocimiento de los pueblos originarios a sus tierras; con la posibilidad de acceso al crédito; a la mejora verificable de los índices de salubridad, escolaridad y condiciones socioeconómicas. Debemos utilizar la Titulación como **herramienta para el desarrollo de los pueblos que permita, desde el punto de vista de los derechos humanos, convertirse en una estrategia política de cohesión social de todos los beneficiarios de estos programas con la comunidad.**

BENEFICIOS DE LA TITULACIÓN MASIVA

El título de propiedad permite a su titular el acceso al crédito, un avance en su vida familiar y social, y por parte del Estado la recaudación de tasas e impuestos, y en muchos casos el recupero de cuotas de amortización en los casos de compraventas con hipotecas.

La titulación erradica la pobreza, potencia las posibilidades de superación de los propietarios respecto de las condiciones socio económicas en las que se encuentran, genera inclusión social, otorga un sentido de pertenencia, dinamiza la conciencia como grupo familiar, replantea pautas de natalidad, aumenta la escolaridad y proyecta una sociedad más igualitaria. Debemos remarcar la importancia del título de propiedad como **herramienta para el desarrollo de los pueblos y los hombres, el significado del título como proyecto de vida familiar, comunitario y social.** Todas las ventajas que la titulación tiene han sido reconocidas por la Organización de Naciones Unidas, la F.A.O., el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo y muchas organizaciones internacionales. En virtud de ello, algunos de estos organismos otorgan préstamos o tienen en desarrollo proyectos de titulación en varios países del continente americano.

Dada la problemática social y la cercanía y conocimiento de los notarios, de la realidad socio-económica que atraviesa cada país, son éstos los más indicados para

solucionar la falta de formalidad de los títulos por parte de los ocupantes de inmuebles de escasos recursos.

Para protección de los contratantes, la ley impone ciertas formas, a fin de otorgar al acto de mayor seguridad jurídica, por esto **en la TITULACIÓN MASIVA la propuesta es que sean los notarios los encargados de llevar a cabo la instrumentación de documentación, por ser especialistas en la materia, dotando de certeza los títulos, evitando cualquier tipo de inseguridad.**

En aquellos países en los que se tituló masivamente con instrumentos públicos y por cambios legislativos posteriormente se optó por una titulación a través de actos administrativos, las experiencias no han sido buenas. Hubo errores de determinación de inmuebles, faltas de inscripción de títulos, transmisiones por quienes no eran propietarios. Una sociedad con títulos perfectos hasta ese momento, comienza a retroceder jurídicamente, generando desconfianza en la sociedad, inseguridades, falta de credibilidad. **Un título mal otorgado es más nocivo para la sociedad que la inexistencia de título, ya que aquel título genera la ficticia apariencia de seguridad jurídica cuando en realidad es una fuente de posteriores conflictos no sólo sociales sino además judiciales con el consiguiente costo de administración de justicia por parte del Estado para tratar de subsanar el propio error.**

Cuando es la administración pública, a través de municipios, o de instituciones de vivienda la autoridad de aplicación y la que formaliza títulos, los trámites tardan mucho más tiempo, hay burocratización de expedientes, se pierden, pasan por distintas dependencias hasta conseguir que esté en condiciones de expedición de título que carece de fe pública notarial, y que tiene una entidad distinta.

SOLUCIÓN PARA LA TITULACIÓN

Consideramos que un sistema confiable, seguro y eficaz debe estar basado en tres pilares fundamentales:

- El **primer pilar** está basado en una identificación precisa y concreta del terreno, las especificaciones catastrales y/o las fotos (foto aérea de catastro o satélite). Es decir, un catastro.
- El **segundo pilar** está basado en el acto de identificar con precisión las personas y su vinculación con el inmueble. En qué carácter esa persona se encuentra en posesión del inmueble. Es decir, establecer jurídicamente quien posee, que cosa posee y en qué carácter lo está poseyendo.
- El **tercer y último pilar** está basado en un registro que enumere todos los actos legales sobre todos los bienes inmuebles de todos los titulares de propiedad y derechos de propiedad. Es decir, un Registro de la Propiedad donde sea obligatorio la inscripción de los títulos de propiedad para su oponibilidad a terceros.

El interés de estos tres "pilares" es, a su vez, triple:

- ❖ Un interés general: comprobar quién posee qué y bajo qué condiciones
- ❖ Un interés económico: permite al titular del derecho de propiedad a usarlo, especialmente para el crédito y la inversión
- ❖ Un interés fiscal y recaudatorio: Al tener título y titulares identificables las autoridades públicas podrían eliminar los impuestos correspondientes para incentivar el uso y/o explotación de la tierra o en su defecto podrán percibir el tributo correspondiente.

En el notario de tipo latino, por la doble función que desempeña: por un lado pública, fedante, de la que lo invistió el Estado y por el otro privada, como profesional del derecho, jurista, se conjugan los intereses públicos y privados de toda la sociedad.

La doble función, característica del notariado latino, ha probado su eficacia y eficiencia, tanto en términos de seguridad como de economía. Los costos derivados de estructuras burocráticas e ineficientes, de seguros (cuyas primas se pagan durante muchos años) y con una alta conflictividad, que se resuelve en los Tribunales y que son consecuencia del sistema anglosajón, confirman la subsistencia del sistema latino, que está presente en 88 países.

La obra del notario es el documento notarial, fuente de seguridad jurídica cuyas características más distintivas, son:

1. La existencia del protocolo y la responsabilidad del notario por su conservación.
2. Ser medio de prueba con una privilegiada fuerza probatoria por estar imbuido de fe pública.

Las consecuencias generadas por los instrumentos se trasladan inmediatamente a la sociedad, en su conjunto, y si el instrumento es público su eficacia, sumada a sus condiciones de durabilidad, disminución de riesgos, reducción de litigiosidad y aumento de la seguridad, explican el porqué de la expansión del sistema notarial de tipo latino.

La seguridad jurídica, se plantea como una necesidad básica del individuo, a cuya satisfacción debería atender el Estado, garante de bienestar, de la paz social, de la seguridad social. Si no sabemos a qué atenernos en las relaciones sociales, no habrá justicia ni bien común, no habrá derecho. El Estado cumple su función sancionadora, en beneficio del bien común, pero es la autonomía de la voluntad y su seguridad lo que hay que proteger y tutelar y es el notario, que adecuando al ordenamiento la voluntad emitida, la convierte en jurídica, en segura y eficaz. La fuerza probatoria del documento notarial radica en la fe pública notarial, las declaraciones del notario son incontrovertibles y su falsedad o nulidad solo se declararan en sede judicial a través de procedimientos especiales.

Entregando títulos de propiedad a las personas carecientes, que son las poseedoras de tierras que usan para establecer sus viviendas o para cultivar a fin de autoabastecerse, transforman la idiosincrasia de los ocupantes mejorando sus status, permitiéndoles acceder a créditos, incorporándolos a la sociedad, ingresando las parcelas a los activos de cada país.

Esas parcelas, muchas veces son tierras fiscales e improductivas, que están sin actividad. Otras pertenecen a propietarios desconocidos por los ocupantes o que han fallecido dejando herederos que en ocasiones ni saben cuáles son los inmuebles, porque sus títulos tampoco son perfectos, muchas por haber sido abandonadas por los anteriores ocupantes que han mudado sus viviendas.

El éxito de la titulación dependerá de las políticas de cada país en brindar seguridad, para que esos terreno puedan ser objeto de transferencia, dotándolos de certeza en la transmisión: que sea ese el inmueble a transmitir, que sea de manos del verdadero propietario, que una vez formalizada la titulación no vuelva a la informalidad, que no haya riesgos, que la transacción goce de toda la confianza.

El tema está concatenado a las políticas sociales y de integración de cada país, a su cultura, costumbres y educación. No todas las sociedades son iguales, no tienen los mismos sistemas de transmisión inmobiliaria, ni los intereses o necesidades, en consecuencia, **no puede haber una titulación sistémica, debe adaptarse a la realidad de cada Estado, a cada idiosincrasia, y a cada mercado.**

Observando las distintas legislaciones de América, concluimos que **cuando la titulación se efectúa por escritura pública, la seguridad jurídica que conlleva evita toda controversia futura, con la consecuente valorización de los inmuebles regularizados.**

REQUISITOS DE LA TITULACIÓN

Dadas las distintas formas de adquisición de dominio, los desarrollos diferentes de catastros y registros, para lograr un sistema confiable y eficaz, debemos centrarnos en:

- La identificación precisa y concreta de terrenos, sobre bases ciertas y confiables,
- El establecimiento de la relación jurídica entre el sujeto y la cosa (identificación del titular y su vinculación con el objeto),
- Una inscripción obligatoria en los registros de la Propiedad inmueble para su oponibilidad frente a terceros.

Dependerá de las normas locales establecer los requisitos para el reconocimiento de la propiedad (desde cuando se posee, cuántos años, qué antigüedad se requiere) los estudios de los inmuebles a titularizar que comprenderá: recurrir a la información catastral, con la que se ubicará el inmueble para obtener medidas, superficies, linderos, determinando el perímetro para no afectar derechos de ocupantes de linderos.

A fin de que la titulación masiva sea llevada a cabo, **uno de los requisitos debe ser que los montos retributivos sean diferentes y más bajo que los usuales, por tratarse de un régimen de excepción de alto contenido social destinado a familias y personas de bajos recursos. Los gastos podrían ser solventados, subvencionados o**

financiados por el Estado, a quien los propietarios, cuando suscriban la escritura, se comprometan a reintegrar ese adelanto, en cuotas.

Los Registros de la Propiedad Inmueble deben estar presentes en todos los trámites pre y post escriturarios a fin de que se tome razón de las transmisiones dominiales, dejando constancia del medio por el que se hizo la transferencia de la titularidad, quiénes fueron sus propietarios y quienes son los actuales, las características del inmueble, de la operación y los datos del notario, autor del documento, ofreciendo seguridad jurídica administrativa y haciendo inoponible el acto ante terceros. Lo ideal es que los Registros estén en comunicación con los Catastros (oficinas que llevan un inventario de los inmuebles existentes con las valuaciones actualizadas de cada uno) para evitar errores en la determinación de los objetos a titular y su actualización. **El objetivo es garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria, minimizando los riesgos, asegurando un mercado inmobiliario eficaz y siendo eficiente brindando servicios a los usuarios.**

El notariado colabora con el Estado en el tema de la titulación, con diferentes resultados. Estas gestiones casi siempre fueron hechas por los notariados locales con los gobiernos.

PROPONEMOS una nueva estrategia: cuando un Estado solicite el auxilio de los Organismos Internacionales con el fin de estudiar la problemática de la titulación o que dichos organismos planteen la posibilidad de estudiar el problema de la titulación en algún país, la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional de Notariado Latino deberá estar presente en dicho estudio colaborando, asesorando, y de esta manera generando la necesidad de la intervención notarial en el proceso de titulación de cada uno de los países. Cuando un país solicite apoyo financiero al organismo internacional, en caso de ser aprobado, el notariado de ese Estado le brindará colaboración y asesoramiento para el proceso de titulación, logrando además que los títulos obtenidos sean documentos notariales con las bondades que ello implica.

El otorgamiento de un título para una familia que hace décadas habita el inmueble, asiento de su hogar y/o el inmueble que es su sustento de vida, muchas veces es el mayor anhelo buscado por años, es el legado que quiere dejarle a sus hijos,

es por lo que ha luchado quizás toda una vida. En esos momentos, el notario debería estar a su lado. Son vivencias tanto para el beneficiario como para el notario imposibles de olvidar.

Es necesario dimensionar lo que significa para la sociedad la cercanía del notario con “su realidad” y como una pequeña acción notarial puede cambiar el rumbo de una familia. Acercarnos, compenetrarnos en el problema y solucionarlo revaloriza la función social notarial.

Para afirmar la seguridad jurídica internacional es necesario respaldar el sistema notarial latino, garantizando la prevalencia del acto auténtico y la ejecutividad de los documentos notariales.

El ejercicio de la función notarial y la organización de los Colegios Notariales son los medios idóneos para satisfacer la certeza, que es un bien jurídicopreciado.

Concluimos coincidentemente con la visión de la International Land Coalition que “el acceso seguro y equitativo a la tierra y su control reducen la pobreza y contribuyen a la identidad, la dignidad y la inclusión”.

INFORMES SOBRE TITULACIÓN MASIVA

REGULARIZACIÓN DOMINIAL EN 20 PAISES DE AMÉRICA

Argentina

Bolivia

Brasil

Canadá

Colombia

Costa Rica

Cuba

Chile

Ecuador

El salvador

Guatemala

Haití

Honduras

México

Panamá

Paraguay

Perú

Puerto Rico

República Dominicana

Uruguay

ARGENTINA

Informe elaborado por el Not. Walter Schmidt en colaboración con la Not. Susana Bonanno.

La República Argentina se compone de 24 provincias que son autónomas.

En 1994 se sancionó la Ley 24.374 de regularización dominial, nacional, que creó un régimen de excepción para resolver el problema de la falta de título por parte de los ocupantes de inmuebles urbanos de escasos recursos, implementando un procedimiento administrativo-notarial, luego de acreditar la efectiva ocupación por parte de los beneficiarios, con la posterior inscripción en los Registros de la Propiedad locales de un documento notarial con efecto de anotación preventiva del dominio a favor del ocupante, y que luego del transcurso de diez años se consolida. El procedimiento establecido por la ley consta de dos etapas:

- 1) La primera etapa es denominada de **regularización propiamente dicha**, en la que el notario regularizador, cumpliendo una tarea de jurisdicción no contenciosa, arma un expediente en el que reúne las pruebas de ocupación donde el beneficiario debe justificar la posesión con anterioridad al 1º de enero de 2006 y continuar en la actualidad de un inmueble destinado a única vivienda del beneficiario. En su tarea, el notario, además, diligencia certificados, publica edictos, verifica la situación y la ocupación del inmueble y cita al titular registral y, finalmente otorga y autoriza la escritura de reconocimiento del beneficio que se inscribe en el Registro de la Propiedad, como un derecho personal sobre el inmueble.
- 2) La segunda etapa, se denomina **de consolidación**, en la que mediante la tramitación de expediente administrativo o no, según la jurisdicción y la correspondiente escritura pública, el Estado reconoce definitivamente el dominio en cabeza del beneficiario y se inscribe en el Registro de la Propiedad en forma definitiva a nombre del titular.

La Provincia de Buenos Aires, lleva más de 170.000 regularizaciones y es ejemplo para las demás provincias. Todo el proceso se lleva a cabo ante notario. Muchos de los títulos expedidos con este procedimiento ya han tenido acceso a créditos hipotecarios de instituciones bancarias.

En Ciudad de Buenos Aires, todo el proceso de estudio de ocupación lo efectúa el Instituto de la Vivienda, en sede administrativa.

La Ley 27.188, de reparación histórica de la agricultura familiar, ha ampliado al ámbito rural la aplicación de este régimen originariamente aplicable a los inmuebles urbanos destinados a vivienda y son sus beneficiarios los agricultores y familiares respecto del inmueble rural donde residan y produzcan.

En Ciudad de Buenos Aires, se está llevando a cabo la regularización dominial de los denominados asentamientos o villas. En este caso primero se debe expropiar o comprar por parte del Estado las tierras y posteriormente catastrar para transferir a los particulares que ya están habitando ahí. El primer problema es la delimitación de los terrenos en los que se desarrolla la villa. Luego catastrar cada parcela y saber quién y cómo ocupa. De ahí en más conocer las condiciones socio-económicas de los ocupantes para poder ejercer planes de educación y socialización. Interviene la Escribanía General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con su nómina de notarios, que asesoran y otorgan las escrituras de dominio.

En el 2018, se sancionó la ley de "Regularización dominial para la integración socio urbana" para dar solución a 4.000.000 de personas que viven en 4400 barrios populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP), que integrará a miles de familias en todo el país y se incorporarán a las ciudades formales.

Se expropián los inmuebles ocupados y que estén censados, sus ocupantes pagarán una contraprestación en cuotas, que no podrán superar el veinte por ciento (20%) del ingreso familiar. La finalidad de las viviendas regularizadas será la de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, contemplando el comercio familiar. Se prohíbe la transferencia posterior a personas jurídicas.

Se establecen mecanismos de compensación impositiva, modalidades de exención en el pago de aportes a las cajas profesionales intervinientes y exenciones en el pago de tributos u otras exigencias administrativas que graven las escrituras traslativas de dominio que se celebren. El proceso de integración apunta a mejorar y

ampliar la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, el saneamiento ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares.

La Escribanía General del Gobierno de la Nación es la titular del Registro Notarial del Estado Nacional, donde se instrumentarán todos los actos notariales en los que el Estado nacional sea parte o tuviese interés o hubiera un interés social.

Las escrituras de regularización se otorgarán una vez suscriptos los convenios de los Colegios Notariales y cada jurisdicción.

Actividad notarial: El notariado trabaja activamente en la regularización.

La actividad institucional de los Colegios Notariales ha resultado esencial para la implementación de un sistema de regularización dominial exitoso.

El Consejo Federal del Notariado Argentino ha instalado una fuerte impronta en el desarrollo de la actividad de sus Colegios miembros con relación a esta temática, tanto en la capacitación como en la colaboración para su reglamentación e implementación, relacionándose para ello con los gobiernos provinciales.

BOLIVIA

Informe corregido por la Not Stenka Udaeta.

Del informe enviado por el Notariado de ese país, DESTACAN la importancia de un catastro y un registro de la Propiedad organizados que brindan seguridad a los títulos que se otorguen.

El catastro está separado: urbano y rural, y su información es confusa. No hay coordinación entre catastro y derechos reales, poca coordinación entre Nación y municipios, y legislación poco clara.

Las medidas sugeridas por el notariado boliviano son las siguientes:

- a. Establecer políticas de coordinación entre gobernaciones, municipios, catastro, registro y notariado.
- b. Aumentar la información al notariado y a la población en general
- c. En estas actividades ha participado indirectamente el notario de fe pública, elaborando los testimonios de ADJUDICACIÓN Y CANCELACIÓN, QUE ACTUALMENTE están a cargo del NOTARIO DE GOBIERNO.
- d. Con la nueva ley 247, el procedimiento es MIXTO: con una POSESIÓN de 5 años el poseedor puede solicitar la REGULARIZACIÓN de predios PÚBLICOS O PRIVADOS. El expediente se inicia en la Administración Pública y finaliza con la intervención del NOTARIO, que es el AUTOR de una escritura declarativa que contiene información de planos, legitimación activa, datos de posesión pacífica, continua, pública y da plena fe. Con esta escritura, el interesado o el notario acude a las reparticiones administrativas técnicas, o fiscalías de desarrollo territorial de la Honorable Alcaldía Municipal, Catastro Municipal geográfico o cartográfico correspondiente y por último al Registro de Derechos Reales (que es nacional) para la inscripción de su título, que también es portador de modificaciones tanto en errores de sujeto u objeto, que antes debía hacerse vía judicial.

A partir de la ley 483 y su decreto reglamentario, la competencia del notario de fe pública en materia de titulación es más amplia porque interviene en todos los procesos voluntarios, tales como:

- a) retención o recuperación de la posesión de bienes inmuebles,
- b) deslinde y amojonamiento en predios urbanos,

- c) divisiones o particiones inmobiliarias,
- d) aclaración de límites y medianerías

Este notariado trabaja activamente en la regularización.

BRASIL

Informe elaborado por el Not. Ubiratan Guimaraes y colaboración de la Not. Débora Misquiatl.

El notariado de Brasil no tenía participación alguna en los procesos de titulación. Ha crecido en el Derecho Urbanístico la institución del derecho a la vivienda.

La regularización agraria recibió un tratamiento destacado por Ley 11.977, del 07.07.2009, dotada de herramientas jurídicas jamás vistas en el derecho brasileño, incorporando la garantía del derecho social a la vivienda vinculado al derecho de propiedad. El Registro de Inmuebles fue el destinatario final de la regularización agraria con el deber jurídico de determinar el procedimiento y verificación de los requisitos establecidos en la ley, los instrumentos de la demarcación y legitimación de posesión y el derecho de propiedad. La actuación del registrador, se mostró tímida. El legislador insertó al notario en el papel de regularizador a través de acta notarial de verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en ley.

