

Annex

**GUYANA: THE "LAND REGISTRY" TORRENS SYSTEM (LAND
REGISTRY ACT (1959) AS AMENDED, CHAPTER 5:02
OF THE LAWS OF GUYANA):**

Guyana is one of a number of countries with a land registry system. Others include Belize, Kenya, Trinidad and Tobago, Cayman Islands, and St. Lucia.

This system, introduced in 1960 into Guyana is essentially registration of the land which is its main focus. In comparison with the transports system with which it is concurrent, land registry transactions are much simpler. There is no requirement of advertisement in the Official Gazette and a transaction of any nature may be completed, with or without the parties being in attendance at the registry, within one day.

The land is identified and described as a parcel located in a block situate in a geographical zone with no need for lengthy description or reference to a land surveyor's plan. Ordinarily land is brought under this system when it falls within a registration area so designated by ministerial Order. Awards are made by a Commissioner of Title - judge of the Land Court - to successful applicants for title to land within such an area based on an accurate survey done by a land surveyor statutorily provided by the Commissioner of Lands and Surveys for that purpose.

On the basis of the Orders made by the Land Court and transmitted to the Registrar, the first entries of land are made in the register.

In respect of each parcel of land, the register provides information on ownership, area, encumbrances, judgements or caveats. A caveat has the effect of a restraint imposed by an objector against future dealings with a parcel without the objector's being heard.

Registered land is protected by an Assurance Fund to which contribution is made by the parties to each transaction and from which compensation may be paid to someone mistakenly dispossessed of land.

Once on the register, land may not be withdrawn from it.

The Act provides simple statutory forms for most of the ordinary processes like transfer on sale, mortgage, lease or caveat. These forms duly completed by the parties, are presented at the Land Registry after being signed by the parties before a Notary Public, Justice of the Peace or Commissioner of Oaths in Guyana or overseas before a Notary Public or other designated Official. They may also be signed before the Registrar or Assistant Registrar.

Upon payment of the requisite fee, the advalorem duty and contribution to the Assurance Fund, the transaction of sale and transfer or mortgage of land may be entered into the

register in one or two days and a new Certificate of Title issued within one week to a new owner. There is no requirement of advertisement and no provision for opposition as under the transport system.

Accordingly, not only is the sale and transfer of property capable of being completed in one or two days, but the raising of loans by way of mortgage may be effected in a similar period.

Again, unlike the transport system the Act makes provision for registration of:

- a. A lien obtained by lodgement of the Owner's Certificate of Title in the hands of the person holding the lien;
- b. A judgement of the Court or a writ of execution against the owner's property;
- c. A caveat by some person claiming an interest in the land.

THE LAND COURT - LAND REGISTRY ACT

The Land Court is presided over by a Commissioner of Title who has the power to determine all matters regarding title to land in a declared registration area. The Commissioner, upon such declaration, invites all persons having claims on whatever basis, whether by prescription, testate or intestate succession, purchase or actual ownership by a document of title to such land.

A land surveyor provided by the Commissioner of Lands and Surveys prepares a preliminary or sketch plan identifying the several portions claimed and illustrating disputed boundaries.

Following due publication in the Official Gazette and newspaper, the Commissioner of Title adjudicates upon the applications and makes declarations of title (or recordings of a previous title where appropriate) whereupon the surveyor prepares the final plan showing every piece of land as a parcel. After due publication of these declarations the Commissioner of Title transmits to the Registrar of Lands orders under the seal of the Land Court upon the basis of which the Registrar opens a land Register for the particular area. The land is now "registered land" for all purposes and all time and may in future be dealt with only under the provisions of the Land Registry Act.

Junio, 1995

MINISTERIO DE FINANZAS

OFICINA DE TITULACION URBANA

ESTADISTICAS CONSOLIDADAS

Nº DE BARRIOS	EN DOMINIO DE:
23	EL ESTADO Y SUS INSTITUCIONES
54	PARTICULARES
10	EL ESTADO Y SUS INSTITUCIONES Y PARTICULARES

TOTAL: 87

CUADRO No.1

INSTITUTO NICARAGUENSE DE REFORMA AGRARIA

CONSOLIDADO DEL PROCESO DE TITULACION EN EL SECTOR AGRARIO
 RESULTADOS DEL PROCESO DE TITULACION POR MACRO REGION Y DEPARTAMENTO HASTA MAYO DE 1995

