

TITULACIÓN DE TIERRAS UBICADAS EN RESERVAS NACIONALES

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

ARTÍCULO 1.- Programas de titulación

El Instituto de Desarrollo Agrario llevará a cabo programas múltiples de titulación de tierras en zonas del país determinadas por la Junta Directiva de ese Instituto y que sean parte de las reservas nacionales; asimismo donde exista, por lo menos, una proporción del veinte por ciento (20%) de poseedores de fincas no inscritas en el Registro Público, cuyas cabidas no sean superiores a trescientas hectáreas.

Son reservas nacionales los terrenos que no estén inscritos a nombre de personas físicas o jurídicas, los que no pertenezcan a instituciones del Estado y los de aptitud agropecuaria que el Ministerio del Ambiente y Energía traspase al Instituto de Desarrollo Agrario. Con el fin de atender estos programas, este Instituto podrá asignar los recursos necesarios para ejecutar el proyecto.

ARTÍCULO 2.- Traspaso

Para desarrollar los programas de titulación referidos, el Instituto de Desarrollo Agrario gestionará ante el Poder Ejecutivo que le sea traspasada la propiedad de las tierras comprendidas en esas zonas. Los terrenos serán inscritos en el Registro Público a nombre del Instituto, sin perjuicio de los derechos ya inscritos sobre porciones determinadas dentro del perímetro general de la zona respectiva, ni de los derechos objeto de información posesoria en trámite en el momento de publicarse en La Gaceta el decreto al que se refiere el artículo 7 de esta ley o los que se inscriban en el futuro conforme a la ley, ni de las porciones destinadas al uso público.

Para efectos de inscripción en el Registro, estas zonas serán identificadas y descritas como indique el Catastro Nacional.

Al segregarse las porciones adjudicadas de conformidad con esta ley, no será necesaria la descripción del resto que se reserve el Instituto.

ARTÍCULO 3.- Prueba de posesión

Las tierras mencionadas en el artículo precedente, que no estén sujetas a administración por parte del Ministerio del Ambiente y Energía, serán traspasadas e inscritas a nombre de sus respectivos poseedores. Para tales efectos, se entenderá que ejerce la posesión quien haya usado racionalmente la tierra en forma pacífica, permanente, pública e ininterrumpida, y a título de dueño durante un lapso no menor de cinco años.

La prueba de la posesión se efectuará mediante información sumarísima a cargo de funcionarios calificados del Departamento de Titulación del Instituto de Desarrollo Agrario. Deberá comprender, necesariamente, los siguientes requisitos:

- a) Nombre, apellidos, calidades, domicilio y cédula de identidad del poseedor o los poseedores.
- b) El plano catastrado respectivo.
- c) Naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y apellidos de los colindantes del terreno y la medida lineal del frente a caminos públicos; todo con arreglo al plano catastrado del inmueble.
- d) Manifestación de los colindantes de su conformidad con los datos expuestos en el plano de la finca.

e) Declaración de tres testigos vecinos del lugar, que comprueben la posesión ejercida por el ocupante. Estos testigos podrán ser los mismos colindantes. La prueba testimonial será innecesaria si en el acto se presenta un documento público o privado de fecha cierta, con más de cinco años de otorgado, en el cual conste el derecho del poseedor; todo a juicio de la Institución.

f) Inspección ocular del funcionario para verificar la medida, la localización y el uso de la tierra, con la revisión expresa de que ha conservado el recurso natural.

g) Declaración jurada del poseedor de que la finca no está inscrita ni se encuentra en disputa judicial o extrajudicial y de que la posee en los términos establecidos en esta ley.

h) Aceptación de la adjudicación en los términos y condiciones establecidos en la presente ley.

i) No haber inscrito, en el Registro Público, inmuebles por más de trescientas hectáreas, mediante el trámite de información posesoria.

De sobrevenir oposición por parte de algún interesado, el funcionario encargado de la diligencia lo apercibirá en el mismo acto para que, dentro del término improrrogable de treinta días naturales, acuda a la vía ordinaria y haga valer sus derechos.

Pasado ese término sin que el opositor compruebe ante el Instituto de Desarrollo Agrario la presentación de la demanda, la oposición se tendrá por no puesta, sin necesidad de resolución alguna que lo declare, ni responsabilidad para el Instituto.

ARTÍCULO 4.- Mapas catastrales

El Catastro Nacional deberá levantar o supervisar el levantamiento de los mapas catastrales de las zonas donde se ejecuten los programas de titulación y de los planos de cada una de las fincas situadas dentro de cada zona, ajustándose a las normas de legislación sobre catastro y a las que fija el propio Catastro Nacional para efectos catastrales.

Para esos fines, el Catastro podrá contratar trabajos con el Instituto de Desarrollo Agrario.

Sólo en las zonas donde no pueda usarse el sistema fotogramétrico, podrá efectuar el Instituto de Desarrollo Agrario los trabajos de agrimensura con otros métodos convencionales.