En la legitimación de posesión se puede vislumbrar claramente la relevancia de la actuación del Notario en la regularización instituida por la Ley n ° 11.977, su participación podrá ocurrir también en otras etapas del proceso.

Sostenemos que las declaraciones necesarias para la solicitud de conversión del título de posesión en registro de propiedad, previstas en los incisos del § 1º del art. 60, deban ser hechas mediante escritura pública.

La nueva legislación permitió al notario brasileño actuar decisivamente en el proceso titulación masiva. Con la intención de ampliar el acceso a la titularización de la tierra, la Ley Federal 13.465/17 creó una serie de institutos relacionados con ayudar a la población más careciente. En la propia definición de las normas generales y procedimientos aplicables a la Regularización Fundiaria Urbana (Reurb) se instituyeron

dos modalidades: la Reurb de Interés Social (Reurb-S), aplicable a los núcleos urbanos informales ocupados predominantemente por población de bajos ingresos, y la Reurb de Interés Específico (Reurb-E) -aplicable a los núcleos urbanos informales ocupados por población no cualificada en la hipótesis de que trata a Reurb-S.

Otra innovación está relacionada a la creación de la legitimación agraria, que constituye una forma originaria de adquisición del derecho real de propiedad conferido por acto del Poder Público para aquel que detenta en área pública o posee en área privada, una unidad inmobiliaria con destino urbano, integrante del núcleo urbano informal consolidado existente.

Además del cambio de las reglas en la legitimación de posesión y de la creación de la legitimación agraria, la Ley 13.465/17 innovó al instituir el derecho real de laja, que contempla el espacio aéreo o el subsuelo de terrenos públicos o privados, tomados en proyección vertical, como unidad inmobiliaria autónoma, no contemplando las demás áreas edificadas o no pertenecientes al propietario de la construcción base.

Asimismo creó diversos institutos para facilitar el acceso a la titularización inmobiliaria de la población más careciente: ha traído cambios en el instituto de la usucapión extrajudicial, que se inicia en el notariado, mediante un acta notarial labrada por un notario.

La modificación del artículo 216-A del Código de Proceso Civil, que disponía sobre los elementos que debían instruir el requerimiento de la usucapión administrativa, hizo el proceso más viable, una vez que retiró de la norma la obligatoriedad de la anuencia del titular tabular del inmueble para que se realice el registro de la usucapión, se determinó que el silencio del titular será interpretado como concordancia de la pretensión de la usucapión.

Para que los procedimientos de la usucapión se desarrollen de forma uniforme en todo el territorio nacional, el Poder Judicial editó una norma regulando el instituto de usucapión para todos los tribunales y todos los Poderes Judiciales de los Estados.

Otro equívoco lamentable es que creó una modalidad de título elaborado por el registrador, que, por supuesto, no tiene esta función. Mejor y más adecuado sería que la formalización del título de la usucapión administrativa hubiese sido hecha por el notario.

CANADÁ

Informe elaborado por la Notaria Rosmeri Celis.

Canadá no tiene un sistema de regularización dominial masiva.

El Estado no interviene en favor de las poblaciones de bajos ingresos para que puedan acceder a títulos de propiedad de tierras o viviendas.

El notario procede a examinar los títulos en profundidad y así establecer las relaciones sobre la propiedad, objeto de transacciones y garantizar que los títulos sean válidos.

La constitución canadiense no menciona explícitamente la vivienda en los artículos que tratan sobre la división de poderes entre el gobierno federal y los gobiernos provinciales. De hecho, las dimensiones económicas, social y de desarrollo hacen que los dos niveles de gobierno intervengan en esta área.

A partir de mediados de la década de 1960, muchas provincias se volvieron más activas en este campo de actividad, en particular para aprovechar los fondos federales para actividades de renovación urbana.

Principios de la política de la vivienda de Canadá

Son tres principios que han permanecido sin cambios y que sostienen la base de las múltiples medidas y programas lanzados en respuesta a las cambiantes condiciones de la vivienda, las condiciones económicas y las orientaciones políticas de los gobiernos.

En primer lugar, el modo dominante de suministro de vivienda debe ser el mercado.

En segundo lugar, la vivienda debe ser de buena calidad, cumplir con las normas técnicas de la época y las expectativas en términos de confort.

En tercer lugar, se debe prestar especial atención a las familias que no pueden obtener una vivienda adecuada en el mercado (primer principio) que sea un alojamiento o vivienda conveniente (segundo principio) ya que estas familias deben ser el objeto de una atención particular en el contexto de las políticas sociales del Gobierno. El principio de la asistencia gubernamental para la vivienda para los más pobres es, por lo tanto, reconocido como un paliativo para el mercado.

El Gobierno Federal ha confiado la implementación de su política de vivienda principalmente a la SCHV. Creada en 1946, esta organización ha cambiado su mandato varias veces y, a lo largo de estos cambios, se ha fortalecido su autonomía.

SCHV tiene esencialmente una doble misión. Es una empresa que interviene en el mercado de la vivienda, particularmente en el financiamiento hipotecario; como una empresa estatal, debe autofinanciar estas actividades. También es agente del Gobierno Federal para la implementación de políticas y programas de vivienda. Para garantizar la disponibilidad de fondos y reducir el costo de la financiación hipotecaria, SCHV creó un plan de seguro hipotecario y activó el mercado secundario de hipotecas.

Desde el punto de vista fiscal, sin embargo, el tratamiento de la propiedad de habitación es menos ventajoso en Canadá, ya que los intereses hipotecarios no son deducibles de los ingresos en el cálculo del impuesto a las ganancias.

De acuerdo con el tercer principio de la política canadiense de vivienda, los hogares que no pueden encontrar una vivienda adecuada en el mercado deben recibir asistencia especial.

El nuevo programa nace en un contexto particular. En noviembre de 2001, el gobierno federal y las provincias se ponen de acuerdo sobre el lanzamiento de un programa de costo compartido para la construcción de viviendas asequibles.

Los acuerdos de implementación se concluyeron posteriormente con todas las provincias y territorios. La contribución federal a la vivienda asequible permite bonificar y mejorar los programas provinciales existentes o lanzar nuevas iniciativas. La

extensión de la contribución provincial a la de los socios locales es variable, como lo es la definición de vivienda asequible.

El componente social y comunitario permite que los proyectos sean llevados a cabo por cooperativas, juntas municipales de vivienda, agencias y compañías compradoras sin fines de lucro, con una contribución mínima de la comunidad. Estas viviendas están destinadas a hogares de bajos y modestos ingresos en los municipios donde la tasa de vacantes es inferior al 3%. La lista de hogares elegibles es establecida por la Oficina Municipal de Vivienda. La asistencia total no puede exceder el 73% del costo del proyecto, incluida la contribución del medio ambiente que puede tomar varias formas: asistencia financiera directa, donación de tierras, préstamos sin intereses, tareas domésticas o servicios profesionales ofrecidos sin cargo.

La mayoría de los hogares de bajos ingresos tienen que vivir en el mercado privado.

En Quebec, los municipios contribuyen al financiamiento de la vivienda administrada por las autoridades municipales de vivienda, y se hacen cargo del 10% de los déficits operativos de la vivienda. Los municipios también se han comprometido a revitalizar su territorio mediante programas de renovación.

El gobierno de Quebec persigue un objetivo de descentralización de responsabilidades en la implementación de programas de vivienda. Todos los programas están orientados por este objetivo, que tiene en cuenta las peculiaridades regionales y el empoderamiento del gobierno local.

Entre otras cosas, la ciudad de Montreal ha aumentado gradualmente su papel en la implementación de programas. Esta tendencia culminó en el contrato de la ciudad; firmado en 2003 entre la ciudad de Montreal y el gobierno de Quebec, que delega a la ciudad la gestión completa de los programas en su territorio y le confiere una gran flexibilidad en el establecimiento de las modalidades de aplicación. Este gesto corona y se suma a los esfuerzos de la Ciudad para desarrollar muchas iniciativas y programas innovadores en la vivienda, especialmente desde finales de la década de 1980; programas de renovación de viviendas, programas para la adquisición de casas

de huéspedes y la compra de viviendas de alquiler para su renovación y transferencia a organizaciones sin fines de lucro, etc.

Vivienda con servicio: una fórmula original desarrollada por el tercer sector

Las organizaciones canadienses de vivienda sin fines de lucro han encabezado muchas iniciativas para alcanzar de manera efectiva los objetivos sociales que llegan a una amplia gama de grupos específicos. Entre estas iniciativas, cabe destacar el desarrollo de la fórmula de vivienda comunitaria con servicios. Esta fórmula es para personas con necesidades especiales, como personas mayores que están perdiendo su independencia, personas con discapacidades, personas sin hogar, jóvenes en transición que no sólo necesitan vivienda, sino también servicios adaptados a sus condiciones. La ventaja de esta fórmula es centrarse en la intersectorialidad, asegurando la integración de los servicios de vivienda a través de organizaciones de vivienda locales capaces de organizar la colaboración de las partes interesadas de los servicios en cuestión, al tiempo que proporciona a los beneficiarios vivienda estable y permanente.

Este es el tipo de apoyo ofrecido por la Federación de Organizaciones de Vivienda sin Fines de Lucro (FOVSFL) de Montreal para personas solteras en dificultad. El enfoque comienza con un equipo de consejeros y supervisores residentes que aseguran una residencia tranquilizadora y pueden intervenir rápidamente en caso de una crisis.

En muchas provincias canadienses, se utilizan enfoques similares para apoyar a las personas mayores que desean permanecer en sus comunidades y vivir en viviendas de apoyo. Estas unidades de vivienda adaptadas brindan acceso a una gama de instalaciones y servicios de atención médica que se pueden proporcionar en el hogar, gracias a los servicios locales y las instalaciones públicas disponibles en la comunidad anfitriona. Las iniciativas de este tipo tienen como objetivo fomentar la autonomía el mayor número de personas mayores y así mantenerlos fuera del sistema de atención hospitalaria y de centros de rehabilitación.

El tercer sector y la propiedad de vivienda

Se puede observar que los medios utilizados en Canadá, tanto por el gobierno federal como por las provincias, para alentar la propiedad de la vivienda rara vez se

han dirigido a hogares de ingresos bajos o muy modestos. En cambio, estos hogares han recibido intervenciones de apoyo por las cooperativas de alquiler de viviendas, que se han beneficiado de subsidios similares a los destinados a la vivienda social. Estas cooperativas subsidiadas generalmente se consideran parte de la vivienda social.

Algunas iniciativas recientes, sin embargo, parecen estar creando puentes entre este modo de ocupación y la propiedad individual. Por ejemplo, un programa recientemente creado por Saskatchewan, Neighborhood Home Ownership, permite que los hogares de bajos ingresos adquieran la propiedad individual de sus hogares mediante el uso de una cooperativa como un trampolín dentro del contexto de operaciones de revitalización.

La iniciativa nacional de personas sin hogar: el trabajo de una red

El crecimiento en el número de personas sin hogar ha causado en los fines de la década de 1990 una movilización de múltiples partes interesadas que llevaron a la creación de una red nacional de presión, el National Housing and Homelessness Network (Red nacional de Vivienda y falta de techo) (Shapcott, 2004).

En este contexto, el gobierno federal lanzó la Iniciativa Nacional de Personas sin Hogar (INPSH) en 1999, con un compromiso financiero de \$753 millones en tres años. En 2003, el gobierno federal extendió la iniciativa por tres años y dijo que gastaría \$405 millones más. Esta iniciativa nacional ilustra perfectamente la tendencia hacia el fortalecimiento del papel de los actores locales de la vivienda.

INPSH tiene como objetivo establecer la cooperación entre los gobiernos y las organizaciones comunitarias para encontrar soluciones duraderas a las personas sin hogar. Estas soluciones son locales, adaptadas a las condiciones particulares de cada medio. Como un enfoque general es estimular las iniciativas locales de asociación y que estos programas se suman a las intervenciones ya existentes de las provincias y municipalidades, los logros locales respaldados financieramente por INPSH son muy diversos.

INPSH incluye varios programas. El más importante es el programa de Iniciativa de Asociación de Acción Comunitaria (IAAC) que aboga por el desarrollo de enfoques locales integrados para planificar la gama completa de servicios para personas sin

hogar, tanto residenciales como de apoyo de todo tipo; apoya financieramente la mejora de estos servicios. No quiere reemplazar las medidas provinciales o municipales existentes; más bien, busca complementarlos y maximizar los beneficios.

Otros programas complementan el sistema INPSH: el Fondo Regional para las Personas sin Hogar, un programa nacional de investigación, un sistema de información sobre personas y familias sin hogar y un programa aborígen para ayudar a la falta de vivienda en las áreas urbanas con la transferencia de ciertas propiedades federales excedentes para proporcionar diversas formas de vivienda y alojamiento para las personas sin hogar.

Cabe señalar que el INPSH se inició bajo la responsabilidad del Departamento de Recursos Humanos federal y no de SCHV, aunque SCHV participa activamente.

COLOMBIA

Informe elaborado por la Not. Lizzett María Rojas Rovira, del que se extractó el reportaje al Dr. Alvaro Rojas Charry.

Con la titulación o legalización masiva se pretende incrementar el nivel patrimonial de bienes raíces activos en la población urbana que se encuentra en condiciones de vulnerabilidad, en casos de ocupación, posesión, falsa tradición y zonas de cesión, para que sus habitantes puedan acceder a los beneficios públicos y privados, y se conviertan en propietarios legales accediendo a todos los beneficios que otorga el Estado. Es preciso diferenciar entre titulación de predios urbanos y rurales.

La competencia para la titulación de predios urbanos la tienen las alcaldías municipales, que suscriben convenios con la Superintendencia de Notariado y Registro, para asesoría y desarrollo de esta labor.

De acuerdo con información suministrada por la SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA LA PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS de la Superintendencia de Notariado y Registro, el programa de formalización de tierras empezó a funcionar a partir del año 2013.

En el año 2017, se entregaron 9.618 títulos de propiedad y se están gestionando 1045 pendientes del respectivo trámite.

En cuanto a la titulación de predios rurales, dicha labor está en cabeza del organismo gubernamental denominado: AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS.

A la fecha, en una estrategia que avanza de la mano con el acuerdo de paz con las Farc, pero que es independiente de ese proceso, la Agencia ha formalizado la propiedad sobre 1,4 millones de hectáreas. A las 861.000 hectáreas de baldíos se suman otras 605.000, que corresponden a procesos de constitución o ampliación de resguardos indígenas y tierras de comunidades afrodescendientes en todas las regiones del país.

Antes de finalizar el presente gobierno, la meta es que estén formalizadas, 2.115.000 hectáreas, si bien el acuerdo de paz estableció una meta de siete millones para los próximos 15 años.

El Fondo de Tierras, que también hace parte del acuerdo de paz y debe proveer siete millones de hectáreas para familias que no la tengan, tiene ya 138.000 hectáreas adquiridas a través de diferentes vías. A ese fondo entrarán antes de que termine el gobierno las 932.000 hectáreas que la justicia le ha quitado a las Farc. El inventario crecerá también porque la Fiscalía tiene detectadas miles de propiedades que las Farc no han entregado aún para la reparación de sus víctimas.

De otra parte y en comunicados expedidos por la Presidencia de la República se precisa que se le puso más atención al campo y consiguiendo mercados, llevando carreteras, colegios, hospitales y hay que volver a los campesinos más competitivos por lo que la formalización es una condición importantísima para ese propósito.

Con esta formalización el propósito es que las familias campesinas tengan mejores ingresos.

Con la propiedad se da el crédito necesario y la asistencia para que se desarrolle el campo y para que por fin despegue y se conviertan en una despensa del mundo.

Para el presente año 2018, el objetivo es legalizar 45 títulos colectivos para comunidades étnicas, siendo 11.000 hectáreas que legalizar. El proyecto de titulación es el resultado de un trabajo de los equipos técnicos y jurídicos del Ministerio de Agricultura, la Agencia Nacional de Tierras, UPRA y Presidencia de la República, Superintendencia de Notariado y Registro.

- Pretende reformar la Ley 160 de 1994, con modificaciones que permiten actualizar y mejorar aspectos, para un país con nuevos retos de cara al cumplimiento del acuerdo final para la terminación del conflicto y el mantenimiento de la paz.
- Plantea figuras novedosas para tener una mayor capacidad de gestión, control y claridad sobre los terrenos baldíos de la Nación y hacer efectivo el cumplimiento de la función social de la propiedad en el campo.
- Intenta acabar discusiones de larga data sobre la tenencia de la tierra y los títulos de propiedad."

Teniendo en cuenta que en Colombia aún existe gran parte de terrenos sin titulación, marzo de 2018, el Señor presidente de la República en la Ciudad de Sogamoso, Boyacá, suscribió un decreto "que da inicio a la formalización de tierras de predios que se encuentran en falsa tradición, lo que beneficiará a 2,5 millones de campesinos del país, (...)". "(...) Se calcula que un 36% de los folios de matrícula inmobiliaria presentan antecedentes de informalidad en la propiedad, problema que se superará con la expedición del decreto para corregir la titularidad, con lo que campesinos y propietarios podrán acceder a programas de formalización del Gobierno Nacional en más de un millón de predios que se encuentran en situación de falsa tradición".

De la lectura del documento de rendición de cuentas de la Agencia Nacional de Tierras, se evidencian algunos retos, así:

"Formulación de Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural"

Culminar la Ruta de Planes de Ordenamiento Social de la Propiedad Rural hasta su actualización en los municipios e implementarlos en 20 de los municipios focalizados por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

También tienen previsto la implementación del Programa Formalizar para Sustituir que surge como una iniciativa de la Agencia Nacional de Tierras para

contribuir a la disminución en la informalidad de la tenencia de la tierra, lograr la seguridad jurídica de los predios y permitir a la población rural afectada por cultivos ilícitos y que dan el paso a la legalidad, acceder a la propiedad sobre la tierra.

Se busca abrir nuevas opciones de progreso para la población rural, tales como: desarrollar la cultura de la legalidad, facilitar el acceso a créditos bancarios para proyectos productivos y en general a los programas del gobierno, generar arraigo sobre el territorio y valorizar la propiedad rural en zonas vulnerables, mediante el proceso de formalización."

Con la entrada en vigor del decreto 2363 de 2015, la Agencia Nacional de Tierras asumió a partir del 1ro de enero de 2016, la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad Rural, siendo esta Autoridad la responsable de implementar los procedimientos, metodologías y demás procedimientos que considere necesarios para la ejecución del Programa de formalización.

"La Agencia Nacional de Tierras tiene dos modelos de operación: por Atención de demanda y por Atención por oferta. El primero de ellos está orientado a los temas no resueltos de propiedad sobre la tierra, para lo cual atiende la petición de los ciudadanos.

En el modelo de atención por oferta que apunta a los territorios más afectados por el conflicto, se prioriza la intervención de territorios acorde con lo dispuesto por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

De otra parte, en nuestra legislación existen tres (3) clases de títulos válidos para transferir el dominio:

- a) LA ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO, que conlleva el modo de adquirir por tradición o sucesión,
- b) SENTENCIA JUDICIAL, proferida por un juez de la república y determina el modo de adquirir por prescripción y,
- c) ACTO ADMINISTRATIVO proferido por el Estado a través de las entidades competentes.

En la actualidad, es la Agencia Nacional de Tierras, quien entrega el dominio de bienes fiscales adjudicables a personas particulares que reúnan los requisitos definidos en la ley.

Respecto al papel del notariado, en el proceso de titulación, no solamente se da en cuanto a la prestación de sus servicios para su desarrollo, sino para los estudios de la historia crediticia de los predios que conservan en los protocolos de las notarías.