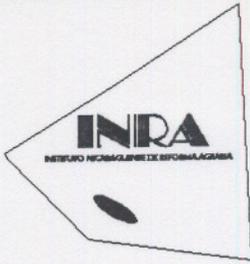
MACRO REGION DEPARTAMENTOS	No.		No.		AREA ENTREGADA		BENEFIC. DIRECTOS				BENEF. INDIR.
	FINCAS	% fincas	TITULOS	% titulos	MZS	% area	HOMB.	MUJ.	TOTAL	% ben.dir.	
PACIFICO	110	19.82	1095	10.06	31416	8.82	2197	672	2869	17.51	11389
LEON	29	5.23	305	2.80	9,942	2.79	361	112	473	2.89	2,131
MANAGUA	21	3.78	80	0.74	5,996	1.68	211	41	252	1.54	778
CHINANDEGA	18	3.24	121	1.11	4,356	1.22	482	144	626	3.82	2,711
RIVAS	24	4.32	441	4.05	7,593	2.13	729	283	1,012	6.18	3,693
CARAZO	5	0.90	97	0.89	580	0.16	107	6	113	0.69	466
GRANADA	13	2.34	51	0.47	2,949	0.83	307	86	393	2.40	1,610
CENTRAL	415	74.77	7604	69.89	217066	60.96	9323	1655	10978	67.01	35643
NUEVA SEGOVIA	183	32.97	1,810	16.64	33,067	9.29	2,293	402	2,695	16.45	9,754
MATAGALPA	72	12.97	2,005	18.43	62,590	17.58	2,180	378	2,558	15.61	7,862
ESTELI	7	1.26	159	1.46	3,465	0.97	163	7	170	1.04	349
JINOTEGA	42	7.57	1,006	9.25	17,648	4.96	1,582	354	1,936	11.82	6,104
CHONTALES	27	4.86	1,432	13.16	72,776	20.44	1,639	285	1,924	11.74	5,779
BOACO	41	7.39	554	5.09	18,067	5.07	636	116	752	4.59	2,412
MADRIZ	43	7.75	638	5.86	9,453	2.65	830	113	943	5.76	3,383
ATLANTICO	30	5.41	2181	20.05	107596	30.22	2124	411	2535	15.47	6795
RIO SAN JUAN	20	3.60	1,621	14.90	75,556	21.22	1,491	292	1,783	10.88	5,218
ZELAYA RAAN	1	0.18	235	2.16	14384	4.04	255	94	349	2.13	750
ZELAYA RAAS	9	1.62	325	2.99	17656	4.96	378	25	403	2.46	827
TOTAL NACIONAL	555	100.00	10,880	100.00	356,078	100.00	13,644	2,738	16,382	100.00	53,827

02-06-95

ELABORACION: ASESORIA INRA

FUENTES: DIRECCION GENERAL JURIDICA.

DIRECCION DE PLANIFICACION



INSTITUTO NICARAGUENSE DE REFORMA AGRARIA

SINTESIS

PROGRAMA NACIONAL DE CATASTRO TITULACION Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD AGRARIA

MANAGUA, NOVIEMBRE DE 1994

CONTENIDO

- I. ANTECEDENTES DEL PROGRAMA**
- II. DESCRIPCION Y COMPONENTES DEL PNCTR**
- III. OBJETIVOS DEL PNCTR**
- IV. METAS DEL PNCTR**
- V. DINAMICA ORGANICA DEL PNCTR**
- VI. COSTOS DEL PNCTR**
- VII. ORGANIZACION DE LA EJECUCION DEL PNCTR**

- ANEXO 1 METAS DEL SUBCOMPONENTE DE TITULACION DEL PNCTR POR DEPARTAMENTO Y POR REGION**

I. ANTECEDENTES DEL PROGRAMA

El proceso de reforma agraria en Nicaragua ha producido profundas transformaciones en la estructura de tenencia de la tierra. En efecto, mientras hasta el año de 1978 la gran producción privada controlaba más de la mitad del área en fincas del país y en particular los propietarios de fincas mayores de 500 Mz. tenían control de un 36% del área total en fincas, en 1993 la gran producción privada controla el 21% del área en fincas y el sector de propietarios de fincas mayores de 500 MZ. ha bajado su participación a aproximadamente un 8% del área total en fincas.