ARTÍCULO 5.- Costos de titulación y agrimensura

Se cobrará el costo de los trabajos de titulación y agrimensura de las fincas por titular y adjudicar efectivamente en cada zona. Este costo se distribuirá entre los beneficiarios aludidos en el artículo 3 de esta ley, en proporción con el área adjudicada a cada uno. El costo por agrimensura no podrá ser mayor que el cincuenta por ciento (50%) de lo establecido por las tarifas mínimas del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, para la medición de fincas rurales.

Los beneficiarios deberán abonar, al Instituto de Desarrollo Agrario, los costos directos a que se refiere el párrafo anterior en la forma, los plazos y las condiciones más favorables que determine la Junta Directiva de este Instituto. Lo recaudado por este concepto se depositará en un fondo especial destinado al programa de titulación de tierras, que administrará el Instituto.

ARTÍCULO 6.- Decreto ejecutivo

Cuando la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario haya escogido la zona donde ha de efectuarse el programa de titulación, se lo comunicará al Poder Ejecutivo para que, mediante decreto, declare el área sujeta al programa. Igual comunicación hará al finalizar el programa en cada zona para que, por decreto, se levante la afectación del área respectiva.

Antes de que el Instituto se comuniquen con el Poder Ejecutivo para que elabore el decreto correspondiente, habrá de informar al Ministerio del Ambiente y Energía con el fin de que se pronuncie si no existe afectación sobre tierras de uso forestal o ubicadas en las áreas de conservación patrimonio del Estado.

ARTÍCULO 7.- Información sobre las áreas

El Ministerio del Ambiente y Energía estará obligado a comunicar al Instituto de Desarrollo Agrario, de previo al decreto ejecutivo mencionado en el artículo 6 y dentro del término de dos meses contados desde la fecha de recibo de la solicitud, si las áreas comprendidas en la zona a que se refiere este decreto están declaradas, según las leyes y los decretos vigentes, como reservas forestales, zonas protectoras, parques nacionales, reservas biológicas, refugios de vida silvestre, humedales u otras categorías de manejo dentro de las áreas de conservación del país. Para los efectos de este artículo, no operará el silencio positivo administrativo.

ARTÍCULO 8.- Autorizaciones

El Ministerio del Ambiente y Energía autorizará, al Instituto de Desarrollo Agrario, la titulación en reservas forestales, refugios nacionales de vida silvestre y zonas protectoras, en favor de los poseedores que, al entrar en vigencia esta ley, tengan ya más de diez años de posesión quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueños. Para ello, no se requerirá reducir el área afectada. La titulación estará sujeta a que el titular respete las prohibiciones y limitaciones establecidas en las leyes vigentes, lo cual deberá constar en el documento respectivo.

Para los efectos de esta ley el Poder Ejecutivo podrá autorizar la titulación en las zonas limítrofes del país comprendidas después de los doscientos metros, contados desde la frontera. La franja fronteriza de doscientos metros, se considerará inalienable y no susceptible de adquirirse por denuncia ni posesión. Por seguridad nacional, no se autorizará el otorgamiento, la inscripción ni la titulación de tierras en favor de extranjeros, en las áreas comprendidas dentro de los cinco kilómetros contados a partir de la línea fronteriza.

Se autoriza a la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo de la Vertiente Atlántica para que tras pase, al Instituto de Desarrollo Agrario, los terrenos con aptitud agropecuaria que administre, a fin de que puedan ser titulados de conformidad con los requisitos establecidos en esta ley.

ARTÍCULO 9.- Opciones de los beneficiarios

Una vez que el Instituto de Desarrollo Agrario inicie la ejecución de un programa de titulación en un área determinada, los beneficiarios tendrán la posibilidad de escoger si desean que el Instituto tittle sus fincas, o acuden a realizar la titulación ante el órgano jurisdiccional correspondiente, utilizando los procedimientos aplicables. El titular que decida acudir a la vía jurisdiccional, previamente deberá presentar al Instituto de Desarrollo Agrario, para su aprobación o visado, el plano del inmueble por titular, que necesariamente deberá sujetarse al sistema de levantamiento topográfico practicado por este Instituto. Las informaciones posesorias en trámite, de fincas ubicadas en nuevas áreas declaradas de titulación, podrán ser suspendidas para acogerse a los beneficios de esta ley o continuar en su tramitación.

Cualquier persona física o jurídica que desee acudir al órgano jurisdiccional correspondiente para legalizar su posesión, deberá demostrar ante este que cumple con los requisitos contemplados en el artículo 3 de esta ley. Comprobados estos requisitos y cumplidas las diligencias, el juez ordenará al Registro Público inscribir el inmueble, segregado de la finca registral del programa de titulación respectivo. Los trámites que se generen mediante este procedimiento deberán ajustarse a las condiciones y limitaciones de esta ley.

En un plazo no mayor de un mes contado a partir de la inscripción registral, el Instituto de Desarrollo Agrario comunicará a todos los juzgados civiles o agrarios, el folio real de la finca de donde podrán segregarse las parcelas o los lotes respectivos.