El Notario en Colombia cumple un papel fundamental en el proceso de paz, particularmente en lo que tiene que ver con la propiedad inmobiliaria tanto en la autorización de las escrituras públicas, legalización y formalización de los títulos y como facilitador del apoyo en la adjudicación y restitución de tierras, ésta última facultad exclusiva por mandato constitucional de los entes territoriales o las agencias a quienes se les ha atribuido esta función.

El servicio notarial en todo el territorio nacional, la experiencia y formación académica del notario, se constituyen en garantía para lograr que los colombianos tengan sus títulos que acreditan la propiedad de sus inmuebles.

COSTA RICA

En la República de Costa Rica, se dan tres (3) tipos de ocupación precaria:

1. La ocupación precaria, ya sea en fundos rurales o considerados agrícolas y en fundos urbanos, con posibilidad de obtener el título de propiedad mediante el proceso judicial de información posesoria, el cual implica, lógicamente, el asumir las costas procesales, estudios técnicos y honorarios profesionales, estudios técnicos y honorarios profesionales, trámite bastante lento por tanto requisito.
2. El mismo tipo de ocupación, pero en este caso el Gobierno interviene expropiando el inmueble por decreto, asumiendo los costos de dicho proceso en algunos casos, poque en otros los asume el adjudicatario y otorgando los títulos de propiedad; en estos casos en que el Instituto adjudica la parcela, condiciona su traslado durante 15 años y en los casos que solamente otorga título lo condición a cinco años, mediante el hoy Instituto de Desarrollo Rural. Los planes de acceso a créditos se complican porque siempre se piden garantías que en la mayoría de los casos, no tienen.
3. En los casos en que la ocupación se da sobre terrenos del Estado sometidos a un régimen de protección especial, tal como parques nacionales, zonas fronterizas y otros, o en los casos en que la ocupación se de en terrenos

inestables o peligrosos. En este último supuesto, los ciudadanos no pueden obtener el título de propiedad.

En lo referente a las ciudades o núcleos grandes de población, Costa Rica no registra problemas de falta de titulación, ya que en términos generales, todas esas áreas se encuentran debidamente inscritas en el Catastro y en el Registro Inmobiliario.

El informe diferencia entre la ocupación precaria en fundos rurales o agrícolas y la ocupación precaria en fundos urbanos.

- La ocupación precaria en zonas agrícolas: El Instituto de Desarrollo Agrario es el organismo estatal encargado de regular y solucionar la problemática que se da entre los agricultores.

La posesión precaria es aquella en la que un individuo invade una propiedad debidamente inscrita en el Registro Inmobiliario y que le pertenece a una tercera persona. Para que obtenga un derecho que pueda ser defendido, debe cumplir con una serie de requisitos: actos de posesión por más de un año como dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, con la intención de poner el terreno en condiciones de producción, ya que es terreno para los agricultores. En caso de que esta posesión precaria se mantenga por más de un año, el dueño registral no podrá desalojar al agricultor con la fuerza pública, sino que deberá realizar un trámite judicial para demostrar su derecho sobre el precarista para evitar la posibilidad de perder el inmueble.

Con el Instituto de Desarrollo Agrario, se logró evitar la invasión de fincas privadas y se procuró una repartición justa y equitativa de la tierra. Así, grandes extensiones de tierra que pertenecían al patrimonio del Estado fueron segregadas y distribuidas entre los agricultores, sus familias transformándose en parcelas agrícolas que producen.

- La ocupación precaria en fundos urbanos: En relación a los precarios en las ciudades, los gobiernos -desde mitad del siglo pasado a la fecha- han implementado una serie de políticas y regulaciones dirigidas a la erradicación o por lo menos, mitigación de la problemática de la ocupación precaria o en condiciones de pobreza extrema.

Se creó un Bono de la Vivienda, el beneficiario paga los trámites necesarios para el estudio de su situación, tales como planos, pólizas, etc., y si se le otorga el beneficio gratuito, se grava la propiedad durante diez años, durante el que únicamente podrá habitar la propiedad sin poder disponer de ella, hasta tanto no se cumpla la limitación decenal, después podrá vender, hipotecar, arrendar. Si desea hacerlo antes, deberá reembolsar el monto del Bono, así como intereses desde el momento en que le fue otorgado y si se tiene una buena justificación en algunos casos, se le concede autorización para hipotecar o vender.

Si el Bono es para construcción en lote propio de titularidad de uno sólo de los cónyuges, o adquiera la vivienda uno sólo, al firmarse la escritura se traspasa el 50% al otro cónyuge y se constituye el gravamen de Habitación Familiar a favor de los hijos menores de edad.

El informe menciona que en vista de la ausencia de una organización gremial que reúna a los notarios del país, no cuentan con participación importante en cuanto a las decisiones políticas gubernamentales para lograr la titulación de todos los terrenos que carecen de un título de propiedad. Existe un convenio de cooperación con la oficina de la Primera Dama para dotar de titulación a los predios de estratos sociales bajos.

Como **aspectos positivos de la titulación masiva**, que se llevó a cabo durante el siglo pasado, se señala:

- ✓ El beneficio de grandes grupos de personas de escasos recursos, dotándolas de una vivienda digna.
- ✓ Posibilidad, después de cumplir la prescripción decenal, de ser sujetos de créditos hipotecarios.

Como **aspectos negativos**, se podrían señalar:

- Politización en la entrega de Bonos utilizándolos como medio para la compra de votos.
- Injerencia negativa de las empresas tramitadoras y constructoras, logrando que se aprueben propiedades que no cumplen con los requisitos mínimos de

seguridad para la construcción de viviendas de interés social, así como en la asignación de Bonos a personas que no califican para los mismos.

El sistema ha venido mejorando mediante nuevas leyes y políticas nacionales.

SE PROPONE impulsar la simplificación de procedimientos y hacer más expeditivo el trámite y control de adjudicación de los Bonos así como de las empresas tramitadoras y constructoras involucradas en el sistema para lograr una mayor equidad.

CUBA

Informe elaborado por el Not Leonardo B. Pérez Gallardo.

Con el triunfo de la Revolución, el 1º de enero de 1959, las nacionalizaciones y específicamente las Leyes de Reforma Agraria, transformaron la forma de propiedad de la tierra.

Sin eliminar la propiedad privada, es importante recordar los primeros títulos de propiedad de la tierra que fueron entregados a los campesinos desposeídos, se crearon granjas con distinta extensiones y distintos usos: la tierra en manos del control del estado, agrupados de forma voluntaria los campesinos propietarios de tierras en la ANAP; se crearon las CPA y posteriormente aparecieron nuevas formas de agrupación como las CCS, que llegan hasta la actualidad con sus logros e insuficiencias.

La primera Ley de Reforma Agraria, con rango constitucional al ser declarada parte de la Ley Fundamental de la República, otorgó el derecho de propiedad a quien la trabajase, y así se proscribía el arrendamiento, la aparcería y la precariedad sobre la tierra.

Dispuso la creación del Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) para aplicar las medidas adoptadas, que en 1976 fue reemplazado por el Ministerio de la Agricultura (MINAG).

La Ley de Reforma Agraria confiscó todas las propiedades de más de 400 hectáreas de extensión y entregó la tierra a numerosos campesinos. Más de cien mil familias campesinas se convirtieron en dueños legítimos. El 40% de las tierras cultivables pasaron al Estado.

Mediante esta legislación se entregó la propiedad de la tierra a quien la trabajaba (hasta un máximo de cinco caballerías, es decir, unas 67 hectáreas) y se socializó una parte del área cultivable del país, a través de las cooperativas y granjas del pueblo.

La Segunda Ley de Reforma Agraria de 1961 se aprobó para completar la Primera de 1959 que no había logrado eliminar por completo a los latifundistas de

algunos sectores de la agricultura cubana, dentro del proceso de la Revolución Cubana, limitándose el tamaño de la propiedad a 33 hectáreas.

Desde 2007, entre una serie de medidas encaminadas a reactivar el sector agropecuario, se descentralizaron funciones, el municipio devino centro para el desempeño y toma de decisiones, se han simplificado estructuras y funciones ministeriales y se procedió a la entrega de tierras agrícolas ociosas.

Estas entregas, bajo condiciones de usufructo a personas naturales, se realizan bajo contrato de arrendamiento, por un período de 10 años renovables. De esta forma casi las tres cuartas partes del área cultivable pasaron al sector no estatal, de conformidad con el Decreto-Ley 259 y hoy con modificaciones (Lineamiento 189) y se siguen entregando a todo el que decide ponerlas a producir.

En la política actual del Estado Cubano, incrementar la producción agrícola es un tema estratégico, impostergable, para garantizar la continuidad de la Revolución, esto está indisolublemente ligado a la tenencia de la tierra y la incorporación de todas las tierras improductivas y el control que el Estado Socialista Cubano debe asegurar.

En todo este proceso el notariado trabaja duramente junto al Estado Cubano.

A partir del 2011 se han incrementado las competencias notariales ya que existían, en materia inmobiliaria, una serie de prohibiciones que hacían que los trámites fueran muy inferiores a los que hoy se hacen en las notarias. Tanto la compra-venta, las donaciones y las permutas de viviendas se han incrementado. Las actas de subsanación, que se utilizan para actualizar los títulos de propiedad de los inmuebles —la mayoría de los emitidos antes de 2009 es necesario actualizarlos—, porque les da seguridad jurídica a los propietarios.

El régimen general o común del estatuto inmobiliario cubano está previsto en la Ley General de la Vivienda, aprobada en 1988, que aún está vigente, si bien sus días hoy están contados, contiene los principios básicos del Derecho inmobiliario, entre ellos el reconocimiento de la propiedad personal sobre la vivienda. En el 2011, esta ley fue modificada por una de las normas jurídicas más esperadas por la población cubana en las últimas décadas. Sobre la base de lo dispuesto en el artículo 21 de la Constitución que reconoce el deber del Estado de garantizar el derecho sobre la

vivienda de propiedad personal, tiene como fin suprimir prohibiciones que hasta el momento venían establecidas en lo que atañe a los actos de disposición inter vivos y mortis causa de la vivienda, titularidad de los particulares.

Asimismo, se permite permutar o donar la vivienda por su titular, acudiendo directamente a cualquier notario con sede en el municipio en el que están enclavados alguno de los inmuebles objeto de la permuta o en aquel objeto de la transmisión con ánimo de liberalidad en el supuesto de la donación. En todo caso, se exige la previa inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad correspondiente y en materia de permuta se admite la compensación de valores entre los permutantes, cuando así lo consideren conveniente las partes del contrato. Se acepta, tras varias décadas de prohibición, la compraventa de la vivienda entre personas naturales con domicilio en Cuba o en el extranjero, pero sólo aquellos con residencia permanente en Cuba, la que se instrumentará también ante notario que tenga sede en el municipio en el que esté enclavado el inmueble. El pago total del precio de la compraventa se efectúa en el acto de su formalización, mediante los instrumentos de pago emitidos por la institución bancaria, al igual que la compensación en el caso de la permuta. Los notarios, en la escritura pública, dejarán constancia sobre la responsabilidad que asume el donante o vendedor, con el alcance de sus actos respecto a los convivientes protegidos por ley.

La instrumentación de la compraventa ha desplazado a la de la permuta, contrato por el que hasta el 2011 se transmitía esencialmente la propiedad. Se ha incrementado la autorización de actas subsanatorias de errores y de omisiones y de notoriedad, a los fines de actualizar los títulos acreditativos del dominio. Tómese en consideración que tras más de tres décadas de inactividad, el Registro de la Propiedad ha retomado un lento protagonismo, que sin ser, ni por asomo, lo que se espera de dicho Registro, se convierte en uno de los pivotes de la seguridad jurídica preventiva del tráfico inmobiliario.

No es posible realizar transmisión de dominio inter vivos alguna sin la previa inscripción registral que hoy día tiene naturaleza obligatoria, si bien no constitutiva.

CHILE

La REGULARIZACIÓN se efectúa a través de un procedimiento que es administrativo o judicial, y se aplica a pequeñas propiedades rústicas o urbanas en beneficio del poseedor material.

El poseedor que está en posesión del inmueble en forma exclusiva, sin violencia ni clandestinidad durante más de 5 años, puede solicitar la adquisición del dominio por prescripción al Estado, acreditando que no existe juicio pendiente en su contra por posesión o titularidad.

Comprobada esa situación el Estado dicta una RESOLUCIÓN que acoge la regularización y se publica por medio de avisos en diarios y emisoras radiales:

- A. Si no hay oposición dentro de 30 días, el Estado ordena inscribir. Si durante el año siguiente no hay oposición el poseedor se convierte en dueño por prescripción adquisitiva.
- B. Si hay oposición durante el año siguiente a la inscripción, el caso pasa a Tribunales, y se resolverá por trámite sumario. Si se acoge la impugnación cae la inscripción registral.
- C. Si se impugna pasado el año y hasta los 5 años desde la inscripción, y la impugnación es cogida, el impugnante sólo puede obtener el pago de una indemnización sobre avalúo fiscal.

El notario solo recibe declaraciones juradas de posesión y publica en sus oficinas las pretensiones de regularización.

A través de los oficios de los conservadores de bienes raíces se inscriben los títulos que darán el carácter de poseedor regular (dentro del año) o dueño definitivo (después de ese año).

ECUADOR

Informe elaborado por el Not. Homero López Obando.

En zonas rurales e inclusive en zonas urbanas, existen bienes que se transmiten sin escritura pública, ya sea por falta de título de dominio, sucesión por causa de muerte o por encontrarse las personas en posesión con ánimo de señor y dueño, lo que ha justificado la existencia de dominios irregulares.

Esto pese a que el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca y las Municipalidades, con relación a la tenencia de tierra, ha implantado planes regularizando su tenencia a nivel nacional, teniendo en cuenta que este tipo de asentamientos se encontraban fuera de las grandes ciudades, por lo que se los consideraba rurales y ahora con el crecimiento poblacional, demográfico y de territorio de estas ciudades, se han vuelto zonas urbanas. Esa regularización de tierras que estaba dirigido a la formalización de la tierra por su titularización siempre apegado al marco constitucional, específicamente al Art. 321 de la Constitución, señala entre otros aspectos que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, norma coherente con el Art. 66 numeral 26 de la carta fundamental que reconoce y garantiza a las personas, el derecho a la propiedad con la adopción de políticas pública, pero siempre cumpliendo con su función social y ambiental.

Bajo este marco constitucional para las zonas rurales la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales regula a nivel nacional lo referente a las relaciones del Estado con las personas y grupos humanos y a la protección y seguridad jurídica de tierras y territorios de su propiedad, teniendo como objeto el normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural.

En cuanto a la situación de las tierras urbanas, están reguladas por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Normativa que viene a regular la tenencia de tierras en zonas urbanas y rurales. Esta última, contiene prohibiciones, facultades y obligaciones de las que debe tener conciencia el Notario, a saber:

- La prohibición de que las tierras adquiridas y adjudicadas a las Organizaciones campesinas por la Autoridad Agraria Nacional a través de los recursos del Fondo Nacional de Tierra, no puedan ser enajenadas durante quince años contados desde el día de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Que la transferencia del derecho de posesión agraria por instrumento público no transfiere el tiempo de posesión sino solo la posesión del predio, con lo que el nuevo propietario deberá acreditar el tiempo mínimo de cinco años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal por la Autoridad Agraria.
- Que está prohibido a los notarios protocolizar, certificar, autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o derechos de sitio, derechos y acciones de montaña y otros similares, de hacerlo tales actos y contratos se consideraran nulos.
- Que los notarios deberán remitir a la Autoridad Agraria Nacional semestralmente la información sobre el tipo de contratos agrarios que se otorguen por instrumento público en sus notarias.
- Que los notarios se abstendrán de tramitar actos y contratos en los que no se incorpore la resolución de adjudicación emitida por la Autoridad Agraria Nacional.
- Que los notarios están obligados a informar dentro de los primeros treinta días de cada año el índice formado el año anterior sobre contratos agrarios otorgados por escritura pública.

La forma de titulación de las tierras rurales es mediante acto administrativo de adjudicación emitido por la Autoridad Agraria Nacional en el ámbito de su competencia, por resolución que se remite al Municipio del Cantón respectivo para su catastro y registro, quien coordinará para su perfeccionamiento con los gobiernos autónomos descentralizados, actos de transferencia de dominio que tendrán cuantía indeterminada y estarán exentos del pago de tributos, siendo el procedimiento que la autoridad agraria remitirá la providencia de adjudicación a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos de los cantones o distritos donde se encuentre el predio para su catastro y registro con cargo al adjudicatario, siendo la

misma autoridad agraria quien solicitará su inscripción dentro de los 30 días siguientes a la adjudicación.

La adjudicación de tierras rurales que antes requería protocolizar la resolución emitida por la Autoridad Agraria Nacional en una de las notarías del Cantón, para luego proceder al catastro y registro, ya no requiere de tal formalización ante Notario Público, pese a tratarse de la transferencia de bienes inmuebles cuya transferencia en general debería realizarse por escritura pública, quedando en el ámbito administrativo con resolución de la autoridad agraria, la que se envía directamente al catastro y registro del Cantón correspondiente.

En cuanto a los impuestos y tarifas está exento de pago debido a que se trata de regularización de tierras rurales a sus poseedores quienes en su gran mayoría se dedican a la producción del campo para fines personales o comunitarios.

En definitiva la reforma para regularizar las tierras rurales, se encuentra encaminada a brindar seguridad jurídica a los poseedores a través de la autoridad agraria, quien directamente debe emprender el procedimiento para lograr el registro de estas tierras.

EL SALVADOR

La Constitución Nacional establece, que toda persona tiene derecho a la propiedad y la posesión, y a ser protegida en su conservación y defensa. Para ello, el Estado ha creado varias instituciones que ayudan a la consecución de tales garantías: el Centro Nacional de Registros, a través de las direcciones del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional, y otras entidades como los juzgados de lo civil, y las Alcaldías Municipales. **Los notarios también juegan un papel importante en la realización de las diligencias pertinentes en esta área.**

En el caso que un predio esté sin inscribir o que la propiedad no tenga título alguno o si lo que posee, es una escritura privada, se tiene que seguir diligencias de titulación supletoria si fuere un terreno rústico. Para ello, se debe de comparecer ante un notario y explicarle la situación. Llevando consigo cualquier documento o antecedente que mencione las colindancias y/o medidas.

El notario procederá a levantar un acta, detallando los pormenores de la apertura de las diligencias. Posteriormente se solicita una Certificación Catastral al CNR. Luego, el notario notificará al síndico municipal del domicilio acerca de las diligencias, quien también realizará una inspección en el terreno. Una vez hechos estos trámites, se harán las publicaciones correspondientes en el Diario Oficial.

Finalmente, se extiende un título, el cual deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad. Si se habita en un predio urbano y no se tiene título de dominio escrito, se puede solicitar uno al alcalde municipal del domicilio.

En el Salvador la adquisición de un inmueble se realiza mediante un título traslativo de dominio como regla general. La excepción es la prescripción adquisitiva.

La legislación diferencia entre aquellos inmuebles que:

- ❖ No han nacido a la vida jurídica: en este caso el plazo de posesión para lograr la prescripción es de 10 años.

- ❖ Si tienen vida jurídica, los que tienen inscripción en el Registro de la Propiedad de la Propiedad Raíz e Hipoteca: el plazo de posesión para lograr la prescripción es de 30 años.

Una de las causas que generan informalidad actualmente es que de acuerdo a los planes de ordenamiento y desarrollo urbano en el país, muchas de las empresas constructoras buscan la forma de eludir la ley y comienzan a construir sin autorización gubernamental, lo cual genera que al momento de querer inscribir sus derechos, son objeto de observaciones por las autoridades del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

En El Salvador se ha dado una forma anormal de adquirir el dominio sobre inmuebles en los procesos de reforma agraria. Este proceso ha dado lugar a la tenencia de la tierra de muchos campesinos, mediante el dictado de un decreto donde obligaba al propietario de la tierra a ceder sus derechos sin tener en cuenta el consentimiento del mismo y hasta en contra de su propia voluntad.

