

**PROYECTO DE LEY SOBRE EL
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
DE TIERRAS EN GUINEA
ECUATORIAL**

MEMORIA EXPLICATIVA DEL PROYECTO DE LEY SOBRE RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DE TIERRAS EN GUINEA ECUATORIAL

Sentando la premisa de que el establecimiento de cualquier tipo de orden en las cosas viene impuesto por la existencia previa de una situación desordenada, en la que se verifican actuaciones dispares sin ningún criterio concreto definidor de las atribuciones y/o delimitaciones que procedan.

Viene al caso esta premisa en relación con el instrumento regidor cuyo proyecto somete el Gobierno a la Cámara de los Representantes del Pueblo, en solicitud de su aprobación, si así lo estimara, por cuanto que, como es de dominio común, la evolución positiva que conoce actualmente el desarrollo socio-económico del país, trae consigo una creciente demanda de tierras, tanto para cultivos como para la implementación de otras actividades, destacándose entre éstas, las infraestructuras industriales y de viviendas.

Sin embargo, una justa retribución de la oferta existente en función de la correspondiente demanda, no puede darse en la ausencia de una norma jurídica específica que atribuya y delimite los supuestos e hipotéticos derechos, toda vez que producido un cambio radical en la estructura social, debido a la variación de las circunstancias y el transcurso del tiempo, la ley colonial del 4 de mayo de 1948, sobre el Régimen de la Propiedad Territorial, vigente hasta la fecha con carácter subsidiario por virtud del decreto-ley nº 4/1980 de fecha 3 de abril, ya no responde a las expresadas exigencias.

Otra razón de peso que induce a esta regulación, se encuentra en la conveniencia de desarrollar el artículo 29 de la Ley Fundamental de Guinea Ecuatorial, según la cual, “el Estado reconoce la propiedad de carácter público y privado; el derecho de propiedad queda garantizado y protegido sin más limitaciones que las establecidas por la Ley; la propiedad es inviolable, ninguna persona puede ser privada de sus bienes y derechos, salvo por causas de utilidad pública y correspondiente indemnización; y, el Estado garantiza a los agricultores la propiedad tradicional de las tierras que poseen.”

Se hace necesario asimismo clarificar la cuestión de competencias entre órganos Administrativos cuya intervención es preceptiva sobre el campo objeto de regulación, como puedan ser por razones de jerarquía orgánica, por la materia y por el territorio, en la tendencia de unificar y uniformizar dentro de la diversidad de los casos, los procedimientos administrativos correspondientes.

En conclusión, se estima que con lo expuesto se justifica válidamente de manera concisa y escueta la conveniencia y oportunidad de la Ley que se pretende incorporar en el Ordenamiento Jurídico Nacional y cuyo proyecto se pasa a trámite del Alto Órgano Legislativo del Estado.

Malabo, 26 de junio de 2008

POR UNA GUINEA MEJOR

**Proyecto de Ley nº/2008, de
fecha.....de....., sobre**

el Régimen de la Propiedad de Tierras en Guinea Ecuatorial.

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

Por otra parte, la creciente demanda de terrenos, tanto rústicos para el desarrollo de proyectos agroalimentarios, como los urbanos para la implementación de infraestructuras de viviendas y de servicios, por parte de los particulares, no puede seguir adaptándose a la regulación que sobre la materia prevé la ley colonial de 4 de mayo de 1948, sobre el régimen de la propiedad territorial en Guinea, habilitada su vigencia por el decreto-ley nº4/1980, de fecha 3 de abril, por cuanto que, bien sea por las circunstancias cambiantes a lo largo del transcurso del tiempo, bien sea la evolución positiva que está conociendo el desarrollo socio-económico del país, aquélla ya resulta obsoleta y desfasada.

En la misma línea de razonamiento se hace patente la necesidad de regular la adquisición de las tierras si se tienen en cuenta la peculiar circunstancia de la dimensión territorial de nuestro suelo patrio.

Se impone así mismo clarificar la cuestión de competencias entre los órganos administrativos cuya intervención es preceptiva sobre el campo objeto de regulación, como puedan ser por razones de jerarquía orgánica, por la materia

y por el territorio, en la tendencia de unificar y uniformizar, dentro de la diversidad de casos, los procedimientos administrativos correspondientes.

En su virtud, a propuesta del Gobierno y debidamente aprobada por la Cámara de los Representantes del Pueblo durante su período de sesiones celebrada del _____ al _____, vengo en sancionar y promulgar la presente

LEY

SOBRE
EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DE
TERRAS EN LA
REPÚBLICA DE GUINEA
ECUATORIAL

CAPITULO I

Clasificación de tierras y reglas generales

Artículo 1.- Las tierras en concepto de propiedad se clasifican en:

a). Tierras Propiedad Patrimonial del Estado.

- b). Tierras Propiedad Pública de los Municipios.
- c). Tierras Propiedad de los Consejos de Poblados.
- d). Tierras Propiedad Familiar o Tradicional.
- e). Tierras Propiedad Privada.