ARTÍCULO 10.- Derechos de inscripción

No se cobrará a los titulares por derechos de inscripción en el Registro Público. Quedan exentos de toda clase de timbres los testimonios de escrituras otorgadas o ejecutorias a los titulares y para ser inscritas no será necesario que ostenten el anotado del Departamento Territorial de la Administración Tributaria.

ARTÍCULO 11.- Cobro por servicios notariales

Los notarios del Instituto de Desarrollo Agrario y los notarios particulares ante quienes acuda el titular, cobrarán por sus servicios, como máximo, el cincuenta por ciento (50%) de la tarifa establecida para este tipo de trámites.

ARTÍCULO 12.- Testimonio de escrituras

Los notarios al servicio del Instituto de Desarrollo Agrario podrán expedir el testimonio de la escritura usando un duplicado o una copia del original al que añadan el engrose o la razón mencionada en el artículo 85 de la Ley Orgánica de Notariado, No. 39, del 5 de enero de 1943. No será necesario que la confrontación se realice ante las partes ni ante testigos; bastará que el testimonio sea autorizado por el notario bajo su responsabilidad.

ARTÍCULO 13.- Reconocimiento de la inscripción

El Registro Público negará la inscripción de todo documento que reconozca el derecho de propiedad u otro derecho real, en favor del beneficiario de un título otorgado con fundamento en trámites de información posesoria, titulación múltiple o cualquier otro sistema de dotación de tierras o títulos de propiedad, judiciales o administrativos, de terrenos no inscritos en el Registro, si el documento no ha sido refrendado por la Jefatura del Departamento Legal del Instituto de Desarrollo Agrario o por el representante titular del órgano autorizante.

El refrendo consistirá en la razón estampada por el funcionario respectivo al pie del documento, donde manifieste que el testimonio fue cotejado con la resolución original y resultó conforme; además, manifestará haber dejado razón, al pie del expediente administrativo, de la protocolización de que se trata, con indicación del tomo, folio y asiento del protocolo donde consta la protocolización.

ARTÍCULO 14.- Segregaciones múltiples

Cuando se trate de segregaciones simultáneas, además del testimonio de la escritura principal, podrán extenderse testimonios para cada titular. En tales casos, al Registro se presentará el testimonio de la escritura principal de segregación.

Los testimonios en lo conducente podrán presentarse conjuntamente con el testimonio de la escritura principal o con posterioridad, para hacer constar en ellos, oportunamente, la inscripción. En el cuadro o la casilla del testimonio de la escritura principal, no será necesario consignar los nombres de todos los adjudicatarios.

ARTÍCULO 15.- Dominio de tierras

El dominio de las tierras a que se refiere la presente ley, será inscrito en favor de los beneficiarios de los programas de titulación, sin perjuicio de terceros de mejor derecho, quedará convalidado después de tres años contados a partir del día de la inscripción del título en el Registro Público y a ese plazo se limitará la prescripción negativa del tercero a quien esto pueda afectar. Sin embargo, este dominio se estimará consolidado desde el mismo día de la inscripción del respectivo título en el Registro Público, únicamente para solicitar u obtener préstamos para vivienda en los organismos del Sistema Bancario Nacional, otras instituciones estatales, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, las mutuales y las cooperativas.

Si antes de vencer el plazo de tres años se observa que, por error en la información brindada al Instituto, el título fue levantado contra las leyes vigentes, el Instituto de Desarrollo Agrario decretará en el expediente original, previa audiencia a las partes y mediante resolución formal de la Junta Directiva, la nulidad absoluta del título y de la inscripción. Esta declaratoria no generará ningún tipo de responsabilidad para el Instituto.

La resolución que decreta la nulidad se comunicará formal y literalmente al Registro Público, para que cancele el asiento respectivo.

ARTÍCULO 16.- Limitaciones

Las fincas tituladas en los programas mencionados en la presente ley quedarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) A las reservas indicadas en la Ley de Aguas,

No. 276, del 26 de agosto de 1942, en sus artículos 72 y 73 y a las reservas establecidas en la Ley General de Caminos Públicos, No. 757, del 11 de octubre de 1949.

b) A las prohibiciones establecidas en la legislación vigente en materia de ambiente y recursos naturales.

Las limitaciones anteriores deberán consignarse en las respectivas escrituras o ejecutorias de titulación y en el asiento original de inscripción en el Registro Público, al igual que el plazo de convalidación señalado en el párrafo primero del artículo 15 de esta ley.

ARTÍCULO 17.- Reglamento

El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley en un plazo de tres meses a partir de su vigencia.

ARTÍCULO 18.- Vigencia

Rige a partir de su publicación.

ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José a los dieciocho días del mes de abril de mil novecientos noventa y seis.

COMUNÍQUESE AL PODER EJECUTIVO

Antonio Álvarez Desanti

PRESIDENTE

Álvaro Azofeifa Astúa Manuel Ant. Barrantes Rodríguez

PRIMER SECRETARIO SEGUNDO SECRETARIO

dr.-

PLENARIO - 14 - LEY No. 7599

ASAMBLEA LEGISLATIVA