

Los cuatro pilares de la titulación de los derechos posesorios

ALCANCES Y LIMITACIONES

Por: Adalberto Pinzón Cortez

El tema de titulación de tierra debe ser abordado sobre la base de cuatro pilares fundamentales que deben interrelacionarse: El derecho del Estado a cobrar por vender o titular un terreno e identificarlo para los fines que corresponda; el respeto a la propiedad privada; la garantía a las inversiones; y, el apoyo a los municipios.

Actualmente existen categorías de poseedores de derechos posesorios que reclaman titulación y que agrupamos así: los propietarios originales; los que han comprado a los primeros (derivados); los que sobre un terreno que nadie ha reclamado ni ejercido ocupación formal, abogan titularidad; y quienes alegan derechos posesorios, con un plano confeccionado en gabinete y/o Google Earth.

Recomiendo agrupar las dos primeras categorías, a las que nos referiremos. Quienes se ubican en las restantes, si desean titular, deberían participar en una subasta pública y a valor de mercado. En primer lugar, es necesario acreditar el derecho posesorio. Los mecanismos tradicionales para probar la posesión están consagrados en nuestros códigos, la costumbre administrativa y jurisprudencia. Un poseedor legítimo no tendrá problemas con esto. Quizá, en algunas regiones será más fácil acreditarlo, como en Azuero. Hay otras áreas en las que habrá que hacer verificaciones con más detenimiento, siendo éstas en donde, precisamente, pretenden entrar algunas personas que se ubican en las dos últimas categorías arriba mencionadas.

Sobre el valor del terreno, proponemos la elaboración de una zonificación del país, donde se asignen valores. Si las zonas son muy grandes, deberían existir dentro cada zona dos subzonas, por ende, dos valores, dependiendo de la existencia de servicios públicos y/o carreteras, por ejemplo. Aunque lo ideal sería hacer zonificaciones pequeñas con un solo valor.

El valor que proponemos se asigne es el valor de mercado actual (VMA) y para establecerlo se podrían contratar cinco compañías evaluadoras, quienes con los funcionarios de Catastro y Contraloría llevarían a cabo esta labor a corto plazo. Luego de establecidas las zonas con el VMA, a partir de esto, el Gobierno establecería a qué porcentaje “titulará” o “venderá” la tierra, para lo que proponemos dos categorías: la primera incluiría a quienes pretendan obtener el título y desean un reconocimiento del monto que han pagado previamente por la obtención de los derechos posesorios. Aquí el valor de la tierra tendría un descuento entre el 20% y 30% del VMA y, adicionalmente, un descuento equivalente al pago efectuado por dichos derechos posesorios, para lo cual deben establecerse mecanismos contables de comprobación.

La segunda categoría, incluiría a quienes pretendan el título pagando un 30% del VMA, sin posibilidad a solicitar el reconocimiento de ningún pago efectuado. Podría establecerse el pago de un impuesto del 3% del VMA (excepto para los poseedores originarios) y en ambos casos el VMA sería el que tenga que registrarse como el nuevo valor catastral de la finca nascente. Adicionalmente, podrían tenerse otras variables: titulación gratuita de cinco hectáreas, descuentos porcentuales por cabida superficiaria; posibilidad de plazos para pagar la tierra, con limitaciones de dominio, entre otras.

Por último, proponemos que un aspecto concreto que coadyuvaría con la descentralización sería que los municipios reciban la información topográfica levantada y parte de los ingresos que recaude el Gobierno central por la venta o titulación de los terrenos. Este ingreso se destinaría sólo a inversiones, pero el municipio lo administraría soberanamente.

Es palpable hoy día que la mayoría de los poseedores, Gobierno central, municipios, inversionistas y profesionales abogamos y urgimos por una solución en el tema de titulación, por lo cual, con voluntad será fácil el establecimiento de una ley que pondere a las mayorías y no que pretenda regular casos aislados, ya que muchas veces por pretender regular estos últimos, se crean procedimientos complejos y de difícil aplicación, en detrimento de las mayorías.

Al final, si sigue la discusión y no se toman decisiones, el inversionista que no pueda titular se irá; el Gobierno central no obtendrá ingresos por ventas de tierra o impuestos de inmueble; y, en el municipio seguirán escribiendo con la máquina Olympia y con un aire acondicionado que no enfría pero hace "ruido", no obstante, el pobre poseedor que quiere la titulación de su tierra seguirá esperando, porque los tres primeros no se han puesto de acuerdo y eso que los tres pregonan que sólo buscan proteger y beneficiar a este, el poseedor.

(Artículo publicado en la Sección Opinión, del Diario La Prensa, Diciembre 2, 2009, www.prensa.com)