Cuando se carece de título de dominio, existen varios procedimientos para su otorgamiento, según sea el caso.

La solicitud se hace por escrito. La solicitud será admitida por el alcalde, quien practicará una inspección del inmueble, con el objeto de rectificar las medidas y demás circunstancias expresadas en la solicitud y si no hubiere oposición, se extenderá el título en papel común, firmado y sellado por el alcalde y su secretario, para su posterior inscripción. Estas diligencias también pueden seguirse ante notario.

En El Salvador, las entidades que se encargan de la titulación de tierras son: Las Municipalidades, Los Juzgados de Primera Instancia en materia Civil y los Notarios.

De acuerdo a la Ley Agraria, Los Alcaldes Municipales del lugar en que está situado el inmueble procederán a extender los títulos respectivos a los poseedores que lo soliciten por escrito.

Los Juzgados están sustentados por el Código Civil: “El propietario que careciere de título de dominio escrito, o que teniéndolo no fuere inscribible, podrá inscribir su derecho justificando sumariamente ante el Juez de Primera Instancia del distrito en que estén radicados los bienes, que tiene más de diez años de estar en quieta, pacífica y no interrumpida posesión de éstos. El Juez admitirá la información con citación del Sindico Municipal del lugar de su residencia y de la persona de quien se ha adquirido la posesión o de sus herederos, si aquella o éstos fueren conocidos.

Existen títulos supletorios y títulos de propiedad, de tal manera que si la titulación se hace ante Notario, el título será supletorio y si es ante el Juez de primera Instancia en materia Civil, en base a la Ley Agraria o por el Alcalde Municipal con base a la Ley sobre Títulos de Predios Urbanos, el título será de Propiedad.

Desde hace más de 25 años el Instituto de Legalización de la Propiedad (ILP), es la Institución líder autorizada por el Gobierno de la República, para brindar seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra a familias de escasos recursos económicos; a fin de que los beneficiarios cuenten con su lote inscrito en el registro de la propiedad.

La labor de este Instituto, conformado por un equipo multidisciplinario, ha sido vital en el desarrollo de los procesos de legalización, brindando asistencia técnica a las comunidades de interés social en las áreas técnicas social, ingeniería/mediciones topográfica, catastral, notarial y registral.

El proceso tiene tres etapas:

- a) Etapa social, donde inicia con un diagnóstico y finaliza con un Informe Legal, que permite conocer si el proyecto es factible de continuar con la legalización.
- b) Etapa Técnica, permite medir topográficamente los inmuebles y/o lotes de los proyectos, se considera la planimetría, altimetría y se levanta la infraestructura, para luego procesar y aprobar planos en consulta con las comunidades. Se formulan carpetas técnicas y se gestionan las factibilidades ante instituciones autorizadas. En algunos casos, se brindan otros servicios como: diseño de obras hidráulicas sencillas y Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), con personal calificado y autorizado.

- c) Etapa de escrituración, una vez obtenido el registro de plano, se gestionan actos previos en caso de ser necesario: segregación, reunión y remediación de inmuebles, mantenimiento catastral e inscripción de dichos actos en el registro de la propiedad, obteniendo la escritura individual.

A principios de la década de los años 90, se habrían generado asentamientos o urbanizaciones informales, llamados Tugurios o Comunidades Marginales, Lotificaciones Ilegales o Colonias Piratas. La situación de extra legalidad alcanzaba, inclusive, a los programas de vivienda popular ejecutados por el Estado.

Actividad notarial: El notariado interviene en el proceso de titulación en colaboración con el Estado (ILP).

GUATEMALA

El gobierno ha implementado como solución una coordinación Registro-Catastro Nacional, iniciando con la UTJ (Unidad Técnico Jurídico) el proceso de estudios jurídicos y levantamiento de planos.

Se aplica la Ley de Información Catastral que crea, organiza y desarrolla el Registro de Información Catastral (RIC), con la obligación de estudiar y medir los predios existentes en toda la República por zonas territoriales, y corrigiendo errores o discrepancias con el Registro de la Propiedad y lo investigado por el RIC, procediendo a la regularización de los mismos.

No obstante, el Estado no ha tenido políticas y programas concretos y eficaces para toda la República que involucren asignaciones económicas y participación de los notarios como profesionales idóneos para los proyectos de regularización de la tenencia de la tierra, mediante titulación masiva.

En algunos casos, primero en lo interno del RIC, se han contratado notarios de tiempo completo. Posteriormente, el RIC contrató a algunos notarios para la solución de las irregularidades o discrepancias.

En las zonas catastradas, los notarios están obligados a obtener una autorización y registro catastral para mantener actualizado el RIC.

Hasta el momento, el proceso se realiza de manera lenta y en territorio reducido, debido a que se efectúa un estudio minucioso pero seguro, aún con el uso de la tecnología de ambas instituciones, Registro de la Propiedad y RIC.

Se recomienda:

- **Contratar más profesionales: ingenieros civiles, comunicadores sociales y, obviamente, notarios para lograr que todos los ciudadanos tenedores o poseedores de inmuebles cuenten con títulos de propiedad con información acorde a la realidad jurídica y real, y de esa manera los propietarios gocen de los beneficios que conlleva tener un título de propiedad.**
- **Poner a disposición de los ciudadanos de escasos recursos económicos, “Notarías Sociales”, cuyos recursos económicos sean cubiertos por el futuro propietario con un mínimo porcentaje y, el Estado, con la mayor parte.**

HAITÍ

Para que una adquisición sea oponible a terceros la misma debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad.

En Haití se puede adquirir la propiedad por los modos tradicionales pero también por prescripción adquisitiva. En este caso si el titular tiene un título imperfecto lo adquiere por el transcurso de los 10 años, caso contrario se adquiere por el transcurso de los 20 años. En ambos casos se accede vía judicial.

El régimen legal aplicable difiere si el inmueble se encuentra en el sector urbano o en el sector rural.

En el Derecho Agrario consuetudinario haitiano se distingue entre bienes propios y adquiridos. Los *bienes adquiridos* son de libre disposición para el propietario en cambio los *bienes propios* son los heredados, que no pueden ser vendidos sin el

acuerdo de los miembros del linaje familiar que detentan el derecho de preferencia de compra.

En el ámbito rural las transferencias de dominios suele realizarse de manera informal. Ello hace que en este ámbito muchas de las tierras sean con posesiones informales y con varias personas reclamando derechos sobre la misma tierra.

En el ámbito urbano por la cercanía de estructuras gubernamentales y de servicio notarial la titularidad formal de los inmuebles es mucho mayor y las transferencias de dominios se realizan generalmente con apego a la ley y los procedimientos.

En general esta es la realidad haitiana. Sin embargo, estos no son los únicos ni los mayores problemas que el país tiene. Los gobiernos haitianos en virtud de las debilidades estructurales que se mantienen vigentes no han podido ni pueden actualmente registrar ni documentar a todos sus habitantes lo cual genera el doble problema: a) La identificación de la persona y b) en los casos que sus ascendientes hayan tenido bienes inmuebles, la imposibilidad de ser declarados herederos.

El primer pilar fundamental para una titulación no se puede cumplir. Haití es un país en el que todo está por hacer.

Entre las medidas a adoptar está: la sanción de una nueva Ley de Catastro Territorial; una sobre mensura, una para la colaboración del notariado en cuestiones de titulación y una nueva ley sobre el Registro y la conservación agraria.

En Haití no se realiza un procedimiento de titulación masiva por parte del estado ni por parte del notariado, por cuanto se encuentra en un proceso de identificación de personas y de identificación catastral de los inmuebles, pilares fundamentales para iniciar un proceso de titulación.

Haití es el país que MÁS AYUDA necesita en el continente Americano pues es necesario empezar desde el inicio, desde lo más básico que es la individualización de las personas.

HONDURAS

En Honduras existen diferentes tipos de tierras que son:

- **Tierras Nacionales**: las que están situadas dentro de los límites territoriales de la República, y no han sido legalmente tituladas por el Estado a favor de personas físicas o jurídicas.
- **Tierras Ejidales Rurales**: las que el Estado ha concedido en administración a las Municipalidades o aldeas, determinadas para uso y goce de los vecinos y que por disposición de la Ley pasan a disposición del I.N.A. (Instituto Nacional Agrario).
- **Tierras del Estado**: las que son del dominio del Estado por cuanto lo ha adquirido de terceros por cualquier título traslativo de dominio.
- **Tierras Rurales de Instituciones del Estado**: el dominio o propiedad corresponde a personas jurídicas de derecho público, cualquiera que sea el grado de su descentralización.
- **Tierras de Propiedad Privada**: el dominio pleno ha sido legalmente transferido por el Estado a favor de personas físicas o jurídicas, o que originándose en un título otorgado por el Estado, son objeto de tradición posterior conforme a la Ley.
- **Tierras Urbanas**: las que sin importar su naturaleza, son destinadas para los planes de crecimiento de las poblaciones.
- **Tierras Forestales**: las que por sus condiciones agrológicas o por su capacidad de uso mayor, son señaladas de vocación forestal o protegidas por la Administración Forestal del Estado.
- **Tierras Agrarias**: Todas las tierras que sean susceptibles de uso agrícola o ganadero. La reformas a la Ley de Reforma Agraria, pretende erradicar las figuras del Latifundio (Persona física o jurídica que posea más de 100 hectáreas de tierra), y el Minifundio (Persona física o jurídica que posea menos de 1 hectárea de tierra).
- **Tierras Ejidiales**: Al aprobar la Ley de Propiedad vigente, se estableció la necesidad de regular la propiedad inmueble otorgando el dominio pleno, a los

asentamientos humanos a los que ya se les ha otorgado el derecho de dominio útil antes del 1 de enero de 1991 y que cumplan los requisitos siguientes:

1. Que no sea posible establecerse quién es el legítimo propietario de un terreno, en vista de alegarse varios títulos de propiedad; y/o,
2. Que la titularidad o validez de esos derechos de propiedad sea disputada, judicial o extrajudicialmente, por terceros ajenos a estos asentamientos humanos.

En Honduras aproximadamente un 86% de la población vive en áreas que ocupa o posee sin que tenga un título legal que lo ampare y el porcentaje restante que se encuentra inscrito no está exento de irregularidades, es por esto que a través de los procedimientos eficaces de regularización se permitirá una solución pacífica, expedita, económica y segura de los conflictos sobre tenencia y posesión de la tierra.

La Alcaldía se encarga de la titulación de bienes en zona urbana, el INA (Instituto Nacional Agrario) se encarga de la titulación de bienes en zona rural, mientras que el Instituto de Conservación Forestal (ICF) se encarga de la titulación de bienes en zonas forestales. Todos en conjunto trabajan con el SINAP (Sistema Nacional de Administración de la Propiedad).

Según la Ley y los expertos, el proceso de regularización no debería durar mas de 284 días es decir 9 meses, mientras que **en la realidad el proceso de titulación dura aproximadamente 2432 días, casi 6,6 años.**

Las etapas de la Regularización Predial son:

- Declaración de un predio catastrado irregular.
- Declaratoria de regularización la cual determina la naturaleza jurídica.
- Encuestas socioeconómicas a los habitantes.
- Pago de indemnización en caso de expropiación.
- Titulación y registro.

MÉXICO

Informe elaborado por el Notario David Figueroa Marquez.

En México, tanto los suelos de propiedad del Gobierno Federal o de los Gobiernos de los Estados, como los de propiedad social (destinados al uso agrícola) o los de propiedad privada, son susceptibles de ocupación precaria. Quienes ocupan las tierras, lo hacen en contravención a las disposiciones normativas vigentes en cuanto al uso del suelo o incluso contra la voluntad del propietario que las más de las veces se ve sorprendido por encontrarse, de la noche a la mañana, con que su predio fue invadido por un grupo de personas, que encabezadas por un líder generalmente vinculado a organizaciones políticas, se encuentran instaladas en su propiedad con viviendas precariamente edificadas que al paso de los años y en contubernio con algunas autoridades o políticos, se convierten en definitivas.

No obstante, y desde 1970, el Estado ha venido realizando las acciones necesarias para evitar que ese suelo (después de haber agotado las instancias legales que van desde la negociación hasta el uso de la fuerza pública para su desocupación) quede en ocupación precaria y, por ende, sin utilidad económica y jurídica alguna.

El Gobierno mejicano, comprendiendo la necesidad de que todo el suelo se encuentre en situación regular, tanto física como jurídicamente, ha hecho todos los esfuerzos y ha implementado toda clase de políticas para lograrlo y la invasiones que hace treinta años eran una constante, ahora han dejado de serlo. Y esto se debe a una acción más decidida del Estado y de la ley y a la comprensión de la población que, no obstante su necesidad de suelo, busca cada vez más que el suelo que adquiera para edificar su vivienda esté jurídicamente en orden, o si no lo estaba, se encuentre ya regularizado.

A lo largo de casi cuarenta años de regularización territorial, en México se han intentado diversas soluciones, como las que más adelante se detallan, siempre de la mano del notariado nacional que ha sabido estar a la altura de las circunstancias. Los notarios mexicanos ha participado en todas las acciones de regularización de la tenencia de la tierra, asesorando, reduciendo honorarios o, inclusive, formalizando

actos de manera gratuita, muchas de las veces, en aras de lograr el objetivo primordial de la seguridad jurídica en el Estado Mexicano. Dicha actuación le han valido reconocimientos de todos los sectores involucrados, sociedad y gobierno, a grado tal que en el mes de diciembre de 2015, el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, con motivo de la inauguración de una Jornada Nacional, expresó: *“El gremio de los notarios es fundamental para la vida jurídica del país, los exhorto a acercarse a la gente que más los necesita, aprovechando su capacidad de convocatoria y la confianza que la ciudadanía deposita en ustedes... Trabajar en la línea de la seguridad jurídica es algo bien importante... y lo podemos hacer juntos... (juntos) vamos a lograr un avance sustancial en la regularización de la tenencia de la tierra, en los trabajos de seguridad jurídica, los testamentos, todo lo que la gente necesita... Quiero felicitarlos, reiterarles que su labor es fundamental... Que se ha venido ganando terreno y que se ha sabido entender la función del notario, no en una competencia con la función jurisdiccional, sino en la distribución de tareas que dan fortaleza y seguridad jurídica...”*. Dichas soluciones, son las siguientes :

- a) Expropiación por causa de utilidad pública: El Estado toma la propiedad de la superficie invadida y se compromete a pagar al propietario una indemnización según el valor que el inmueble tenga registrado en el catastro. Los particulares perjudicados por la invasión y a quienes se les expropia la propiedad invadida para su regularización a favor de los invasores, pueden oponerse a la invasión, lo que retrasa la regularización.
- b) Expropiación consensuada.- El precio de la indemnización es negociado en base a los parámetros catastrales y aceptada por el propietario afectado, de manera que el propietario afectado por la acción del Estado, no se oponga a su acción, se conforme con el decreto expropiatorio y, consecuentemente, la estrategia de regularización alcance su objetivo sin mayor demora.
- c) Procedimiento económico coactivo.- El Estado requiere al propietario que fraccionó o subdividió su propiedad sin la autorización administrativa correspondiente y vendió las fracciones o lotes resultantes, a que acredite el pago de impuestos y contribuciones omitidas y ante la imposibilidad de pagarlos, el Estado tiene la posibilidad de rematar el bien a su favor y así

obtener la propiedad en pago de los impuestos adeudados, y regularizar el predio a favor de los ocupantes precarios a quienes cobra una cuota en concepto de regularización y el precio que fije por los terrenos que adquieran.

- d) Desincorporación de bienes del dominio público.- El Estado desafecta del servicio público a los predios que tenga destinados para tal fin mediante el procedimiento administrativo respectivo. Así, lo incorpora como propiedad privada y lo transmite a sus ocupantes mediante el pago de una cuota de regularización y/o el precio por la adquisición de su terreno.
- e) Procedimiento judicial de prescripción adquisitiva.- La dependencia gubernamental encargada del proceso de regularización de la tenencia de la tierra asesora a los invasores, ante la falta de propietario que acredite la titularidad del predio invadido, pero que cuenta con antecedentes registrales, para que mediante el pago de la cuota de regularización que se fije, promueva judicialmente el procedimiento de prescripción adquisitiva y obtenga de la autoridad judicial la sentencia que declare que el invasor se ha convertido en propietario y la sentencia respectiva se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, previo pago de las contribuciones correspondientes, muchas de las cuales, incluso, reciben el beneficio de un subsidio para su pago.
- f) Inmatriculación administrativa.- Es un procedimiento utilizado por el Registro Público de la Propiedad, que asumió el carácter de Institución Regularizadora (que no es su función) y de Autoridad Juzgadora (que lo es menos), que le permitió juzgar procedente la inscripción de contratos privados de compraventa de terrenos que no tenían antecedentes registrales e “inmatricularlos” con una primera partida de inscripción de la posesión, para que pasados cinco años, se abriese una segunda partida como “inscripción de la propiedad” y así poder expedir un título de propiedad que pretende regularizar el dominio de un sinnúmero de predios de dudosa procedencia.

Las instituciones financieras, el sector inmobiliario y el notariado pusieron en tela de juicio la juridicidad de estos “títulos de propiedad” y en consecuencia estas “inmatriculaciones administrativas” cayeron en desuso y fueron reemplazadas por las “inmatriculaciones judiciales”, que permiten considerar a un posesionario como dueño

siempre y cuanto justifique a satisfacción de un juez, que ha poseído por un período mínimo de cinco años con ánimo de propietario, continua, pacíficamente y de buena fe.

- g) Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, PROCEDE.- Instrumento que el gobierno puso al servicio de los núcleos agrarios con la finalidad de regularizar la propiedad social. Se concretó mediante la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según el caso, y de títulos de solares en favor de los individuos con derechos que integraron los núcleos agrarios que así lo aprobaron y solicitaron, con lo que se dio certeza jurídica a la tenencia de la tierra.

El programa se sustentó en la solicitud de los núcleos agrarios que tuvieron que organizarse y celebrar sus correspondientes asambleas que, con la presencia de un notario, decidieron la delimitación, destino y asignación de sus tierras.

El PROCEDE fue un programa interinstitucional, puesto en marcha en 1992 y uno de los programas de regularización de tierras agrarias más agresivo, pues pretendió la regularización de la tenencia de la tierra de una superficie equivalente a la mitad del territorio nacional. Realmente el PROCEDE, por conducto del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (una de las instituciones involucradas en el programa), al 31 de diciembre de 2006, había elaborado más de 7 millones de cartografías correspondientes a 28,702 núcleos agrarios, lo que representaba una superficie aproximada de 90'745,588.028 hectáreas, esto es, más del 30% de la superficie del país, lo que benefició, hasta entonces, a casi 4'741,151 ejidatarios, avecindados y posesionarios.

A la fecha, el Programa continúa sus trabajos de regularización de núcleos agrarios pero ahora bajo la denominación de Fondo de Apoyo para Núcleos Agrarios sin Regularizar (FANAR) y a logrado brindar seguridad jurídica a la tenencia de la tierra de ejidatarios y comuneros; ha facilitado a sus titulares el acceso a los apoyos de programas federales, estatales y/o municipales; ha propiciado la inversión en el campo para proyectos productivos rentables y el aprovechamiento sustentable de recursos

naturales; y ha asegurado el crecimiento ordenado de la propiedad social, así como la actualización e integración del catastro rural.

- h) Estímulos fiscales y Facilidades Administrativas.- Consisten en eximir de requisitos administrativos, de urbanidad y, en ciertos casos, registrales, para lograr una escrituración más ágil. Mediante la aplicación de todos estos sistemas y a lo largo de cuarenta años de acciones de regularización de la tenencia de la tierra, se han incorporado al tráfico inmobiliario, seguro y eficaz, más de quinientos mil predios en todo el territorio nacional.
- i) Jornadas Notariales.- A lo largo de los últimos 15 años, en la Ciudad de México, se han venido implementando, de manera exitosa, Jornadas Notariales que implican la labor conjunta de los notarios de la Ciudad de México, con el Gobierno de la Ciudad y con el Poder Legislativo, para acercar las bondades del servicio notarial principalmente a la población de escasos recursos económicos, para apoyarlos en la formalización de los actos jurídicos relacionados con la transmisión o adquisición de la propiedad de bienes inmuebles.