En este importante espacio creado por la reforma agraria, consecuentemente, ha emergido el sector reformado el cual controla en la actualidad el 35% del área en fincas del país. En el sector reformado aproximadamente el 60% de la tierra se encuentra en manos del sector cooperativo y la tierra restante la poseen beneficiarios individuales de la reforma agraria y remanentes de las empresas del área de propiedad del Estado.

A partir de lo anterior se puede asegurar que el proceso de reforma agraria iniciado en 1979, propició la ejecución de un masivo proceso de redistribución de tierra dirigido fundamentalmente hacia los sectores más pobres del campesinado y a partir de las acciones del gobierno actual a demandantes de tierra priorizados constituidos por: miembros de la ex-resistencia nicaraguense, licenciados del EPS y campesinos tradicionales principalmente localizados en las regiones del centro interior del país.

Estadísticas del INRA indican que el proceso de reforma agraria ha distribuido, hasta el presente, alrededor de 2.9 millones de Mz., de las cuales, 1.7 millones corresponden al sector cooperativo, 1 millón a asignaciones individuales y 200 mil a remanentes de empresas de reforma agraria o área estatal en proceso de privatización.

A partir de Abril de 1990, el Gobierno de la Presidente Chamorro ha completado el proceso de entrega de tierras redistribuyendo 701.500 Mzs. para el beneficio de 24.542 grupos familiares campesinos. El fondo de tierras utilizado para estas entregas ha estado constituido básicamente por propiedades del área estatal (APP) y fueron realizadas por el INRA, CORNAP, Comisión Nacional Agraria, y Ministerio de Gobernación, en esta distribución se priorizó a los demandantes de tierra de los desmovilizados de la ex-resistencia, retirados del ejército y gobernación, demandantes tradicionales y campesinos repatriados.

Sin embargo pese a ese masivo proceso de distribución de tierra aún no se ha logrado consolidar el cambio agrario ya que esta redistribución de la tierra no se efectuó sobre la base de ejecutar todas las acciones necesarias desde el punto de vista legal que dieran seguridad y estabilidad jurídica sobre las tierras entregadas a los beneficiarios de la reforma agraria.

Esta situación se presenta en el momento actual como uno de los problemas mas importantes del sector agropecuario en términos de su estabilidad ya que la inseguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra hace practicamente imposible la ejecución de planes de recuperación y desarrollo del sector agropecuario.

De acuerdo al diagnóstico realizado en el marco estratégico de reforma agraria, hasta 1988 se expropiaron 1,518 propiedades con un total de 890,687 mzs. y se confiscaron 1.5 millones de mzs., sin embargo, el proceso involucró la titulación de más de cerca de 3 millones de mzs. con alrededor de 120,000 beneficiarios. Es decir, se tituló, entregando títulos de dominio tanto a beneficiarios a los cuales se les asignó tierras, como también se ratificó la posesión de tierras a propietarios precaristas, comunidades indígenas, etc.

Ante la ausencia de sistemas de registro adecuados (ausencia de un catastro y registro actualizado) el proceso se realizó bajo mínimos requisitos técnicos (medición, levantamiento topográfico, etc.) de forma que en la mayoría de los casos, las tierras tituladas no cuentan con un respaldo efectivo de la documentación técnica pertinente.

En las postrimerías de la administración anterior y ante la inminencia del cambio de Gobierno, se realizó un apresurado, sin embargo masivo, proceso de asignación-titulación de tierras, mediante el cual se pretendió titular y legalizar partes importantes de las tierras asignadas por la reforma agraria. En efecto, durante el período Marzo-Abril de 1990, se titularon - entregaron cerca de 1 millón de manzanas y se emitieron alrededor de 10.000 títulos.

Este proceso extraordinario de titulación, dada su magnitud, celeridad y anomalias, lejos de contribuir a la estabilización jurídica de la transformación agraria se convirtió en un factor mas de inestabilidad e inseguridad en la propiedad agraria reformada.

Por otro lado, como se expresó anteriormente, en la fase actual de la reforma agraria, se han entregado de hecho mas de 700,000 MZ cuyos beneficiarios se encuentran legalmente desprotegidos.

