

Construyendo los conceptos de Parcela 3D y Propiedad 3D en Costa Rica

Mónica Montero, Costa Rica, Diego Alfonso Erba, Argentina y Adrián Alvarado Corella,
Costa Rica

Palabras clave: Propiedad territorial, catastro territorial, catastro 3D.

SUMMARY

Due mostly to the technological limitations in old times, since it was discovered, the American territory has been represented on maps, projecting every detail on the surface in a plane. It was the way used by different institutions responsible by the territory registration as the cadastres and the registries of properties. They were born under a clear 2D connotation.

In Costa Rica property rights are fundamental rights insured by the National Constitution. According to the Civil Code, the property has a vertical development and, even when the owner can exercise his/her property right in different ways, there are some restrictions.

The volumetric definition of the property found in the Civil Code is not evident in the National Law of Cadastre. Seeking to establish legal framework, this paper analyzes the legal definitions of parcels and properties, as well as urban and environmental restrictions, starting a discussion to analyze possible inconsistencies. In this situation and in order to establish guidelines for the creation of 3D meanings, this paper describes and analyzes the current legal definitions of land and property in Costa Rica, geometrically interpreting each one, and thus initiating the discussion on possible inconsistencies.

RESUMEN

Probablemente debido a las limitaciones tecnológicas de la época, desde su descubrimiento, el territorio americano ha sido representado a través de mapas construidos mediante proyecciones del espacio sobre planos. Fue así que dos importantes instituciones que se ocupan de catalogar parte de ese territorio: el catastro y el registro de la propiedad, nacieron con una clara connotación bidimensional.

En Costa Rica el derecho de propiedad es un derecho fundamental y está asegurado por la Constitución Política. Según el Código Civil, la propiedad tiene un desarrollo vertical, y si bien el propietario puede ejercer el derecho de propiedad de diferentes maneras, existen varias restricciones y limitaciones.

La definición volumétrica de la propiedad en el Código Civil no es evidente en la Ley de Catastro Nacional. Ante esta situación y con el objetivo de establecer pautas para la conformación de sus acepciones 3D, este trabajo describe y analiza las definiciones legales de parcela y propiedad vigentes en Costa Rica, interpretando geoméricamente a cada una de ellas, dando así inicio a la discusión sobre posibles inconsistencias.

Construyendo los conceptos de Parcela 3D y Propiedad 3D en Costa Rica

Mónica Montero, Costa Rica, Diego Alfonso Erba, Argentina y Adrián Alvarado Corella,
Costa Rica

1. INTRODUCCION

Probablemente debido a las limitaciones tecnológicas de la época, desde su descubrimiento, el territorio americano ha representado a través de mapas construidos mediante proyecciones del espacio sobre sido planos. Fue así que dos importantes instituciones que se ocupan de catalogar parte de ese territorio: el catastro y el registro de la propiedad, nacieron con una clara connotación bidimensional.

El espíritu del registrador, que hasta hoy se basa en planos, no coincide con el espíritu del legislador, el cual ha sido originalmente espacial. En la generalidad de los países de la región mientras la legislación de fondo describe a la propiedad como 3D, el estado de hecho (descrito en los mapas catastrales) y el estado de derecho (descrito en los títulos), se basan en polígonos y medidas 2D. No necesariamente hay contradicciones, sino diferentes perspectivas por el uso de figuras geométricas distintas para describir el mismo objeto.

En Costa Rica, la propiedad es un derecho fundamental asegurado por la Constitución Política. El Código Civil da a la propiedad un desarrollo vertical a lo largo del cual el propietario puede ejercer el dominio de diferentes formas. El Art. 505 afirma: *“El derecho de propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie y a lo que está debajo. Salvadas las excepciones establecidas por la ley o la convención, el propietario puede hacer arriba todas las construcciones o plantaciones que le convenga, y hacer debajo todas las construcciones que juzgue a propósito y sacar de esas excavaciones todos los productos que puedan darle”*. El mismo Código Civil costarricense sujeta a la propiedad a limitaciones, tal como dicta el Art. 383: *“La propiedad privada sobre inmuebles está sujeta a ciertas cargas u obligaciones que la ley le impone en favor de los predios vecinos, o por motivo de pública utilidad”*.