Durante estas Jornadas, la población no sólo cuenta con el apoyo fiscal y administrativo del Estado sino que, además, los notarios reducen sus aranceles hasta en un 30% para apoyar a la ciudadanía. Paralelo a este Programa de Jornada Notarial, en coordinación con el notariado de la Ciudad de México, el Gobierno ha implementado dos programas específicos:

- a. Jornada de Sucesiones; y
- b. Septiembre mes del Testamento.

Con el primero de ellos, las personas que se encuentran en la situación de haber perdido a sus familiares por fallecimiento, con o sin testamento otorgado, reciben asesoría y apoyo notarial, con honorarios reducidos, en todos los trámites necesarios para la conclusión de la adjudicación de los bienes a su favor. Este programa busca terminar con una de las causas de irregularidad en la tenencia de inmuebles, que estriba en el costo que los herederos tienen que pagar para la formalización de la transmisión de la propiedad de los inmuebles, agravándose el

problema cuando no sólo se trata del fallecimiento del propietario, sino también de los ascendientes de éste.

Con el segundo de ellos, el Gobierno Mexicano busca incrementar la cultura de la facción de testamentos, de manera que los conflictos sucesorios sean menores y la adjudicación de los bienes de la herencia se dilucide de una forma más simple y menos onerosa, con lo que se mantiene en un margen de formalidad a un mayor número de personas e inmuebles en todo el país.

Es recomendable sugerir la libre testamentifacción, dejando a un lado la legítima que en algunos países inhibe la elaboración de testamentos por el poco margen de libertad que el testador tiene para disponer libremente de los bienes y derechos que no se extinguen con la muerte.

PANAMÁ

Informe elaborado por la Dra. Melissa Sossa Luciani.

METODOLOGÍA ÚNICA DE TITULACIÓN MASIVA

Mediante la Ley No.59 de fecha 8 de octubre de 2010, publicada en Gaceta Oficial No.26638-A del 8 de octubre de 2010, se crea la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, se unifican las competencias de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas, exceptuando el Departamento de Bienes Patrimoniales, la Dirección Nacional de Reforma Agraria del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, el Programa Nacional de Administración de Tierras del Ministerio de Economía y Finanzas, y el Instituto Geográfico Nacional “Tommy Guardia” del Ministerio de Obras Públicas.

Mediante la Ley 24 de fecha 5 de julio de 2006, se declara de orden público y de interés social las actividades de regularización y titulación masiva de tierras que ejecuta el Estado a través de programas y proyectos, la cual fue modificada por la Ley 80 de fecha 31 de diciembre de 2009.

La Ley 24 de fecha 5 de julio de 2006, fue reglamentada mediante el Decreto Ejecutivo No.228 de fecha 27 de septiembre de 2006. En su Título III, Capítulo I, artículo 12, establece el procedimiento para las adjudicaciones en las áreas declaradas de regularización y titulación masiva de tierras en áreas rurales, el cual fue modificado en su artículo 12 por el Decreto Ejecutivo No. 45 de fecha 7 de junio de 2010, mediante el artículo 19 en el que se establece la metodología única de titulación masiva:

1. Se realizará un inventario Catastral de los expedientes en trámite en la oficina Regional de la ANATI, para que sean objeto del proceso masivo de regularización y titulación. Aquellos expedientes que a la fecha de la declaratoria de zona a regularizar o definida la fecha del barrido, cuenten con planos aprobados y los beneficiarios hayan cancelado el valor de la tierra, culminarán su trámite por el procedimiento regular.
2. Declarada zona de regularización y titulación masiva, se procederá con la divulgación general y específica de los objetivos, informando los procedimientos que deben cumplir los beneficiarios para obtener su título de propiedad.
3. Notificación personal a cada uno de los poseedores de tierras o colindantes ubicados en la zona de regularización y titulación masiva de tierras, de la fecha de inspección y mensura.

En caso de poseedores renuentes, se dejará constancia mediante un formulario que firmará el testigo y el notificador. De tratarse de poseedores beneficiarios o colindantes con paradero desconocido o paradero conocido, pero ausente, se hará la notificación mediante la fijación de edictos por cinco (5) días hábiles, fijados en la Alcaldía y Corregiduría del lugar.

4. Fijada la fecha para la inspección y mensura de los predios, se procederán a realizar la mensura catastral y al llenado de la ficha catastral.
5. Una vez levantada toda la información por el equipo de campo y gabinetes se llevará a cabo la exposición pública con la finalidad de documentar a los beneficiarios el producto catastral obtenido en las visitas de campo, es allí donde éstos podrán manifestar su conformidad o no de lo presentado.

6. Pasada la exposición pública que no debe ser mayor de 30 días calendarios, de acuerdo a lo necesario, se procederá a la confección y aprobación de planos.
7. Lo relativo a los precios y formas de pago de los terrenos se aplicara las disposiciones contenidas en la Resolución ANATI-DG-012-17 de 17 de enero de 2017 y la Ley 37 de 1962, en materia de adjudicación.
8. Una vez que se cumpla con los puntos anteriores, se fijará un edicto por cinco (5) días hábiles consecutivos en la Secretaria de la Alcaldía y Corregiduría del lugar donde esté ubicado el predio y se ejerce la posesión. Desfijado éste Edicto, la entidad adjudicadora lo publicará durante un (1) día en diario de circulación nacional. Los interesados tendrán 5 días hábiles para oponerse a la adjudicación, los cuales se contarán a partir de la publicación del edicto en un diario de circulación nacional.
9. Transcurrido el término, si no hay oposición se adjudicará el predio ocupado mediante resolución de adjudicación, y una copia autenticada se inscribirá en la sección de Propiedad del Registro Público.
- 10. El título de propiedad resulta ser una Resolución que se inscribe en el Registro Público y no así una Escritura Pública, por lo cual no hay intervención en ningún momento del Notario Público ni la existencia de un protocolo.**
11. El trámite de inscripción del título de propiedad lo realiza el mismo personal interno de la ANATI y no genera costo alguno para el propietario por tratarse de un asunto de interés social. Los costos del trámite son cubiertos por el presupuesto del Estado panameño.
12. Al mes de octubre del año 2017 S.E. Señor Presidente Juan Carlos Varela había entregado 30,000 títulos de propiedad como parte del programa de titulación masiva según información del diario La Prensa.

PARAGUAY

En la República del Paraguay la titulación es llevada por dos Organismos Gubernamentales. En el sector urbano la Secretaría Nacional de la Vivienda y Habitat "SENAVITAT". En el sector rural es llevada a cabo por el Instituto Nacional del

Desarrollo Rural y de la Tierra “INDERT”, que expide títulos administrativos. Este es el único caso de títulos administrativos en la República del Paraguay.

El notariado paraguayo es un notariado que tiene la obligación de inscribir los títulos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Titulación en el sector urbano (SENAVITAT)

Por Ley 3909/10 se crea la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat “SENAVITAT”, como única institución rectora de la política habitacional, siguiendo la línea de trabajo iniciada por su predecesora, el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI). Consciente de la necesidad de planificar y ejecutar propuestas a corto, mediano y largo plazo, además de dar sostenibilidad a los planes y programas iniciados, con el objetivo superior de apoyar el desarrollo socioeconómico con equidad y universalidad.

Convenios Instucionales celebrados entre los Organismos del Estado Paraguayo

El 4 de febrero de 2014, se firmó un Convenio de Coordinación Interinstitucional, entre la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) y el Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT), en el marco del Decreto del Poder Ejecutivo N° 291/13, que declara como prioridad nacional del Gobierno, la meta “Reducción de la Pobreza”, también conocido bajo la denominación de “Sembrando Oportunidades”.

Los objetivos comunes de ambos organismos son los de coordinar e implementar acciones conjuntas, destinadas a la formalización de las condiciones de tenencia de los lotes en las colonias del INDERT, de aquellas familias que serán beneficiadas por SENAVITAT y coordinar e implementar acciones específicas de construcciones de Soluciones Habitacionales El 17 de setiembre de 2014, se llevó a cabo la firma de Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional, entre la Secretaría Nacional de la Vivienda y el Hábitat (SENAVITAT) y el Instituto Paraguayo del Indígena (INDI). El mismo tiene por objeto establecer un mecanismo de cooperación entre LA SECRETARIA NACIONAL DE LA VIVIENDA Y EL HABITAT (SENAVITAT) y EL INSTITUTO PARAGUAYO DEL INDIGENA (INDI), para desarrollar y coordinar acciones con miras a promover y garantizar la incorporación efectiva de políticas públicas para los pueblos

indígenas tendientes a mejorar las condiciones de vida de las mismas mediante el acceso a la vivienda.

Según estimaciones de la SENAVITAT, el déficit habitacional afecta a más de 1.000.000 de viviendas en el Paraguay, número que se distribuye en diversos tipos de demanda: “nuevas viviendas”, “ampliación”, “mejoramiento” y, lo que comporta mayor complejidad, demandas que conjugan “ampliación y mejoramiento”.

En la ejecución presupuestaria de enero a mayo de 2016 la SENAVITAT invirtió 185.856 millones de guaraníes lo que ha permitido que se encuentren en ejecución de más de 8.000 viviendas.

Titulación en el sector Rural: Este título es un título administrativo y es el único caso de título administrativo en la República del Paraguay.

PERÚ

Oswaldo Arias Montoya – Notario de Lima.

i. MARCO CONSTITUCIONAL:

El inciso 16 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú ha tipificado como un derecho fundamental de la persona humana el derecho a la propiedad y a la herencia, y el artículo 70 de la misma carta política establece en su artículo 70 que el: *derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza.* En cuanto al valor de la escritura pública como título el Tribunal Constitucional al emitir sentencia con fecha 30 de abril del año 2003, en el expediente N° EXP. N.O 00 16-2002-AIITC, sobre un proceso de inconstitucionalidad señala que *... la escritura pública es un documento público notarial que, en principio, proporciona mayor seguridad jurídica que el formulario registral. Sin duda, la escritura pública es el documento notarial más importante, dotado de una especial solemnidad, no sólo en su contenido (introducción, cuerpo y conclusión), sino en los actos previos y posteriores a su elevación.* Este reconocimiento es fundamental no sólo en Perú sino en cada uno de los Estados que cuentan con un notariado de tipo Latino.

ii. FORMALIZACIÓN DE PREDIOS NO INMATRICULADOS - COFOPRI

Mediante Decreto Legislativo N° 803 del 15 de marzo de 1996 se promulgó la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Informal, creándose la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI (ahora Organismo de Formalización de la Propiedad Informal). Dicha norma fue modificada por la Ley N° 27046, aprobándose un Texto Único Ordenado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, publicado el 11 de abril de 1999. En dicha norma se declara de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado. Para tal efecto se crea COFOPRI para llevar a cabo un Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional. Este programa comprendería los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos.

Para estos fines, entre otras funciones COFOPRI podrá: a) Determinar y rectificar áreas, medidas perimétricas y linderos de terrenos privados que presenten supuestas superposiciones, respetando la propiedad privada, b) Declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo de manera masiva, c) Adjudicará derechos de propiedad en terrenos del Estado a título gratuito, y excepcionalmente a título oneroso, d) Rectificará títulos de propiedad individual otorgados por entidades estatales que presenten errores, e) Declarará la resolución, caducidad, reversión o la sanción legal respectiva cuando el adjudicatario hubiera incumplido alguna de las obligaciones establecidas.

Sólo se reservan al poder judicial el cuestionamiento de la propiedad del Estado sobre el terreno matriz formalizado, la resoluciones de COFOPRI sobre declaración de propiedad mediante regularización del tracto sucesivo o la prescripción adquisitiva del terreno matriz, y la determinación o rectificación de áreas y linderos también del terreno matriz.

iii. LAS MUNICIPALIDADES Y LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Mediante Ley N° 28391, publicada el 17 de noviembre de 2004 se dicta la Ley de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares. Esta ley comprende la formalización de propiedades informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2001.

Se establece que las municipalidades provinciales asumen de manera exclusiva y excluyente la competencia correspondiente a la formalización de la propiedad informal hasta la inscripción de los títulos de propiedad.

Se restringe a COFOPRI como órgano técnico de asesoramiento. La municipalidad asume competencia en los procedimientos administrativos de regularización del tracto sucesivo y prescripción adquisitiva de dominio.

Y dentro de este apartado debe mencionarse que mediante Ley N° 28687 fechada el 15 de marzo del 2006, dictó la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos. En esta ley se amplía el ámbito de aplicación para el saneamiento de las propiedades informales hasta el 31 de diciembre del 2004.

Nuevamente se reitera que las municipalidades provinciales, asumen competencia exclusiva y excluyente sobre el tema, siendo la función de COFOPRI de asesoramiento.

Se hace nueva referencia a la competencia municipal en materia de regularización del tracto sucesivo y declaración de adquisición de la propiedad por la prescripción.

Se establecen mecanismos para que se acceda a un bono familiar habitacional (techo propio).

Se indica que (Art. 21), de conformidad con el artículo 96 de la Ley Orgánica de Municipalidades, las M. Provinciales pueden solicitar la expropiación de terrenos ocupados por posesiones informales al 31 de diciembre de 2004.

iv. RÉGIMEN TEMPORAL EXTRAORDINARIO:

Mediante Ley N° 28923 de fecha 06 de diciembre de 2006 se establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos. En esta norma se dispone la “preferente atención” en la formalización y titulación a COFOPRI.

Se crea un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación por un período de tres años.

Se establece que COFOPRI asume de manera excepcional las funciones de saneamiento físico legal y titulación de los predios urbanos ubicados en posesiones informales.

Se indica que COFOPRI por delegación de las municipalidades llevará a cabo la declaración de propiedad. COFOPRI aprobará los títulos de propiedad que serán entregados por el alcalde provincial.

Mediante la Ley N° 29320 de fecha 10 de febrero del 2009, se modifica el artículo 21° de la Ley N° 28687. Se establece que es de necesidad pública la expropiación y titulación a favor de los pobladores de los terrenos ocupados por posesiones informales al 31 de diciembre de 2004. La municipalidad provincial o COFOPRI durante el régimen extraordinario es el sujeto activo de la expropiación.

Se declara la nulidad de los actos de disposición efectuados por la Comunidades Campesinas sobre partes materiales o cuotas ideales de tierras ocupadas por posesiones informales excluidas de su dominio.

Para inscribir actos de transferencia de Comunidades Campesinas los Registradores Públicos deben acreditar que dichos actos no comprenden tierras ocupadas por posesión informal alguna.

Se prorroga el Régimen Temporal Extraordinario por dos años más.

v. TRANSFERENCIA A LAS REGIONES DE LA COMPETENCIA DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LOS PREDIOS RÚSTICOS:

Mediante Decreto Supremo 056-2010-PCM publicado el 15 de mayo del 2010, se ha dispuesto transferir a los Gobiernos Regionales las funciones de la formalización y titulación de predios rústicos, de tierras eriazas habilitados al 31 de diciembre del 2004, y la función de reversión de predios rústicos adjudicados a título oneroso por el Estado, ocupados por asentamientos humanos, a que se refiere la Ley 28667.

vi. AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DEL RÉGIMEN EXTRAORDINARIO A CARGO DE COFOPRI:

Mediante Ley N° 29802, publicada el 01 de noviembre del 2011, se ha vuelto a ampliar el plazo a que se refiere el artículo 2 de la Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, modificado por la Ley 29320, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, por un período de cinco (5) años adicionales, el cual se computa inmediatamente del vencimiento del plazo actualmente vigente.

Durante la vigencia del plazo adicional antes indicado, Cofopri efectuará las acciones de capacitación y fortalecimiento a los gobiernos locales que así lo soliciten en las materias comprendidas en el Título I de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y sus normas complementarias y reglamentarias.

Se exonera del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros que cualquier institución pública exige por la prestación de sus servicios al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) para la ejecución de la formalización de la propiedad predial.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) también está exonerado del pago por los servicios de transferencia de información y documentación, a través de cualquier medio, y cualquier otra acción requerida, o dispuesta, por Cofopri para la ejecución de la formalización de la propiedad predial, en el ámbito nacional, para el cumplimiento de sus objetivos institucionales.

Se faculta excepcionalmente al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) para realizar las acciones de saneamiento físico legal de las posesiones informales ubicadas en las zonas afectadas por los sismos ocurridos el 15 de agosto de 2007, a favor de las familias que ocuparon sus predios hasta antes del 15 de agosto de 2008, para que, de oficio y progresivamente, ejecute los procedimientos de formalización de la propiedad predial en el marco de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y sus normas complementarias y reglamentarias.

vii. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EN SEDE NOTARIAL:

El artículo 21 de la Ley 27157 (publicada el 20 de julio de 1999) estableció que la prescripción adquisitiva podía ser declarada notarialmente a solicitud del interesado, siguiendo el proceso a que se refiere al artículo 504 y siguientes del C.P.C. en lo que sea aplicable. Fue una norma sin precedentes no sólo en la legislación nacional, sino a nivel internacional, pues nunca se había confiado tal competencia a los notarios, y sin duda la dación de dicha norma sorprendió al propio notariado.

El marco normativo anterior asignaba todo lo relacionado con la prescripción adquisitiva de dominio a la función jurisdiccional, tal como lo establecen los artículos 504° al 508° del Código Procesal Civil, que incluso determina que se trata de una pretensión que se tutela bajo los alcances de un proceso cognitivo en la modalidad abreviada.

Mediante la creación de COFOPRI se diseñó un mecanismo jurídico para incorporar a la formalidad las posesiones o propiedades no inscritas de cientos de miles de personas, mediante procedimientos técnicos y jurídicos que derivaban en la

emisión de títulos de propiedad de fuente administrativa y de naturaleza inscribible. En todo este proceso se optó decididamente por prescindir del notario y su función.

Sin embargo, se detectó que seguía habiendo un vacío en materia de esta formalización que no podía ser llenado por COFOPRI y que quedaba al margen de este proceso formalizador. Era el caso de la posesión de predios ya inscritos y ubicados en zonas urbanizadas de larga data, pero respecto de los cuales no existía título suficiente a nombre del poseedor para lograr la protección del sistema registral. Muchos de estos casos se originaban en un rompimiento del tracto sucesivo, en una venta de quien no tenía título saneado para disponer del derecho, o incluso en la simple ocupación física del inmueble deshabitado.

Frente a ello el Estado optó ahora sí para el notario para cubrir este vacío social, ya que no normativo. Ante la ineficiencia del poder judicial para dar rápida la vez que segura solución a este problema, se pensó que la función notarial podía asumir esta competencia.

Por la Ley 27333 que dispuso que el procedimiento se tramitara exclusivamente, ante el Notario de la provincia en donde se ubica el inmueble. La Ley 27333 fue publicada el 30 de julio del 2000 y termina de delinear la prescripción adquisitiva en sede notarial, aunque no constituye una norma de carácter integral sobre la institución. Asimismo en el reglamento se estableció que sólo los notarios abogados podían asumir esta competencia, lo que era quizá innecesario estando a que se trata de un asunto no contencioso que por mandato de la Ley 26662 sólo pueden ser vistos por notario que sean también abogados.

El artículo 35° del Reglamento de la norma indicaba que si durante el trámite de regularización de una edificación se advierte la necesidad de iniciar un procedimiento de saneamiento de titulación, vía prescripción adquisitiva el notario, a petición del interesado iniciará el asunto no contencioso de competencia notarial. Esta norma reglamentaria fue interpretada por demás extensivamente, por el Décimo Precedente acordado en el Duodécimo Pleno del Tribunal Registral, que acordó que resulta procedente la inscripción de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada

notarialmente respecto de terrenos que cuenten con edificaciones aun cuando la edificación no haya sido materia de un procedimiento regularización. Esto significó la puerta abierta a la competencia notarial en tales asuntos desligada de los trámites de regularización de edificaciones que motivaron la dación del artículo 21 ° de la Ley 27157.