Artículo 2.- Son Tierras Propiedad Patrimonial del Estado las que comprende el soporte físico y natural de la República de Guinea Ecuatorial, que no hayan pasado al dominio de particulares o entidades en virtud de concesiones gratuitas u onerosas otorgadas por la autoridad competente, y las que por cualquier causa hayan revertido al Estado, y solo podrán ser enajenadas a terceros para su explotación agrícola, para ganadería o vivienda.

Artículo 3.- Son Tierras Propiedad Pública de los Municipios las que el Estado traspase a los municipios para el desarrollo local y que permanece en régimen de propiedad pública sin que en ningún caso puedan ser enajenadas a terceros.

Artículo 4.- Son Tierras Propiedad de los Consejos de Poblados las que el Estado reconoce a los entes menores como propiedad tradicional y que solo pueden ser utilizadas para la explotación agrícola, la ganadería o vivienda rural.

Artículo 5.- Son Tierras de Propiedad Familiar o Individual las que el Estado otorga a título oneroso o gratuito a una familia o individuos para la explotación agrícola, la ganadería o vivienda.

Artículo 6.- Son Tierras de Propiedad Privada las que el Estado enajena a terceros para la explotación agrícola, edificación o ganadería y que

otorga plenitud de derecho de propiedad sobre el suelo y lo edificado en la superficie, así como los rendimientos que se deriven de tal explotación; pudiendo ser a su vez enajenadas por el propietario.

Artículo 7.- A efectos de la presente ley los terrenos se clasificarán en rústicos para el aprovechamiento agrícola, y urbanos destinados a la construcción de viviendas y cualesquiera otros tipos de infraestructuras.

Artículo 8.- No se considerará propiedad del Estado, las tierras que hayan sido otorgadas por la autoridad competente, desmarcadas e inscritas en el registro de Propiedad, como propiedad de poblados, municipios y grupos familiares de personas aborígenes de Guinea Ecuatorial, los cuales ejercerán sobre las mismas el derecho real de dominio, con las limitaciones que determina la presente Ley.

Artículo 9.- Las tierras otorgadas por la autoridad competente como propiedad de poblados, municipios y grupos familiares demarcadas e inscritas en el Registro de Propiedad, no podrán ser enajenadas por aquellos a terceros sin la previa autorización de la Presidencia del Gobierno.

Artículo 10.- Los terrenos propiedad del Estado son susceptibles de cambiar de destino y de grupo de clasificación, previo expediente que en cada caso tramitarán los servicios técnicos competentes, con aprobación de la presidencia del Gobierno.

Artículo 11.- Las concesiones y adquisiciones de terrenos por extranjeros, cualquiera que fuese el propietario de los mismos, necesitarán la autorización expresa mediante acto formal del presidente de la República, debiendo los notarios y los registradores de la propiedad exigir dicho requisito a los efectos notariales y registrales.

La propiedad de los terrenos así adquiridos tendrán una duración de noventa y nueve (99) años, transcurridos los mismos dichos terrenos revertirán al Estado.

Por otro lado, cualquier enajenación de terrenos por un extranjero, cualquiera que fuere el beneficiario, requerirá la autorización de la presidencia de la República mediante acto formal.

Las concesiones y adquisiciones de terrenos por extranjeros no podrán exceder, en cada término municipal, del diez por ciento de las concesiones ya existentes.

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

Artículo 12.- El patrimonio familiar tradicional de los aborígenes es inembargable e inalienable con los límites y las condiciones previstas por las leyes. Nadie podrá turbar a los nacionales en la quieta y pacífica posesión de las tierras que habitualmente ocupan.

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

Artículo 13.- El Estado garantiza a los agricultores aborígenes la propiedad tradicional de las tierras que poseen.

CAPITULO II

Modos de adquirir la propiedad de los terrenos rústicos y urbanos

Artículo 14.- La propiedad de un terreno rústico o urbano se adquiere por concesión de la presidencia del Gobierno, mediante subasta pública o por adjudicación directa, previo la instrucción del correspondiente expediente por los órganos competentes.

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

Artículo 15.- Respecto de los terrenos propiedad de los particulares o entidades privadas inscritos en el Registro de Propiedad, se reconocerán la donación, la herencia, el legado y los contratos y cuantos modos derivativos de adquisición del dominio o derecho real son admitidos por el ordenamiento jurídico nacional.

CAPITULO III

Las concesiones

Artículo 16.- Todas las concesiones se harán a título oneroso, exceptuándose las concesiones gratuitas a favor de los ayuntamientos y otras entidades públicas para fines de interés general, las de propiedad

colectiva de los nacionales y las de patrimonio agrícola tradicional de cada aborigen.

Artículo 17.- Las concesiones de terrenos se distinguirán según sea para cultivo o para edificación.

Artículo 18.- Las concesiones de terrenos para cultivo para cultivo pueden otorgarse bien a título temporal, a censo redimible o bien en propiedad provisional que se convertirá en definitiva cuando se hayan cumplido los requisitos de su total puesta en cultivo y demás que se señalen al efecto por vía reglamentaria.