La legislación establece y regula distintas restricciones, cuya determinación geométrica resulta clave para conocer exactamente la extensión de los derechos y los límites de los mismos. Las restricciones urbanísticas y constructivas, son fijadas por la legislación nacional mediante la implementación de Planes de Ordenamiento Territorial o Planes Reguladores elaborados por las municipalidades. Estos lineamientos se encuentran principalmente en la Ley de Planificación Urbana, legislación urbanística, constructiva y ambiental; y corresponden básicamente a lineamientos de ocupación horizontal y vertical del suelo, retiros, usos del suelo, reserva de espacios públicos, dimensiones de las calles, aceras, etc.

La espacialidad encontrada en el Código Civil, no se evidencia en la Ley de Catastro Nacional N° 6545 la cual, en su Art. 6°, denomina parcela a *“la unidad catastral representada por una porción de terreno, que constituye una completa unidad física, y que se encuentra delimitada por una línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen.”* Esta ley también define al

predio como siendo “*la porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.*”

Ante esta situación y con el objetivo de establecer pautas para la conformación de sus acepciones 2D y 3D, este trabajo describe y analiza las definiciones legales de parcela y propiedad vigentes en Costa Rica, interpretando geoméricamente a cada una de ellas, dando así inicio a la discusión sobre posibles inconsistencias.

2. EL DERECHO DE PROPIEDAD EN COSTA RICA

En Costa Rica la propiedad es un derecho fundamental garantizado en el art. 45 de la Constitución Política (CP); el cual establece el carácter inviolable y el dominio limitado del propietario. Esta privación al carácter absoluto del derecho de propiedad parte en la legislación costarricense de la existencia de un interés público legalmente comprobado, e implica la aplicación de una indemnización previa.

El art. 45 de la CP determina que por motivos de necesidad pública se pueden imponer limitaciones de interés social a la propiedad. Este es un aspecto esencial pues, si bien el ordenamiento costarricense consagra el carácter inviolable y constitucional del derecho de propiedad, inmediatamente después establece la posibilidad de restringirla; siempre y cuando: las limitaciones estén contenidas en una ley de la República, y medie un interés público comprobado que justifique la imposición de dichas limitaciones.

De acuerdo a los arts. 45 y 88 de la CP, compete a la Asamblea Legislativa dictar las leyes que limitan el contenido del derecho de propiedad las cuales es necesario conocer puesto que el marco legal necesario para analizar y debatir sobre el concepto de propiedad en 3D, objeto esencial del presente ensayo.

El Código Civil (CC) se refiere al concepto de propiedad el art. 505, el cual establece: “*El derecho de propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie y a lo que está debajo. Salvadas las excepciones establecidas por la ley o la convención, el propietario puede hacer arriba todas las construcciones o plantaciones que le convenga, y hacer debajo todas las construcciones que juzgue a propósito y sacar de esas excavaciones todos los productos que puedan darle.*”

Éste numeral contempla dos temas esenciales relacionados con la propiedad en 3D, puesto que introduce el enfoque espacial al afirmar que la propiedad no se limita a la superficie de la Tierra, sino que se extiende a lo que está sobre la ella y a lo que está debajo, y afirma que el dominio del propietario sobre su predio puede hacer arriba todas las construcciones o plantaciones y debajo todas las construcciones y excavaciones que estime pertinentes.

No obstante, tanto el CC cuanto la CP reconocen que la propiedad no es un derecho absoluto; estableciendo la posibilidad de constituir limitaciones y restricciones a la propiedad. En este sentido el art. 292 del CC señala “*Es permitido establecer limitaciones a la libre disposición de los bienes, únicamente cuando éstos se transfieren por título gratuito. Pero no serán válidas por un plazo mayor de diez años, salvo tratándose de beneficiarios menores de edad, en que este término puede ampliarse hasta que el beneficiario cumpla veinticinco años de edad. Serán nulas*

por contrarias al interés, y a la libre disposición de los bienes como atributo del dominio, las limitaciones establecidas por mayor tiempo del indicado en el presente artículo y, en consecuencia, el Registro Público hará caso omiso de ellas en cuanto excedan de los términos señalados, considerándose el bien libre de toda restricción”.