Así pues el artículo 36° del Reglamento dispone que procede dicho trámite cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez años, esté o no registrado el predio. Es decir el notario tiene competencia en el supuesto de la llamada prescripción larga, que es la que prescinde de los requisitos de la buena fe y el justo título. Igualmente dicha norma establece en caso de encontrarse registrado el notario deberá solicitar la anotación preventiva de dicha solicitud.

Por su parte el artículo 38 determinó que debía recurrirse al trámite de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme al procedimiento previsto en este Reglamento y, supletoriamente, por las normas contenidas por el Código Procesal Civil. Con ello se dejó en claro que no se trataba de un tema jurisdiccional, y además se estableció un criterio jerárquico normativo de mucho valor práctico.

El artículo 5 de la Ley 27333 establece el procedimiento a seguir en tales asuntos no contenciosos.

Es importante señalar que el notario deberá notificar siguiente las reglas del Código Procesal Civil, y además fijar carteles en los lugares más visibles. Conforme a la Ley 27333 se deberá publicar un resumen de la solicitud por tres veces, con intervalos de tres días en el diario oficial El Peruano o en el autorizado para publicar avisos judiciales y en uno de circulación nacional. Deberá asimismo solicitar la anotación preventiva de la solicitud. El notario se constituirá en el inmueble objeto de saneamiento, extendiendo un acta de presencia en la que hará constar la descripción y características del inmueble, la posesión pacífica y pública ejercida por el solicitante, y el dicho o manifestación de los ocupantes de los predios colindantes, así como la declaración de los testigos ofrecidos, mediante actas notariales de presencia.

Transcurrido el término de 25 (veinticinco) días desde la fecha de la última publicación, sin mediar oposición, el Notario completará el formulario registral o elevará a escritura pública la solicitud, en ambos casos declarando adquirida la propiedad del bien por prescripción. La recurrencia al formulario registral es nula en razón de que por tratarse de un asunto no contencioso es por esencia un instrumento protocolar.

Asimismo la Ley 27333 dispuso que si se presenta oposición de algún tercero el Notario dará por finalizado el trámite comunicando de este hecho al solicitante, al Colegio de Notarios y a la oficina registral correspondiente. En este supuesto, el solicitante tiene expedito su derecho para demandar la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio en sede judicial o recurrir a la vía arbitral, de ser el caso.

PUERTO RICO

Informe elaborado por el notario Dennis Martinez Colon.

En PUERTO RICO la TITULACIÓN MASIVA no es significativa. El problema existe pero es esporádico. Hubo programas generales para proveer viviendas a personas de bajos recursos.

Durante 1970/80, el gobierno propulso la construcción de estructuras masivas y otorgó el uso o el arrendamiento de unidades a costo muy bajo. Sin embargo, esta iniciativa no resultó satisfactoria. Varios de estos edificios han tenido que ser demolidos, algunos implosionados

En el caso de las invasiones a tierras privadas o fiscales, a fin de regularizar las ocupaciones, luego de muchos años de posesión la opción es: a) conferirles el título de propiedad a los usurpantes, o b) se permite que el ocupante construya una casa y se le entrega título sobre la casa, pero el del terreno, sigue en manos del anterior propietario. Este tipo de soluciones se utiliza sobre todo en terrenos del Estado, pero al no haber una norma reguladora, sólo con trámites judiciales formando "expedientes de dominio" que son costosos y largos (más de 18 meses) se arriba a la solución.

Otro tipo de iniciativa por parte del gobierno es dar parcelas de terreno rurales a personas carenciadas. Todo el trámite es administrativo: interviene el Departamento de Vivienda, anterior Corporación de Renovación Urbana.

Sería conveniente que el NOTARIADO acompañe estos procesos e intervenga en cada uno de los trámites de dar título a la gente, garantizando la seguridad jurídica.

Después del desastre natural, el huracán María que asoló la isla, el Colegio de Notarios tomó conciencia de la cantidad de personas que no podían evidenciar título u ocupación legítimas y brindó ayuda comunitaria tomando declaraciones de los habitantes o levantando actas, solicitudes y orientación, conjuntamente con FEMA (Agencia Federal para el Manejo de Emergencias).

REPÚBLICA DOMINICANA

Informe elaborado por el Not. Daniel Tejada Montero.

En República Dominicana existe el sistema Registral Torrens. Sobre esta base el notariado dominicano manifiesta que no tienen problemas de titulación de los inmuebles por cuanto el derecho de propiedad está dado por la registración y la misma es imprescriptible.

El notariado dominicano destaca la naturaleza del sistema de Registro de la Propiedad vigente en su país: es un sistema constitutivo y convalidante del Derecho, el Estado ejerce una tutela directa con respecto a la titularidad.

Aunque el Derecho nace con el acto del notario, el mismo no se configura sino cuando es presentado e inscripto en el Registro de Títulos.

En principio el Estado es propietario de la tierra y todo inmueble sobre el que nadie pueda probar derecho de propiedad se entiende que es propiedad estatal.

Por esta razón, la titulación masiva ha tenido como centro las entidades oficiales y descentralizadas del Estado: Administración General de Bienes Nacionales,

Instituto Agrario Dominicano, Instituto Auxilios y Viviendas e Instituto Nacional de la Vivienda.

La Administración General de Bienes Nacionales es una dependencia estatal que ha patrocinado una importante cantidad de unidades funcionales (locales y apartamentos) a favor de familias de escasos recursos. Estos inmuebles están afectados con la cláusula de inalienabilidad que depara el Bien de Familia.

El Instituto Agrario Dominicano procura la titulación definitiva de los llamados parceleros de la Reforma Agraria. Así se les viabiliza para que puedan acceder al crédito y tener éxito en sus proyectos. Las autoridades gubernamentales hacen entregas masivas de los correspondientes certificados de títulos que expide el Registro de Títulos.

Los Institutos de Auxilios y Viviendas y Nacional de la Vivienda realizan proyectos urbanos a favor de familias de ingresos bajos y medios y suelen hacer entregas masivas de certificados de títulos.

Estos certificados de Títulos siempre son librados por el Registro de Títulos, única entidad instituida y acreditada por la ley para tales fines y con una sólida y eficaz fe pública registral.

En el ámbito privado solo en ocasión de notificaciones o construcciones de propiedad horizontal o condominios se han producido titulaciones múltiples de cierta importancia.

Recientemente se incorporó una figura de carácter jurídico-registral que persigue la titulación definitiva de personas que ocupan propiedades cuyos derechos resultan comuneros (Regularización parcelaria).

Tiene una gran utilidad práctica. Se requiere la realización de un levantamiento catastral o topográfico y, luego de satisfacer las exigencias de la Dirección de Mensuras Catastrales, se remite el expediente al Registro de la Propiedad (Registro de Títulos) que inscribe, califica y registra, expidiendo los correspondientes Certificados de Títulos.

En síntesis:

1. inmueble no titulado: Si el ciudadano está ocupando en forma ininterrumpida, por cinco hasta veinte años, según el caso, notoria o pública, de buena fe y a título de propietario, puede probarlo ante el juez de la jurisdicción inmobiliaria y obtener la adjudicación y, por tanto, el correspondiente Certificado de Título.

Un inmueble que esté registrado, vale decir con su Certificado de Título, nunca se podrá adquirir por ocupación, pues de acuerdo a la ley vigente si está registrado el derecho es imprescriptible, Ante una ocupación precaria la única salida es negociar con el titular del derecho.

2. La existencia de unidades funcionales (apartamentos) y solares distribuidos por el Estado que no tienen sus documentos legales o que te-niéndolos acusan una irregularidad. La solución tiene que ser provista por los organismos del Estado (Congreso, organismos oficiales, Jurisdicción Inmobiliaria, etc.).
3. **El notariado dominicano propone la realización de un serio esfuerzo interinstitucional que involucre las entidades que tienen la responsabilidad de resolver estas problemáticas (Instituto Agrario Dominicano, Administración General de Bienes Nacionales, Instituto Nacional de la Vivienda, Instituto de Auxilios y Vivienda, Consejo Estatal del Azúcar), los organismos técnicos de apoyo (Dirección de Mensuras Catastrales, tribunales Inmobiliarios, Registros de Títulos), y que se oriente a expedir una ley especial que viabilice la regularización de las distintas situaciones que se presentan y permita la titulación de estos sectores.**

El notario intervendría en estas operaciones por cuanto todo acto convencional inmobiliario requiere de su función y, en un eventual esfuerzo masivo, la regularización tendría reservada tal participación.

Como cuestión negativa, no se ha llevado a cabo una efectiva y correcta planificación orientada a conjurar el problema que entraña la ocupación precaria.

Como parte de su compromiso social el notariado a través del Colegio Dominicano de Notarios se ha propuesto acercar a las instituciones y organismos responsables de establecer políticas dirigidas a enfrentar la problemática para sensibilizarles y hacer sugerencias puntuales que contribuyan a ello.

URUGUAY

Informe elaborado por la NOT. Mariela MARTINEZ CARRERE

En Uruguay, según lo establecido en la Ley 16.112 publicada el 8 de junio de 1990, se crea el **Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA)**. Sus competencias en materia de vivienda, ejercidas a través de la **Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI)** son las de formular, ejecutar, supervisar y evaluar los Planes de Vivienda y la instrumentación de la política en la materia.

En la referida ley se establece lo que al MVOTMA, le corresponde:

- Administrar el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- Otorgar subsidios.
- La reglamentación de las condiciones que deban reunir las áreas urbanas y suburbanas para el afincamiento de viviendas.
- La regulación y control de las actividades de las entidades que actúan en materia de vivienda, procurando su coordinación y la promoción de las de interés social.
- La promoción y control de las cooperativas de vivienda e instituciones afines.
- La centralización de toda la información relativa al mercado de arrendamiento urbano.
- La coordinación con los demás organismos públicos, nacionales o departamentales, en la materia.
- La relación con los organismos internacionales de su especialidad.

Es el organismo central encargado de definir y diseñar las políticas habitacionales, monitorear la implementación de las mismas, y controlar a los agentes públicos y privados que actúan en materia de vivienda.

La **Agencia Nacional de Vivienda (ANV)** de acuerdo a lo establecido por la ley 18.125, publicada el 11 de mayo de 2007, se crea como Servicio Descentralizado como consecuencia de la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay. Su finalidad consiste en promover y facilitar el acceso a la vivienda, y contribuir a la creación e

implementación de políticas públicas en ésta materia. La ANV es el “brazo ejecutor” de las políticas de vivienda definidas por el MVOTMA, y los recursos que utiliza provienen del Fondo Nacional de Vivienda.

Algunas de las tareas de éste organismo son:

- Gestión de la cartera de créditos proveniente de la reestructura del BHU.
- Ejecución de proyectos y programas habitacionales ordenados por la DINAVI.
- Otorgamiento y gestión de préstamos hipotecarios y promesas de compraventa de inmuebles concedidos por la DINAVI.
- Diseño y gestión de instrumentos financieros de estímulo al desarrollo del mercado inmobiliario (notas hipotecarias, fondos de garantía) y a la inversión privada en vivienda de interés social (apoyo administrativo a la CAIVIS).
- Se encarga de la escrituración de todos los complejos provenientes de la reestructura del viejo Banco Hipotecario del Uruguay, como institución de acceso social a la vivienda, conforme lo establece la ley 13728 (ley nacional de Vivienda y sus modificaciones,) viviendas cooperativas, realojamiento de asentamientos irregulares, y convenios con las 19 Intendencias Departamentales del país.

A través de la ANV, el Estado Uruguayo cumple con el acceso y escrituración de las miles de viviendas construidas para personas de capacidad de pago media y media baja.

El **Banco Hipotecario del Uruguay (BHU)** es la institución financiera estatal especializada en crédito hipotecario con destino a la vivienda de familias con mayor nivel de ingresos.

MEVIR se trata de una persona pública no estatal, que se rige por el derecho privado y que opera en el medio rural y en pequeñas localidades, de menos de 5.000 habitantes. Su acción tiene como pilares la ayuda mutua –autoconstrucción asistida- y las exoneraciones tributarias. El MEVIR fue creado por ley 13.640 en 1967, con el objetivo de erradicar la vivienda insalubre del asalariado rural. Con los años MEVIR amplió su objetivo original, pasando a trabajar en forma integral tanto a asalariados

rurales como a pequeños productores familiares de bajos recursos, facilitando no sólo la construcción o refacción de viviendas sino también edificaciones productivas, servicios comunitarios, infraestructura (agua, electricidad, saneamiento), capacitación y asistencia técnica.

El **Programa de Mejoramiento de Barrios (PMB)** está destinado a mejorar la calidad de vida de la población residente en asentamientos irregulares y prevenir la formación de nuevos asentamientos. Es una unidad que integra el MVOTMA con un grado mínimo de descentralización administrativa. Tiene como objetivo general mejorar la calidad de vida de los residentes, promoviendo la integración física y social al medio urbano y especialmente, entre otros dotar de título de propiedad a los poseedores. El programa depende del Departamento de Acondicionamiento Urbano de la Intendencia de Montevideo y atiende no solo casos del sector urbano sino también del sector rural. Dicho programa se realiza con fondos propios y parte con fondos del Banco Interamericano de Desarrollo.

Se define al Asentamiento como el agrupamiento de más de 10 viviendas, ubicado en terrenos públicos o privados, construidos sin autorización del propietario en condiciones formalmente irregulares, sin respetar la normativa urbanística.

El proceso de regularización de un asentamiento es el siguiente:

- 1) Comienza con la llegada de equipos técnicos multidisciplinarios al barrio, los cuales fueron elegidos por la Intendencia como coejecutora del Programa con el Gobierno Nacional.
- 2) Se realiza un censo a las familias residentes en el asentamiento y se realiza un relevamiento de infraestructura y servicios.
- 3) Con estos datos se efectúa un diagnóstico con las necesidades del barrio.
- 4) Posteriormente y en coordinación con otros organismos, se comienza la planificación para construir policlínicas, clubes de niños, realojos y centros comunales, de esta manera los proyectos se elaboran de acuerdo a las necesidades de la población.

- 5) Terminado el diseño del proyecto, tiene que ser aprobado, antes del llamado a licitación, por el 70% de los vecinos del barrio si no, no se puede realizar.
- 6) Aprobado por los vecinos se realiza una licitación y se comienzan las obras de saneamiento.
- 7) Por último se confecciona el plano de mensura y subdivisión de los inmuebles a los efectos que se puedan otorgar los títulos de propiedad a cada familia ocupante.

Otros actores institucionales importantes en la instrumentación de la política de vivienda son las **Intendencias** que tienen un rol protagónico en el suministro de tierra para los programas habitacionales y el **Banco de Previsión Social** que se encarga de la tarea de asignación de viviendas para jubilados de escasos recursos y su mantenimiento y el MVOTMA de la construcción.

COSTOS

Los costos finales de los programas son muy reducidos en relación a otras soluciones habitacionales y esto se debe a la utilización del sistema de construcción por ayuda mutua y autoconstrucción, los mecanismos de compra en grandes cantidades, las exoneraciones impositivas y otros aportes de organizaciones y actores locales.

La escrituración se realiza una vez terminado el pago de la totalidad de la deuda por parte de los titulares, pasando así a ser los propietarios de pleno derecho de las viviendas que construyeron y pagaron. Puede ser realizada tanto de manera individual como colectiva (núcleo completo). La Asociación de Escribanos del Uruguay, ha firmado convenios con distintas instituciones, como la ANV, Intendencias, entre otras, a fin de elaborar y ejecutar, en conjunto proyectos y programas de cooperación, con la finalidad de elaborar soluciones que contemplen a los adjudicatarios al ingreso de los bienes al comercio jurídico. La Asociación de Escribanos del Uruguay, en su marco de promoción social y de ampliación de fuentes de trabajo para el gremio, ofrece sus servicios para otorgar la colaboración necesaria.

En el caso de las escrituraciones colectivas, MEVIR identifica las localidades en las que prácticamente todas las viviendas de un plan tienen cancelada su deuda y realiza las gestiones pertinentes con los vecinos, a fin de proceder a las escrituración, la que se viabiliza a través de un convenio con la Asociación de Escribanos del Uruguay y propicia el trabajo de escribanos jóvenes para llevar a cabo esta tarea (salvo en los casos en que el participante cuenta con su propio escribano).

En todos estos programas el notariado uruguayo, a través de la Asociación de Escribanos de Uruguay tiene una activa participación y todos los títulos son confeccionados por el notariado. La Asociación de Escribanos del Uruguay ha intervenido en estas soluciones en forma continua.

MUJER RURAL

El 15 de octubre se conmemora el día internacional de las mujeres rurales, según lo dispuso la Asamblea General de la ONU, en diciembre de 2007. A través de esa jornada, se busca reconocer el trascendente rol que las mujeres rurales cumplen en los ámbitos rurales.

El objetivo de los días internacionales es “sensibilizar, concienciar, llamar la atención, señalar que existe un problema sin resolver (...) para que, a través de esa sensibilización, los gobiernos y los estados actúen y tomen medidas o para que los ciudadanos así lo exijan a sus representantes”

En el 2018, el día internacional se llevó a cabo bajo el lema “infraestructura, servicios y protección social para la igualdad de género y el empoderamiento de las mujeres y niñas rurales”.

De acuerdo a datos de la ONU, “las mujeres rurales representan más de un tercio de la población mundial y el 43 por ciento de la mano de obra agrícola”, aunque “sufren de manera desproporcionada los múltiples aspectos de la pobreza y pese a ser tan productivas y buenas gestoras como sus homólogos masculinos, no disponen del mismo acceso a la tierra, créditos, materiales agrícolas, mercados o cadenas de productos cultivados de alto valor. Tampoco disfrutan de un acceso equitativo a servicios públicos, como la educación y la asistencia sanitaria, ni a infraestructuras, como el agua y saneamiento.”

En la FAO afirman que las mujeres rurales producen la mitad de los alimentos que se consumen en el mundo. Pero a la mayoría no le reconocen sus derechos. Si eso pasara y tuviesen acceso a la titularidad de sus tierras, a financiación y a capacitaciones, “podrían producir entre un 20% y un 30% más de alimentos en el mundo. La mujer rural no tiene el reconocimiento que merece. Son protagonistas del trabajo productivo, pero al no estar legitimado, ese rol se ve limitado en recursos. Además tienen menos autonomía económica y poca incidencia en la toma de decisiones.

Tienden a ser las más perjudicadas por la situación de pobreza, ya que gran parte trabaja en el sector informal y percibe remuneraciones inferiores a las del hombre por las mismas tareas. De las mujeres asalariadas, 55% no recibe beneficios sociales o sólo los recibe en forma parcial”, según [informe de la FAO](#).

Cerca del 40% de las economías tienen al menos una restricción sobre los derechos de propiedad de las mujeres.

También entre ellas comparten realidades como la dispersión geográfica y la lejanía de los centros urbanos, lo que afecta su acceso a los servicios básicos

Las mujeres son más vulnerables a las situaciones de pobreza, ya que tienen comparativamente menos acceso a la educación, menor acceso a la propiedad de la tierra, menor acceso al empleo, salarios más bajos por el mismo trabajo, menor oportunidad de acceso a trabajos estables y bien remunerados. A esto se agrega la responsabilidad absoluta del trabajo doméstico y la crianza de los hijos, factor que innegablemente limita sus opciones y oportunidades de trabajo y de participación social y política.

El esfuerzo y acompañamiento de instituciones permiten que las mujeres rurales tengan hoy día una mayor presencia.

Las propias mujeres rurales, son las que con esfuerzo, con entusiasmo y mucha esperanza abrazan propuestas de desarrollo que se les plantean. Cuando los grupos de mujeres rurales logran dar a sus demandas una dimensión política al convertirse en interlocutoras válidas de políticos e instituciones de decisión local, logran llevar a cabo estrategias y acciones de desarrollo de mediano y largo plazo.