En resumen, respecto al proceso de reforma agraria actual se puede concluir lo siguiente:

- 1 La Reforma Agraria ha provocado profundas transformaciones en la estructura de tenencia de la tierra generando un nuevo esquema de propiedad donde los pequeños y medianos productores poseen cerca del 70% de la tierra (más de cinco millones de manzanas) (Privados y Reformados).
- 2 El sector reformado posee alrededor de un 30% del área en finca y está constituido por las cooperativas y por pequeños productores que poseen cerca de tres millones de manzanas.

- 3 La etapa redistributiva de la tierra concluyó con las últimas asignaciones de tierras que realizó el Gobierno actual a través de las cuales se benefició a más de 24,000 familias con cerca de 700,000 manzanas.
- 4 La consolidación definitiva del sector reformado demanda con urgencia la estabilización jurídica de la propiedad reformada, ya que amplios sectores no poseen títulos sobre las propiedades que usufructan.
- 5 La titulación definitiva de los beneficiarios de la Reforma Agraria es la principal demanda campesina, ya que la seguridad de tenencia que provee el título es la garantía para el crédito y condición ineludible para que la inversión y esfuerzos de los beneficiarios, se canalice adecuadamente.

Es por lo anterior que el Gobierno, en 1992, a través de sus organismos especializados y con el apoyo de organismos internacionales de financiamiento, particularmente el Banco Mundial, se planteó resolver integralmente esta situación a través de la implementación de un programa nacional de catastro, titulación y registro de la propiedad rural. (PNCTR)

En este contexto en Septiembre de 1992, el INRA en conjunto con el INETER y el Registro Público de la Propiedad de la Corte Suprema de Justicia formuló el programa nacional de catastro, titulación y registro de la propiedad. Este programa que necesariamente posee un perfil de mediano y largo plazo implicará la organización y ejecución del catastro rural, la transformación y modernización del registro público de la propiedad como requisitos ineludibles del proceso de estabilización y consolidación de la propiedad mediante la emisión y/o rectificación de títulos reales de propiedad en el sector rural.

II. DESCRIPCION Y COMPONENTES DEL PNCTR

El PNCTR es un conjunto de actividades técnicas y legales articuladas e interrelacionadas, a través de las cuales se pretende estabilizar y consolidar en forma definitiva la propiedad rural, particularmente en el ámbito del sector reformado de la agricultura nacional.

El PNCTR es un programa conjunto del Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) y el Registro Público de la Corte Suprema de Nicaragua.

Se trata de un programa vigoroso de titulación de tierras y de regularización de la tenencia de la tierra en el cual permitirá al gobierno de Nicaragua extender la seguridad de la tenencia de la tierra a un gran número de pequeños agricultores; también permitirá mejorar la capacidad gubernamental para titular, registrar y administrar los recursos de tierras, formular políticas sectoriales de tierras, reducir las tensiones y los conflictos sobre los derechos de la tierra y apoyar actividades económicas mediante la creación de mercados de tierras viables y seguros.

EL PNCTR posee tres componentes básicos a saber:

- a) El catastro rural
- b) La titulación y rectificación de títulos de la propiedad rural
- c) El registro de los títulos nuevos a emitir y de los títulos rectificandos

El eje articulador del programa es el componente de titulación y rectificación de títulos de la propiedad reformada ya que es a través de la demanda de este componente (metas y prioridades de titulación y rectificación titular) que se articulará la realización del catastro rural y la actualización y modernización del registro de la propiedad rural, no obstante la multiplicidad de usos y beneficios de estos dos instrumentos.

Lo anterior significa que las prioridades de ejecución del proceso de estabilización de la propiedad que propugna el PNCTR se ha establecido a partir de la demanda de titulación y rectificación de la propiedad rural

III. OBJETIVOS DEL PNCTR

El programa nacional de catastro, titulación y registro de la propiedad agraria persigue los siguientes objetivos generales:

Lograr a través de la ejecución del Programa la estabilización y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra de todas las propiedades del sector rural.

Apoyar la consolidación, estabilización y desarrollo del sector agrario en base a un proceso de ordenamiento y titulación de la propiedad rural que dé garantía definitiva sobre la tenencia de la tierra a todos los sectores de propiedad.