Artículo 19.- La concesión que recaiga sobre terrenos adecuados para la edificación, e supeditará a la presentación previa de un proyecto que aprobará el órgano competente y con la obligación de edificar en un plazo perentorio, so pena de caducidad. La superficie no excederá de las necesidades de la edificación proyectada en cada caso, más los anejos de solar descubierto que demandan las conveniencias generales de la higiene y la urbanización.

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

Artículo 20.- No se harán concesiones de terrenos a los concesionarios anteriores que no hubiesen puesto en explotación la totalidad de los terrenos que tengan concedido para cultivo, o no los hubieran edificado si se tratara de solares. Tampoco podrán enajenarlos por actos “inter vivos” mientras no se haya cumplido las condiciones antedichas.

Artículo 21.- La extinción de las concesiones se producirá por

- a) Renuncia del concesionario o sus derechohabientes.
- b) Causa derivadas de su culpa o negligencia que lleven aparejada a sanción de caducidad.
- c) El vencimiento del plazo.
- d) La expropiación.

Una vez producida una de las causas de extinción anteriores, las tierras de referencia revertirán al Estado, sin que en ningún caso ésta deba devolver cantidad alguna al concesionario ni renunciar a los créditos pendientes a su favor.

Artículo 22.- Procede como sanción la caducidad de la concesión, en los casos siguientes:

1. Cuando el concesionario no haya tomado posesión o no haya dado comienzo a los trabajos dentro de los plazos estipulados en la concesión.
2. Cuando transcurra el plazo que se le señale en la concesión para poner en explotación determinada porción de tierra y no la haya realizado.
3. Cuando se destina los bienes concedidos a fines distintos de los señalados en el momento de su otorgamiento. Exceptúese el caso

de cultivos o plantaciones, con la autorización de la autoridad competente.

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

Artículo 23.- La caducidad como sanción será decretada por la autoridad que otorgó la concesión, previa audiencia del interesado, dentro del término que al efecto se señale, teniéndose por oído si no hiciera acto de presencia, sin que en ningún caso deba el Estado devolver cantidad alguna ni renunciar a los créditos pendientes a su favor.

Artículo 24.- Contra la decisión de caducidad, procederán la recursos administrativos correspondientes.

Artículo 25.- La concesión autoriza para gozar y conservar las tierras conforme al destino que se les ha señalado al tiempo de su otorgamiento, y para disponer de las mismas por actos “inter vivos” y “mortis causas” sin más limitaciones que las establecidas en esta ley y disposiciones complementarias.

Artículo 26.- Los gobiernos provinciales, los ayuntamientos, las delegaciones del Gobierno y los consejos de poblado no podrán so pena de nulidad, conceder o enajenar las tierras libres propiedad del Estado a ellos transferidos o reconocidos.

CAPITULO IV

Procedimiento de tramitación

de los expedientes de solicitud de terrenos.

Artículo 27.- La concesión de terrenos libres propiedad del Estado se hará siempre a instancia del interesado, correspondiendo su tramitación al departamento ministerial competente sobre la materia, el cual elevará el expediente incoado con el correspondiente informe a la presidencia del Gobierno.

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

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

Artículo 28.- Entre los actos de instrucción del expediente de que se trate, en evitación de cualquier actuación fraudulenta, los ministerios encargados de la misma, deberán recabar, de oficio, de las entidades locales del territorio de ubicación del terreno, a través de los respectivos gobiernos provinciales, un informe detallado sobre la situación y demás condiciones del terreno solicitado, que incluirán en el expediente.

CAPITULO V

Competencias

Artículo 29.- A excepción de lo previsto en el artículo 11 de la presente ley, le compete al Primer ministro, jefe del Gobierno, la concesión de los terrenos rústicos y urbanos libres del Estado.

Artículo 30.- Será nulo de pleno derecho el acto de concesión de terrenos o de atribución de algún derecho sobre éstos, dictado por cualquier órgano o autoridad jerárquicamente inferior al Primer ministro, jefe del Gobierno.

Artículo 31.- Igualmente será nulo de pleno derecho, cualquier acto jurídico “inter vivos”, concertado entre particulares sobre los integrantes de los grupos de “patrimonio familiar tradicional” “patrimonio familiar tradicional de las tierras” y “la quieta y pacífica posesión”.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- A los efectos de la aplicación de lo previsto en el artículo 11 de la presente ley, el Gobierno reconoce la propiedad de los terrenos adquiridos por extranjeros con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, siempre y cuando se hallen debidamente inscritos en el Registro de propiedad. Para los terrenos todavía no registrados, se concede un plazo de treinta (30) días a contar desde la promulgación de la presente ley, para que sus respectivos propietarios procedan a su inscripción registral. Transcurrido el cual dichos terrenos se considerarán libres y propiedad del Estado.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Se faculta al Gobierno dictar cuantas disposiciones estime necesarias para la mejor aplicación de la presente ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a la presente ley.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ley entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación por los medios informativos nacionales y/o en el Boletín Oficial del Estado.

Dado en Malabo, a ____ días de mes de _____ del año dos mil ocho.

POR UNA GUINEA MEJOR

**OBIANG NGUEMA MBASOGO
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**

**Ricardo MANGUE OBAMA NFUBEA
PRIMER MINISTRO, JEFE DEL GOBIERNO**