Cuando las mujeres son jefas de hogar, porque son solteras, el compañero migra por razones laborales, o ha quedado viuda, se evidencia una mayor fragilidad económica y social de las familias. Las mujeres no siempre pueden cultivar toda la tierra disponible u ocuparse de las actividades generadoras de ingresos. Además, tienen escasa o nula experiencia en gestión, y dificultades para acceder a los créditos. Por otro lado, cuando las mujeres reemplazan a los varones en las tareas prediales

porque estos migraron, no siempre implica que pueden tomar decisiones sobre los recursos de la finca y eso debilita el proceso productivo.

Las superficies de producción de las agriculturas campesinas son en general parcelas pequeñas e insuficientes para obtener una renta razonable

El régimen de tenencia es, en general, precario –los títulos de propiedad no están saneados– y muchas mujeres son ocupantes de tierras privadas o fiscales.

Las estadísticas de empleo no las incluyen en sus cálculos, ni las consideran población ocupada y apenas tienen acceso a la propiedad de la tierra. No cuentan con otros recursos esenciales como el crédito

Una mujer sin tierra depende del hombre, y casi no participa en las decisiones familiares y comunitarias. Su posición es más débil, lo que la hace más vulnerable a la violencia del hombre.

Cuando las mujeres ejercen su derecho a la tierra aumenta su autoestima y la aceptación social. Cuando tiene posibilidad de acceder a créditos, mejora la productividad agrícola, y ayudaría a erradicar el hambre y la pobreza rural.

La tierra por sí sola no basta. Sin la necesaria inversión productiva, los servicios financieros, la asistencia técnica y el acceso a los mercados la tierra deja de cumplir su función social y termina siendo abandonada o vendida.

Es fundamental superar la visión de “mujeres vulnerables” que han justificado los programas asistencialistas para pasar a una visión de “mujeres productoras sujeto de derechos”

Por ello SOLICITAMOS a todos los Estados:

- Modificar la cultura que ignora a las mujeres como productoras, haciéndolas visibles y reconociendo su importante función en el desarrollo local, el bienestar familiar, el equilibrio territorial, la soberanía alimentaria y la cohesión social.
- Reconocer el rol productivo de las mujeres rurales, campesinas e indígenas, y tenerlo en cuenta en las políticas públicas.

Con respecto a la titulación de las tierras:

- ✚ Garantizar que las mujeres tienen acceso igualitario a las tierras y que se lleve a cabo la titulación a nombre de ambos cónyuges.
- ✚ Que el acceso a la tierra sea acompañada por infraestructura, transporte, cloacas y provisión de agua, escuelas, crédito, tecnología.

En las áreas rurales de Centroamérica el reparto de la tierra y la riqueza es cada vez más injusto y desigual. Las familias campesinas e indígenas, que constituyen la inmensa mayoría de la población rural y sostienen la producción de alimentos básicos, siguen siendo expulsadas de las mejores áreas de cultivo mientras que la caña de azúcar, la palma africana y las plantaciones forestales acaparan la tierra y el agua.

VENTAJAS del acceso a crédito y vivienda por parte de la mujer:

- 1) Mejora sus ingresos, en especial en rubros bien posicionados en el mercado
- 2) La posesión continua de cada parcela permite diversificar las actividades productivas, ya sea para consumo o comercialización, colaborando con la resolución de necesidades básicas, educación y salud.
- 3) Posibilidad de tener vivienda propia
- 4) Facilita la obtención del crédito. Si no puede ser bancario, de cajas rurales o intermediarios
- 5) Al permitir tener autonomía económica, eleva la estima mejorando los niveles de participación y la toma de decisiones, fortaleciendo el liderazgo

DESVENTAJAS por FALTA de acceso a tierra o crédito

- 1) Coloca a las mujeres rurales pobres en riesgo alimentario, que generalmente conducen a subnutrición y desnutrición.
- 2) Dificulta el acceso a la vivienda y a recursos necesarios para educación y salud
- 3) Genera sentimientos de inseguridad, abandono y baja estima.

CONSIDERACIONES:

Las mujeres deben tomar conciencia de sus derechos y cómo ejercerlos, si no seguirá el control de uso de la tierra y el crédito por los hombres

La propiedad de la tierra no asegura automáticamente el acceso al crédito, se necesita decisión política

Para que la agricultura sea comercial y rentable se necesita una buena administración, para ello habrá que capacitar a las campesinas y garantizar la equidad de género en la distribución de beneficios económicos.

RECOMENDACIONES

Cambio de modelo económico social, sustentado en un desarrollo territorial equitativo y priorizando la economía campesina, complementada con exportación

Ese desarrollo económico debe ser incluyente y sostenible, con políticas proactivas para hacer frente al cambio climático y respetando los ecosistemas, en especial las zonas frágiles.

Asegurar en las legislaciones rurales el derecho de las mujeres a ser propietarias de la tierra, con título a sus nombres.

Demandar a los Estados la implementación de planes de emergencia de distribución de tierras a las mujeres rurales en las zonas más pobres y con riesgo alimentario

Implementar programas de financiamiento que complemente créditos estatales con privados o cooperativos, con tasas accesibles.

Fortalecer las Oficinas de la Mujer y respaldarlas económicamente, formulando en los presupuestos nacionales el respaldo al género femenino, asegurando los intereses y necesidades de las mujeres rurales.

Es imprescindible VOLUNTAD POLITICA para implementar la • Modificación de la cultura que ignora a las mujeres como productoras, haciéndolas visibles y reconociendo su importante función en el desarrollo local, el bienestar familiar, el equilibrio territorial, la soberanía alimentaria y la cohesión social. • Reconocimiento del

rol productivo de las mujeres rurales, campesinas e indígenas, y tenerlo en cuenta en las políticas públicas.

Con respecto a la titulación de las tierras: • Garantizar que las mujeres tengan acceso igualitario a las tierras y que se lleve a cabo la titulación a nombre de ambos cónyuges o de ellas solas si son solteras o viudas.

Que el acceso a la tierra sea acompañada por infraestructura, transporte, cloacas y provisión de agua, escuelas, crédito, tecnología.

ARGENTINA

Informe preparado por la Not. Susana Marta Bonanno y el Not. Walter Schmidt.

En la Federación Agraria Argentina, en 2014 se realizó un congreso extraordinario para la reforma del estatuto de la entidad en el que se aprobó la creación de la Secretaría de igualdad de género y oportunidades y derechos humanos. En dicho ámbito se estableció que la Secretaría siempre estará a cargo de una mujer, en respuesta a lo solicitado por Mujeres Federadas Argentinas (MFA), que pedían participar en la toma de decisiones, aumentar su visibilidad en diferentes eventos y formar mujeres a través de capacitaciones.

A partir de la creación de la secretaría, se jerarquizó la actividad que venía realizando la coordinadora nacional de MFA en cuanto a la atención de las necesidades de cada distrito, con la colaboración de las coordinadoras regionales.

Los objetivos de la secretaría son: “elaborar políticas que tiendan a igualar los derechos de los hombres y mujeres y el sostenimiento del pleno ejercicio de los derechos humanos; generar programas de formación de mujeres; representar a la entidad en todos los organismos, congresos y/o eventos referidos a la igualdad de género, oportunidades y derechos humanos y supervisar y coordinar la comisión coordinadora de Mujeres Federadas”.

Este año, para conmemorar este nuevo día internacional se estarán realizando diversos encuentros de mujeres rurales en distintos lugares del país, que contarán con la participación de representantes de MFA y la presencia de la secretaria de Género. Los mismos comenzaron el mismo 15 de octubre y se extenderán hasta fines de mes.

En Argentina el 50% de la población rural, son mujeres que realizan algún trabajo productivo en el campo.

En 1989, la Secretaría de Agricultura y Pesca (SAGyP) inició un programa pionero de desarrollo dirigido a mujeres rurales de seis provincias del noroeste: Salta, Jujuy, Santiago del Estero, Catamarca, Tucumán y La Rioja. Quienes siempre adhirieron al programa, con el convencimiento que con él crecerían y nunca volverían a ser las mismas, fueron las mujeres de esos primeros seis grupos que se formaron y que vieron en él, por primera vez en sus vidas la oportunidad de una transformación tanto en lo personal como en lo económico.

Argentina dejó de ser un país rural, pero las campesinas, comparten con el resto de mujeres rurales de América Latina esa específica pero a la vez imprecisa relación que existe entre trabajo productivo y trabajo reproductivo, cuya consecuencia más notable es la invisibilidad de su trabajo productivo y por lo mismo su ausencia en las cuentas nacionales como una trabajadora que aporta al Producto Interno Bruto.

Mientras que en muchas zonas las mujeres no preparan la tierra por la cantidad de fuerza que se necesita, en otras hay campesinas que lo hacen con animales de tiro. Lo mismo ocurre con el tejido en lana de mantas de gran tamaño: en la zona de la Quebrada de Humahuaca y Puna (Provincia de Jujuy) es una actividad masculina, mientras que en Santiago del Estero es exclusivamente femenina. También se plantean razones culturales relacionadas al ciclo femenino, no dejando a las mujeres sembrar porque si están menstruando las semillas no nacen o pueden “quemar” la planta y, por lo tanto, en algunas zonas, la siembra es una tarea exclusivamente masculina.

Las superficies de producción de las agriculturas campesinas varían en las diferentes zonas del país y según los cultivos, muchas están ubicadas en zonas productivas marginales de Argentina y esto implica que tienen dificultades agroecológicas para su desarrollo. En general, se trata de parcelas pequeñas e

insuficientes para obtener una renta razonable y, obtienen rendimientos inferiores al promedio por falta de los recursos necesarios como el agua, fertilizantes, insecticidas, herramientas, etc. y, en algunos casos, por escasa capacitación. Existe una tendencia hacia el monocultivo y, en algunas situaciones, una dependencia de paquetes tecnológicos no siempre apropiados a sus sistemas productivos. Son pocos los casos que compran insumos o realizan la comercialización de sus productos en forma conjunta, con sus vecinos, aunque se suele plantear como una solución a los problemas de mercadeo. Muchos entregan sus cosechas a grandes productores vecinos que funcionan como acopiadores, aunque no siempre esto asegura el cobro de la mercancía. Es frecuente que reciban como pago mercaderías que la familia consume obteniendo en el intercambio un menor precio para el producto y pagando un mayor costo en los artículos de primera necesidad consumidos.

El régimen de tenencia es precario –los títulos de propiedad no están saneados– y un considerable número de explotaciones campesinas es directamente ocupante de tierras privadas o fiscales. Las familias que viven en sucesiones indivisas, no consideran prioritaria la regularización de los títulos de propiedad porque implica gastos elevados en impuestos y en mensuras. Además, son decisiones que implicarían la participación de todos los miembros de la familia, quienes no siempre se encuentran en el área rural. En general, los títulos de propiedad de las explotaciones no están a nombre de las mujeres. Los problemas de tenencia de la tierra recrudecieron a partir del 2002, con la ampliación de la frontera agrícola en el país. Las mujeres plantean el problema de tierras como parte de un proceso de privatización y concentración que se vino gestando desde los años noventa, posibilitado en parte, por la falta de regularización de la tenencia de los pequeños productores.

La estrategia de promover la formación de grupos de mujeres, se ha puesto en marcha con el apoyo de instituciones gubernamentales y no gubernamentales, y ha generado diferentes polémicas respecto a su utilidad. Muchos de los grupos de mujeres que hoy existen en nuestro país comenzaron con actividades consideradas propias de las mujeres, como la costura, la elaboración de dulces o la producción de artesanías, dentro del enfoque de Mujeres en el Desarrollo (MED).

El grupo es una posibilidad de salir y compartir un momento de sociabilidad o la necesidad que tienen las mujeres de buscar salidas a las difíciles situaciones que viven sus familias y la comunidad en general. No toleran las injusticias sociales, y en particular las que afectan a sus hijos e hijas y no temen decirlo, y hacen los reclamos sin tapujos, quizás porque se sienten menos punibles.

BRASIL

El espacio de las mujeres brasileñas en la comunidad rural. Por: Débora Fayad Miisquiati y Wendell Jones Fioravante Salomão.

Las mujeres representan casi la mitad de la población rural brasileña. Son las más afectadas por los procesos migratorios y, cada vez más, asumen la responsabilidad por el grupo familiar que integran.

Los primeros textos reivindicando una mayor atención a la participación de las mujeres en la construcción de la agroecología (desarrollo rural) aparecen a mediados de la década de 1990, en la autoría de María Emilia Lisboa Pacheco, antropóloga.

La autora, en su artículo “en defensa de la agricultura familiar sostenible con igualdad de género”¹, llama la atención sobre la invisibilidad del trabajo de la mujer en la agricultura y la importancia de sus actividades en el sistema de producción.

Apenas 30% de mujeres son propietarias formales de sus tierras, 10% consiguen tener acceso a créditos y 5%, a asistencia técnica.

En situaciones como la brasileña de extrema desigualdad social, la mejora de las condiciones de vida de la mujer de campo depende del acceso al circuito de la ciudadanía, lo que incluye la transformación de las necesidades vitales en derechos sociales materiales.

Hasta la década de 1980, la inserción de las mujeres en los movimientos sociales rurales sucedía por medio de la participación de sus respectivos maridos, con el impedimento legal o el fallecimiento de los mismos, ellas asumían el cargo de liderazgo que ellos ejercían. Sin embargo, quienes eran reconocidos eran los hombres

¹ Disponible en: <http://www.reformaagrariaemdados.org.br/sites/default/files/Em%20defesa%20da%20agricultura%20familiar%20sustent%C3%A1vel%20com%20igualdade%20de%20g%C3%AAnero%20-%20Maria%20Em%C3%ADlia%20Lisboa%20Pacheco%20-%202002.pdf>. Acceso 10 de abril de 2019.

solamente en el período de apertura democrática (década de 1980) se crearon condiciones para el surgimiento de movimientos específicos de las mujeres rurales, como resultado del trabajo de organización de las mujeres fomentado por sectores de la iglesia, como también de la consolidación del movimiento feminista y de mujeres en Brasil.

Entre 1986 y 1988, todos los movimientos de mujeres en Brasil – incluyendo los de mujeres rurales – se movilizaron para tener influencia en la elaboración de la nueva Constitución Nacional, que fue promulgada en 1988. Las mujeres rurales estuvieron presentes como participantes activas, organizando petitorios (uno de ellos con 100.000 firmas) y realizando marchas a Brasilia para defender la ampliación de sus derechos civiles. Obtuvieron dos importantes conquistas en la nueva Carta: la mención explícita al derecho de las mujeres a la tierra, y su inclusión como beneficiarias de la seguridad social para todos los fines (jubilación, licencia por motivos de salud, licencia por maternidad) en condición de aseguradas especiales.

Con la promulgación de la Constitución de la República Federativa de Brasil de 1988, cabe destacar que el derecho de propiedad perdió el aspecto absoluto, ilimitado e intangible, siendo revestido, por consiguiente, de un marco social como factor de progreso y promoción del bienestar de todos

A pesar de estar prevista en la Constitución Federal de 1988, la titularidad conjunta de la tierra, existía precariamente por no haber un instrumento legal que la hiciera obligatoria. La publicación de la Ordenanza N° 981/2003 y de la Instrucción Normativa N°38/2007, del Instituto Nacional de Colonización y Reforma Agraria - INCRA, hicieron efectivo el derecho de las mujeres a la tierra y los procedimientos para su inclusión. El INCRA alteró los procedimientos e instrumentos de inscripción de candidatos en la Implantación de Proyectos de Reforma Agraria, en el Registro de las Familias en las áreas de Regularización Territorial y de Titulación y en el Certificado de Registro de Inmueble Rural, incluyendo a la MUJER y al HOMBRE, independientemente del estado civil, en carácter obligatorio.

Mujer jefe de familia tiene derecho preferencial a la tierra: La Instrucción Normativa (IN) N° 38/2007 del INCRA, comenzó a dar preferencia a las familias encabezadas por mujeres, con el fin de garantizar su acceso a la tierra, independientemente de su condición civil. Estipuló además que en caso de separación,

si la tierra todavía estuviera en proceso de titulación, la tierra continuara con la mujer desde que la misma continúe a cargo de la prole. Y finalmente determinó que las tierras ya tituladas en esa fecha también deberían tener el nombre de la mujer, debiendo, los interesados solicitar la inclusión del nombre de la mujer en el Sistema de Informaciones de Proyectos de Reforma Agraria - SIPRA y en el proceso administrativo del lote.

En el 2008, se crea el Programa de Organización Productiva de las Mujeres Rurales con el objetivo central de viabilizar el acceso de las mujeres a las políticas públicas de apoyo a la producción y a la comercialización, con el fin de promover la autonomía económica de las mismas y garantizar su protagonismo en la economía rural.

Los primeros movimientos de mujeres con impacto en Brasil, durante el período de la dictadura militar, fueron los Movimientos contra la Carestía, y, en la misma época, los Movimientos Femeninos por la Amnistía.

Además de participar del movimiento sindical, del MST y de los movimientos autónomos, las mujeres se organizaron en otros movimientos en ese período. Uno de los más conocidos fue la Articulación de las Mujeres Quebraderas de Coco, surgida en 1989 en el norte del país, como resistencia contra el cercamiento de las plantaciones de babasús, que, hasta entonces, eran de uso colectivo por las mujeres. El bloqueo de esas áreas por los estancieros y la tala de los palmerales comprometían la sobrevivencia de poblaciones enteras, en función de las actividades realizadas por ellas. De los conflictos por la preservación de los árboles, las quebraderas pasaron a la cuestión del acceso a la tierra y del cambio de modelo productivo, reivindicando la convivencia con la floresta, en vez de su destrucción para la cría de ganado.

Fue en el Congreso de la CONTAG (Confederación Nacional de Trabajadores en la Agricultura) de 2002 que, por primera vez, las mujeres aparecieron dentro de la pauta relativa a la producción agrícola y relacionadas a la agricultura familiar y quedó reconocido que la mujer cumplía un papel importante en la construcción de un Proyecto Alternativo de Desarrollo Rural Sostenible.

En 2003 fue creada una nueva línea de acción del Pronaf (Programa Nacional de Fortalecimiento de la Agricultura), denominado Pronaf Mujer, ya que hasta esa fecha apenas 12% de los créditos eran destinados a las mujeres. A partir de entonces, las

mujeres potencialmente pueden tener acceso a esa nueva línea de crédito, dedicado a actividades agrícolas y no agrícolas, pudiendo involucrar tanto financiaciones para huertas, plantíos y cría de animales como la producción de alimentos procesados como quesos, bizcochos, mermeladas, etc., y permitiendo también la generación de renta para las mujeres rurales.

En Brasil, la *Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO)* está asociada al Estado en un proyecto destinado a llevar ciudadanía para las mujeres del campo. Con el documento en mano, además de afirmarse como ciudadanas, también pueden tener mejor acceso a la salud, educación, asistencia y seguridad social, así como también el derecho a la propiedad de tierras, crédito y otros insumos que les garanticen más renta y autonomía económica.

Mantener esas y otras políticas, además de profundizarlas, son los desafíos que surgen en el futuro, además de la lucha contra el hambre y la pobreza, uno de los principales desafíos colocados por los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), aprobados por los países de las Naciones Unidas en 2015.

Necesitamos estar atentos y crear mecanismos para garantizar un desarrollo rural sostenible, con respeto en el uso de los recursos naturales, a la soberanía e igualdad de género, a la migración como una opción, y todo eso en sintonía con el lema de los ODS de no dejar a nadie relegado.