Esta facultad de limitar o restringir el derecho de propiedad, se ratifica en el art. 383 del CC, según el cual: *“La propiedad privada sobre inmuebles está sujeta a ciertas cargas u obligaciones que la ley le impone en favor de los predios vecinos, o por motivo de pública utilidad”.*

Partiendo del carácter restringido del derecho de propiedad, seguidamente se analizan las principales limitaciones y restricciones contenidas a la legislación costarricense.

3. RESTRICCIONES Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN COSTA RICA

Habiendo identificado que las restricciones a la propiedad encuentran su fundamento principalmente en la CP y el CC, se analizan en este apartado las limitaciones y restricciones a la propiedad manifiestas en leyes específicas.

Existen un número significativo de restricciones y limitaciones a la propiedad en Costa Rica, siendo que este estudio se concentra en cuatro tipos: **urbanísticas, ambientales** y las derivadas **de casos de emergencia o riesgo**.

3.1 Limitaciones en materia de ordenamiento territorial, planificación urbana y edificación

La normativa urbana sobre restricciones a la propiedad se concentra, principalmente, en Ley de Planificación Urbana N° 4240/1968, la Ley de Construcciones N° 833/1949 y su reglamento, y el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones N° 3391/1982.

La Ley de Planificación Urbana establece los parámetros generales del proceso de planificación en el país. El art. 58 indica que las municipalidades no permitirán obras de construcción, en tanto lo prohíba alguna limitación impuesta por reserva uso público o una declaratoria formal de inhabilitabilidad del área, originada en una renovación urbana o protección contra inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes.

Si bien la Ley de Planificación Urbana define el marco general sobre las limitaciones a la propiedad, el detalle de las restricciones urbanísticas se regula, principalmente, en la Ley de Construcciones, su Reglamento y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Así, por ejemplo, el Reglamento de Construcciones incluye restricciones urbanísticas sobre la cobertura de las construcciones (art. V. 1.1), indicando que esta no podrá exceder del 75% del área del lote, siempre que el Plano Regulador o el Reglamento de Zonificación no fijen parámetros distintos. Igualmente se establecen limitaciones en las coberturas, tratándose de lotes esquineros (art. V.1. 2.), entre otros casos (arts. V.1. 3 y V.1.4.)

Por su parte el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, contiene diversas restricciones urbanísticas sobre cobertura, pendientes y servidumbres. Es

interesante apuntar que este Reglamento considera en su art. 4, como “área sin restricciones” *“aquella sobre la que no recaigan restricciones para fraccionar, tales como: reservas establecidas, zonas inundables, deslizables o similares, reserva para carreteras nacionales o regionales, cañones de río, pendientes mayores del 20 %, servidumbres, etc.”*

Con respecto a las restricciones por cobertura, éstas varían según el tipo de fraccionamiento de que se trate. Así por ejemplo, el art. IV.2.2.3 indica que en lotes destinados a la vivienda progresiva, el índice de ocupación del lote o cobertura no podrá exceder del 70%, en viviendas en una planta el 70%, en dos plantas el 60% y así sucesivamente (art. IV.2.2.3).

En cuanto a las limitaciones urbanísticas por la existencia de pendientes, el art. III.3.2.9 del Reglamento indica que en terrenos con pendientes mayores al 15%, deben presentarse estudios preliminares de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. En el caso de pendientes mayores del 30% se solicita un estudio de estabilidad del terreno. Igualmente el art. III.3.7.5 señala que en terrenos con pendientes de más del 20 %, o con laderas a orillas de cauces de agua, se deberán presentar junto al anteproyecto de la urbanización, estudios geológicos de la zona a urbanizar que demuestren que los terrenos son aptos para construir.

Evidentemente, en el área urbana, la legislación tiene una connotación 3D que merece estudios más profundos.

3.2 Servidumbres

La normativa costarricense es amplia en cuanto a la regulación de las restricciones urbanísticas por servidumbres. Al respecto el Reglamento de Construcciones en su art. I.3, define la servidumbre como: la *“restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca”*. Este concepto implica la fragmentación del derecho de propiedad, ya sea para satisfacer el interés público (por ejemplo en las servidumbres de acueducto, eléctricas) y para garantizar el interés privado (por ejemplo mediante las servidumbres de paso).