Propiciar y sentar las bases legales que hagan posible la integración paulatina y sostenida de todo el sector agropecuario al proceso de desarrollo y crecimiento económico nacional.

Cuantificar físicamente las características de todas y cada una de las propiedades para que en coordinación con el sistema registral de la propiedad quede establecida en forma definitiva la configuración de las fincas en sus aspectos físicos y legales.

Sentar las bases para la realización del catastro nacional, a través de la instalación de una nueva red geodésica nacional, y la toma de fotografías aéreas a nivel nacional

Proveer de nuevos ortofotomapas sobre las áreas a titular componente de titulación.

Actualizar y modernizar el Sistema Nacional de Registro Público de la República de Nicaragua que comprende el área de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de Personas, que asegure a la ciudadanía en general y a los programas del gobierno la seguridad jurídica de la legalización de la tierra y al desarrollo socio-económico del país.

Dar apoyo registral al Programa Nacional de Ordenamiento y Titulación de la Propiedad Agraria, desarrollando las actividades en las zonas priorizadas por el Instituto Nicaraguense de Reforma Agraria.

IV. METAS DEL PNCTR

4.1 Conceptualización de las metas, metodología del ordenamiento y la titulación de las propiedades del sector reformado

A. Concepción metodológica

Previo a la presentación de las metas del proceso de titulación y rectificación titular, y para una mejor comprensión de las actividades que involucra este proceso a continuación se presenta una breve reseña de la concepción metodológica del mismo;

La ejecución del subcomponente de titulación del PNCTR se hará sobre la base de desarrollar los siguientes pasos metodológicos:

- 0.- Apertura de expediente de titulación.
- 1.- La precisión de la demanda de titulación por Departamento, Municipio y Finca Matriz.
- 2.- El diagnóstico legal de la finca matriz donde se encuentra el beneficiario. Se estima que cerca de un 70% de las fincas matrices del programa (1,300) no están a favor del Estado.
 - 2.1 Investigación registral de la finca matriz para determinar si está a favor del Estado o de un Particular.
 - 2.2 Investigación in situ de la finca para determinar su situación real (en el terreno)(En el caso de fincas donde la Delegación no las ha visitado).
 - 2.3 Investigación legal para determinar si la finca está siendo reclamada y en general sobre la situación histórico-legal de la finca.
- 3.- Legalización de las propiedades (fincas matrices) a favor del Estado.
 - 3.1 Si la finca está siendo reclamada en la CNRC o ya pasó a la OCI, gestionar ante las instancias pertinentes el pago de la indemnización para posteriormente proceder a su inscripción a favor del Estado.
 - 3.2 Si la finca está en negociación (caso fincas no expropiadas y ocupadas por beneficiarios de Reforma Agraria) gestionar el pago de dichas propiedades en las instancias pertinentes.

3.3 Saneamiento final de las fincas legalizadas y a favor del Estado.
Proceder a sanear legalmente las fincas a través de la ejecución de acciones legales tales como:

- a) Juicios de rectificación de áreas.
- b) Fusiones.
- c) Cancelación de gravámenes.
- d) Etc.

4.- Caracterizaciones físico-técnicas de la finca matriz y socio-económicas de los beneficiarios.

A través de la primera se establece en forma aproximada la cantidad de tierra y vocación productiva de la finca matriz, incluida la existencia de infraestructura y mejoras.

Las caracterizaciones socio-económicas permiten determinar el número y calidad de los beneficiarios (y de su núcleo familiar). Así mismo a través de este estudio se determina la existencia de otros campesinos (Colonos, Precaristas, etc) que viven en el predio que no están considerados en el proceso de titulación.

La información recabada sirve de base para los pasos posteriores del proceso, en particular para:

- a) Determinar la relación tierra-hombre en que basará la titulación y orientar el proceso de ordenamiento en la asignación de títulos.
- b) Generar la base de datos para el proceso de titulación (nombre de los beneficiarios y composición de su núcleo familiar).
- c) Sentar las bases para la realización del proceso topográfico (medición y deslinde de la finca).

5.- Medición y deslinde de las propiedades (fincas matrices)

5.1 Este servicio es contratado con empresas especializadas de topografía.

5.2 Supervisión de la medición y deslinde de propiedades, realizada conjuntamente por el INRA y el INETER. (incluye visitas de campo y revisión de planos).