REFERENCIAS

http://www.mda.gov.br/sitemda/sites/sitemda/files/user_arquivos_64/cartilha_IICA_poI%C3%ADticas_P%C3%ABAblicas-8920942.pdf

https://www.encontro2018.sc.anpuh.org/resources/anais/8/1535672332_ARQUIVO_agostoCategoriaTrabalhadorasRuraisesuahistoricidade.pdf

<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,o-direito-a-terra-como-um-direito-humano-a-funcao-social-da-terra-a-luz-da-constituicao-de-1988,54211.html>

<http://www.reformaagrariaemdados.org.br/sites/default/files/Em%20defesa%20da%20agricultura%20familiar%20sustent%C3%A1vel%20com%20igualdade%20de%20g%C3%AAnero%20-%20Maria%20Em%C3%ADlia%20Lisboa%20Pacheco%20-%202002.pdf>

<https://nacoesunidas.org/artigo-a-importancia-das-mulheres-rurais-no-desenvolvimento-sustentavel-do-futuro/>

Sobre las mujeres indígenas, acceda a los sitios:

<http://www.funai.gov.br/index.php/comunicacao/noticias/4779-funai-comemora-empoderamento-das-mulheres-indigenas-e-inovacao-com-coordenacao-especifica-de-genero>

COLOMBIA

En el año 2002 se sancionó la ley 731 con el objeto de mejorar la calidad de vida de las mujeres rurales, priorizando las de bajos recursos y acelerar la igualdad entre hombre y mujer. Se definió a la mujer rural como aquella que sin distinción de ninguna naturaleza e independientemente del lugar donde viva, su actividad productiva se relacione con lo rural, incluso si esa actividad no está reconocida por los sistemas de información y medición del Estado o no es remunerada.

Se crearon cupos y líneas de crédito con tasa diferencial para aquellas que tuvieran bajos ingresos.

Se previó la creación de mecanismos de afiliación para que puedan tener como trabajadoras independientes la cobertura del Sistema General de Riesgos Profesionales y la participación equitativa en el Consejo Municipal de Desarrollo Rural y en Consejos Territoriales de Planeación

Las mujeres rurales deberán estar representadas en todas las entidades y órganos de decisión que favorezcan al sector rural.

En los casos en los que el predio esté titulado o en proceso de titulación, ya sea a nombre de los cónyuges o de compañeros permanentes, o de uno solo de ellos, si alguno abandona al otro, los derechos sobre el predio, ya sea titulado o no, deberá quedar en cabeza del que demuestre la situación de abandono y pueda alegar la prescripción.

Se garantiza el acceso preferencial a la tierra a las mujeres jefas de hogar y las que se encuentren en estado de desprotección social y económica por causa de violencia, abandono o viudez.

En diciembre de 2017, por decreto 2145, COLOMBIA adoptó un plan de Revisión, Evaluación y seguimiento de los programas y leyes que favorecen a las mujeres rurales y se creó el Comité interinstitucional de seguimiento

Objeto: beneficiar a las mujeres rurales con normas que les permitan acceder a sus derechos y prerrogativas mejorando las condiciones de vida, de una manera integral, que incluye la capacitación, acceso a capital de trabajo y al crédito, a la tierra, a la tecnología y al financiamiento

La Dirección de Mujer Rural, es la encargada de brindar los insumos necesarios para desarrollar políticas que mejoren las condiciones de vida de la mujer en el campo

Las mujeres productoras se caracterizaron por tener mayor proporción de unidades de producción con menor tamaño, de menos de 5 hectáreas. Donde los hombres son productores, son menor en número las mujeres, y su área de producción es menor a esas 5 has.

En el área rural censada en el 2014, la principal forma de tenencia de tierra de las mujeres productoras es propia, seguida de propiedad colectiva

Los hombres productores tienen maquinarias y asistencia técnica en mayor proporción que las mujeres

Solicitan más créditos los hombres que las mujeres.

Las mujeres productoras reportaron tener áreas específicas para autoconsumo en mayor proporción que los hombres

En las unidades de producción agropecuaria de mujeres productoras tiene mayor participación la mano de obra permanente de las mujeres

En los hogares del área rural dispersa, las mujeres tienen cada vez mayor participación como jefas de hogar y cada vez menor participación como cónyuges de jefes de hogar.

El 12,8% de las mujeres residentes en área rural dispersa es analfabeta.

En las áreas de grupos étnicos, las mujeres productoras que participan más en las decisiones de producción son las indígenas y casi un 80% de ellas cuentan con un área de producción específica para autoconsumo.

COSTA RICA

Cuando las mujeres quedan como cabezas de familia el inmueble pasa a ser parte del haber sucesorio y en algunos casos hasta se adjudica a un tercero por no cumplir las mujeres con los requisitos solicitados para obtenerlo.

Cuando las mujeres están en pareja o son casadas, se prefiere como titular dominial al hombre, pero pueden ser titulares o poseedoras cuando tienen un hijo solas.

Las mujeres campesinas son objeto del beneficio de dotación de tierras por parte del Inder, considerado como Atención Prioritaria en la Ley 9036. Está dentro de los objetivos del fondo de Tierras. Art 41 inc e. El INder tiene un sistema de crédito rurales con un 8% de interés anual para el micro, mediano y pequeño agricultor

Existen organizaciones de mujeres que constituyen e inscriben asociaciones de desarrollo para lograr mejoras sociales

Los inmuebles generalmente son más grandes que los de los hombres. En épocas anteriores sólo se inscribían a nombre de ellos, pero esto está cambiando para llegar a la igualdad.

HONDURAS

En HONDURAS más del 59% de la población vive en extrema pobreza, y se concentra en las zonas rurales.

Los hogares más afectados son los que están bajo jefatura femenina. Las estadísticas indican que hay un proceso de feminización de pobreza.

Las políticas de liberalización comercial y globalización han reforzado el proceso, grandes capitales nacionales e internacionales han acaparado la tierra rural y demás servicios de apoyo a la producción, dejando sin mayores oportunidades a los sectores históricamente excluidos, priorizando la agroexportación y el desestímulo de la producción de alimentos para el consumo interno

Existe un reconocimiento de la invisibilización que las estadísticas nacionales hacen de los aportes productivos de las mujeres rurales, "escondidos" en su trabajo doméstico.

Las mujeres agricultoras se dedican principalmente a la producción de granos básicos: café y hortalizas, pero también a la transformación de la producción agrícola en grandes, pequeñas y medianas empresas, microempresas y emprendimientos familiares.

Las mujeres rurales pobres hacen uso de una doble estrategia: combinar el trabajo no agrícola (obtención de ingresos monetarios) con el trabajo agrícola (generación de alimentos para el consumo y, si es posible ingresos monetarios adicionales)

La fuerte cultura machista especialmente en las zonas rurales continúa actuando como bloqueo para que las mujeres, que han obtenido mayores logros educativos, no alcancen mayores grados de autonomía económica y empoderamiento. Tanto hombres como mujeres, son víctimas de un modelo de crecimiento basado en la promoción de la agricultura de exportación y desestímulo de la producción interna de alimentos. Este modelo es negador de salarios dignos y derechos laborales básicos, favoreciendo únicamente a los grandes propietarios agrícolas y condenados a la pobreza y exclusión a la mayoría de la población hondureña

La mujer rural tiene limitado acceso a la tierra y al crédito. La economía campesina de pequeña escala se ha precarizado de modo que el tamaño de una pequeña unidad agrícola es insuficiente para asegurar la vida digna de una familia campesina. Hay predominio de cultura machista en la implementación de políticas y programas públicos relacionados con el acceso a la tierra. Las leyes excluyen directa o indirectamente a la mujer. Se permite la titulación mancomunada, pero generalmente

es el hombre quien hace el trámite y obtiene el título a su favor. Esa titulación, según las mujeres es desventajosa, porque ellas como parejas, están en situación subordinada sobre la toma de decisiones que tienen que ver con su uso

El proceso de adjudicación de tierras a hombres y mujeres rurales ha tenido dos fases en el país: la primera en los años 60/70 bajo la modalidad de reforma agraria, previa afectación o recuperación de tierras. La segunda, desde mediados de los 80 hasta ahora, ha tomado la forma de titulación y compra de tierra, implementada a través de diferentes programas y proyectos financiados por el Banco Mundial, la AID y otras agencias internacionales. A las mujeres hondureñas les ha ido mejor con el programa de titulación que durante la reforma agraria. Esto se debe a una combinación de factores: a) un incremento en el número de jefas de hogar , b) lenta pero creciente aceptación de que las mujeres son agricultoras y quizás una menor oposición social al reconocimiento de las mujeres como agricultoras individuales que a su aceptación como miembros de los asentamientos colectivos que fue la principal forma de distribución de las tierras en los años 70 y c) que las mujeres rurales han demostrado cada vez más que necesitan y quieren tierra, tanto al ocupar tierras nacionales como al demandar que esas tierras sean tituladas a sus nombres

Las limitaciones que enfrentan las mujeres rurales en su acceso al crédito son graves. Simplemente no han sido consideradas en las prioridades de la banca estatal (Banadesa)

Quedando reducidas a ser sujetas de micro créditos a través de cajas rurales y otros mecanismos de micro crédito, los cuales no logran aportar recursos suficientes para romper el círculo vicioso de la pobreza y exclusión, así como la desigualdad de género.

Tanto el acceso a la tierra, al crédito y a la asistencia técnica son esenciales para transformar las relaciones de género afectando de manera directa los factores estructurales “que reproducen la posición subordinada de la mujer” siendo el acceso a esos factores la base material en la construcción de su “empoderamiento en tanto proceso de construcción de la autonomía de la voluntad, en la capacidad de escoger y

decidir entre alternativas” o tener la misma capacidad con los hombres “para ejercer poder y autoridad”

En cuanto a categoría ocupacional, a las mujeres rurales pobres se las encuentra en el trabajo por cuenta propia y familiar, equivalente al sector de micro emprendimiento de la economía informal.

Según datos de la FAO (<http://www.fao.org.hn>) el 49% de las mujeres rurales en Honduras carecen de ingresos en efectivo

La jefatura femenina ha aumentado en los hogares pobres. Hay un proceso de feminización de la pobreza en Honduras.

Las mujeres pobres rurales constituyen el sector más excluido en la tenencia de la tierra, tienen menos autonomía económica dentro y fuera de sus hogares, limitándolas a ejercer sus derechos ciudadanos en su comunidad. Las mujeres rurales tienen derechos limitados y confusos, la titulación de la tierra es mancomunada, en pareja, generalmente y concluye con título a favor del hombre, excepto que la mujer fuera viuda o soltera.

Igualmente grave es su relación respecto al crédito y la asistencia técnica. Las mujeres no han sido consideradas en las prioridades de la banca estatal quedando reducidas a micro créditos a través de cajas rurales, por ejemplo, que no logran aportar recursos suficientes para sacarlas de la pobreza y de la exclusión.

El crecimiento económico de Honduras ha beneficiado sólo a un pequeño grupo de familias que constituyen el núcleo más rico de la población, que no representa ni el 1% de la población total del país.

Normalmente el trabajo doméstico de las mujeres rurales incluye tareas relacionadas con todo el ciclo de la producción desde la siembra a la post cosecha

Las mujeres pobres hacen uso de una doble estrategia combinan el trabajo no agrícola (generación de ingresos) con el agrícola (generación de alimentos para el auto consumo) y si es posible la venta de excedentes en mercados locales

La fuerte cultura machista especialmente en las zonas rurales continúa actuando como un bloqueo para alcanzar mayor autonomía económica y empoderamiento.

El gobierno carece de voluntad política para su implementación expresada en los siguientes factores: 1) ausencia de efectiva coordinación interinstitucional, 2) limitados sistemas de seguimiento y evaluación que retroalimenten las políticas públicas y marcos jurídicos, 3) duplicidad de instrumentos de políticas públicas, 4) reducido presupuesto existente o mala utilización de él, 5) ausencia de una política estatal de rendición de cuentas y apertura de espacios para la auditoría de las organizaciones de mujeres, ya sea urbanas o rurales, 6) falta de representatividad de las mujeres en instancias decisorias

Las organizaciones rurales de mujeres carecen de 1) información de los instrumentos de políticas (leyes, programas) 2) estrategias de diálogo e incidencia para beneficiarse con los programas existentes, 3) limitadas campañas para socializar las situaciones de exclusión y falta de derechos de las mujeres rurales, 4) débiles mecanismos de articulación entre los diferentes niveles locales, regionales y nacionales, 5) inefectivos mecanismos de presión social

Todas las mujeres consideran que el acceso a la tierra es prioritario. La explicación es que la tierra es fuente de alimentos y sin acceso a ella, creen que las familias se exponen a un alto riesgo alimentario

El informe se elaboró sobre la base de los textos: 1. ALOP Mujer rural. Cambios y persistencias en América Latina, julio 2011 Pág20

1. KENNEDY Mirta. Situación de la equidad de género en Honduras SF pág 10s hombres.

REPÚBLICA DOMINICANA

Informe efectuado por el notario Daniel Tejada Montero.

Nos gustaría iniciar nuestro informe indicando que en nuestro país no hay indígenas, por lo que siempre nos vamos a enfocar en la mujer campesina sin etnias genéticas o culturales como tal, sino, desde el punto de vista social de la mujer ordinaria que además trabaja el campo y que tiene los mismos derechos que los hombres en el acceso a la tierra.

En la República Dominicana, el acceso a la propiedad tanto mobiliaria como inmobiliaria es en total igualdad de hombres y mujeres y la ley contempla su participación igualitaria en los gananciales de la comunidad matrimonial sin importar el grado de su aportación o esfuerzo, o si si esta legalmente casada o en concubinato.

La mujer trabajadora de la tierra al igual que hombre tiene el derecho al acceso de la propiedad inmobiliaria, en su mayoría, su trabajo en la tierra, es la subsistencia, ya que procura el alimento de su familia y con la dualidad de venta también aporta a la subsistencia familiar.

Desde el año 2012, el acceso al crédito de la mujer campesina a través del gobierno central y de instituciones como el Fondo Especial de Desarrollo para la Agricultura (FEDA), y el Banco Agrícola de República Dominicana, financia las iniciativas de emprendimiento agrícola de las mujeres, dando además soporte técnico y asesoría de negocios para la colocación del producto cosechado.

En ese orden la mujer ha podido diversificar su participación en el campo en la crianza de animales y otros productos derivados para la exportación, convirtiéndolas así en verdaderas empresarias de la tierra.

El gobierno también educa alfabéticamente a las mujeres y procura su asociación a través de cooperativas agrícolas y de servicios múltiples, que les permite acceder a créditos blandos e incentivar el ahorro para expansión de sus proyectos.

La reforma agraria otorga iguales porciones de terrenos a familia monoparentales encabezadas por la mujer con la única condición que la trabaje. También se les otorga sus títulos de propiedad a través del programa de titulación que

el gobierno lleva acabo a través del Instituto Agrario Dominicano, el Consejo Estatal del Azucar y la Dirección General de Bienes Nacionales, Coordinado por el Ministerio de la Presidencia.

El notario participa activamente en estos procesos, ya que, procura establecer actos de donaciones, determinaciones de herederos, declaraciones juradas y poderes que visibilizan la tramitación de los títulos de propiedad que emanan del gobierno central.

URUGUAY

Informe efectuado por Mariela MARTINEZ CARRERE.

En el campo, es donde menos existe la igualdad de género y es donde se tiene que trabajar más y apostar a que exista un cambio. Según los datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), en Uruguay hay 175.613 personas que viven en zonas rurales y el 43.7% de esa población son mujeres. La lejanía con los centros poblados hace que los servicios estatales no lleguen en tiempo y forma para atender las necesidades de esa población. Si bien hay escuelas y centros de salud dispersos por todo el país, no tienen un funcionamiento como se debería. Las mujeres, en los últimos 20 años, se han organizado y han logrado una mayor visibilidad ante el resto de la sociedad. Se generaron dos grandes organizaciones de mujeres: la Asociación de Mujeres Rurales del Uruguay y la Red de Mujeres Rurales del Uruguay, también con muchas dificultades. Además de las dificultades del contexto social, hay obstáculos desde el punto de vista geográfico o territorial y muchas veces se ven imposibilitadas de hacerlo por la dinámica familiar, y también por el relacionamiento con sus parejas, muchas veces hay imposibilidades de socialización, porque hay una subordinación de la mujer al rol relacionado con la familia. Los hombres se resistían mucho a que las mujeres participaran. Ahora las mujeres son mucho más conscientes de su potencial, del rol que juegan y de la importancia que tienen, incluso económica, y de que sin ellas el establecimiento no funcionaría, lograron además más autonomía. Adquirieron habilidades de negociación, de toma de decisiones. La población rural viene bajando de forma precipitada en las últimas décadas. Las mujeres, que en 1980 eran más de 110.000, en 2011 no superaban las 39.000. Desde entonces no hubo censos nacionales, pero diversos estudios estiman que hoy, son incluso menos. Las productoras representan el 38% de la fuerza laboral del campo; el resto son hombres. Los números son claros: el 63% de las mujeres que vive en el campo tiene más de 35 años, según un estudio elaborado por la Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP) en 2016.

El departamento de Desarrollo Rural del Ministerio de Ganadería (MGAP) les presta especial atención a las mujeres rurales. La mayoría de las capacitaciones y de los

subsidios que reciben las agrupaciones de productoras vienen de parte del organismo, que tiene fondos dedicados a género. En los últimos años realizaron talleres en formación agropecuaria. Les enseñaron sobre cambio climático, buenas prácticas agrícolas, perspectiva y violencia de género entre otras temáticas.

Si las mujeres tuvieran igualdad de oportunidades para desarrollar todo su potencial, el mundo no solo sería más justo, sino también más próspero”, declaró Kristalina Georgieva, Presidenta Interina del Grupo Banco Mundial. “El cambio está ocurriendo, pero no lo suficientemente rápido, y a 2700 millones de mujeres se les sigue limitando legalmente el acceso a los mismos empleos que los hombres.

La Presidente de la Asociación de Mujeres Rurales del Uruguay, Ana María Álvarez se refirió a las diferentes tareas que realizan las mujeres rurales y expresó “que hacemos artesanía, granja, nos hemos especializado en hacer conservas de alimentos. También hacemos artesanías, trabajamos con lana, cerámica, madera. Hacemos quesos artesanales. Es infinita, la cantidad de cosas que producimos las mujeres en el medio rural, aparte del trabajo que hacemos en los establecimientos” ...También somos productoras agropecuarias.

Las mujeres dedican un promedio de 4 hs 1/2 aprox en trabajos no remunerado contra 1 h 1/2 aprox de los hombres (según OIT). La brecha salarial es de un 20% menos para las mujeres. Las mujeres rurales reivindican desde hace 25 años su independencia; piden compartir titularidad de tierras con sus maridos, obtener un sueldo por las tareas y que su opinión se tenga en cuenta. El Instituto Nacional de Colonización también empezó a tenerlas en cuenta. Desde hace tres años, todos los contratos que se firman a través del organismo incluyen a los dos cónyuges. De esta manera, las mujeres también son titulares de las tierras y no deberán ponerlas a nombre de sus hijos varones si los esposos mueren.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe indica que la proporción de tareas no remuneradas que realiza una mujer rural es mayor a la de una mujer urbana, y mucho mayor que la de los hombres, sean urbanos o rurales. En Uruguay, sólo el 49% de las mujeres rurales, están ocupadas mientras que en los hombres la cifra asciende al 80 %. El salario de las mujeres rurales es 50.6 % menor al de los

hombres. No parece claro que se hayan aplicado políticas específicas destinadas a equilibrar las inequidades propias de género en el medio, dado que cuando se analiza la situación de hombres y mujeres, siguen observándose desigualdades. Si bien las condiciones de vida de las mujeres rurales mejoraron en forma considerable, por políticas sociales generales, no fue como resultado de políticas específicas de género aplicadas en el medio, siendo que las brechas e inequidades entre hombres y mujeres aún persisten.

En Uruguay, un 19,7% de las explotaciones rurales tiene al frente una mujer, de acuerdo a datos de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal). Lograr la igualdad de género – requiere fomentar una participación plena y efectiva de las mujeres en la toma de decisiones económicas y políticas en sus países. Además, es fundamental, garantizar su acceso a los recursos económicos en condiciones de igualdad y valorar las labores no remuneradas que realizan, como la producción de alimentos para sus familias y el cuidado de niños, personas mayores y enfermas.