Entre las principales limitaciones originadas en una servidumbre se encuentran las establecidas en el Reglamento para Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Paralelamente, el art. 16 de la Ley de Construcciones establece la obligación de los fraccionadores de hacer constar en los contratos con la municipalidad las restricciones o servidumbres que impongan a los adquirentes de lotes para uso de sus predios, con el fin de que la municipalidad realice los trabajos respectivos.

En cualquier caso, tanto la normativa de cita como el CC, reiteran el carácter restrictivo de las servidumbres, ello se refleja en lo establecido en el art. 302 del CC, al señalar que: *“todo propietario o poseedor tiene el derecho de cerrar su propiedad o posesión con paredes, cercas, zanjas o de cualquier otro modo que le convenga, salvo las servidumbres constituidas a favor de otro predio y lo que disponga los reglamentos de policía”*.

La **servidumbre de electroducto** está regulada en la Ley N° 6313 del 04 de enero del 1979 y Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Servidumbres del Instituto Costarricense de Electricidad (ICE).

Se entiende como servidumbre eléctrica la *“limitación o gravamen que se impone sobre una finca ajena, para la instalación de líneas aéreas o subterráneas destinadas a la conducción de*

energía eléctrica y para la conservación constate de la misma, previa la correspondiente indemnización al dueño del predio sirviente” (ROJAS VILLEGAS citado por SALAZAR ELIZONDO).

Según la Ley de Adquisiciones, Expropiaciones y Servidumbres del ICE, se consideran de utilidad pública, los bienes inmuebles, sean fincas completas, porciones, derechos o intereses patrimoniales legítimos, que por su ubicación sean necesarios para la constitución de servidumbres eléctricas y labores relacionadas, esto a juicio del ICE; en todo caso dichos inmuebles podrán ser expropiados conforme a dicha ley (art.1).

Asimismo, esta ley establece antes de acordar una expropiación, se ordenará su avalúo a los peritos del ICE (art. 2); quienes valorarán, independientemente, el terreno, sus cultivos, construcciones, inquilinatos, arrendamientos, derechos comerciales, yacimientos y cualesquiera otros bienes susceptibles de indemnización, los que se tramitarán en expedientes separados, tantos cuantos sean los titulares de los derechos (art. 3).

Igualmente se indica que *“los avalúos toman en cuenta únicamente lo daños reales, con carácter de permanentes, que tengan una relación de causalidad entre la finalidad originaria de la expropiación y el supuesto daño ocasionado. No se incluirán ni tomarán en cuenta los hechos futuros ni expectativas de derecho que afecten el terreno. Tampoco podrán reconocerse plusvalías derivadas del proyecto que origina la expropiación”* (art.3).

Por su parte, las **servidumbres de acueducto** se encuentran reguladas, principalmente, en la Ley de Aguas, Ley N° 276 de 1942; que como se aprecia es una ley bastante antigua. Esta ley no establece expresamente el concepto de servidumbre de acueducto, sin embargo la doctrina la define como aquella servidumbre que puede imponerse *“para la conducción de aguas destinadas a un servicio público y también en beneficio de particulares, en los casos siguientes: establecimiento o aumento de riego; establecimiento de baños y fábricas; desecación de lagunas y terrenos pantanosos, evasión o salida de aguas procedentes de alumbramientos artificiales, y salida de aguas de escorrentías y drenajes”*(BRENES CORDOBA, 1963).

En el ordenamiento nacional la servidumbre forzosa de acueducto puede establecerse temporal o perpetuamente; se considera perpetua cuando su duración exceda los seis años (art.108).

Por otro lado es importante rescatar lo establecido en el art. 73 de la Ley de Aguas, que hace referencia al interés público de la mayoría de las servidumbres, incluidas las de acueducto: *“Las riberas de los ríos no navegables, y las márgenes de canales, acueductos o atarjeas, aun cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión a la servidumbre de uso público en favor de los concesionarios de aguas de predios inferiores exclusivamente para la vigilancia y limpieza de los álveos o cauces, y previo aviso en cada caso al propietario o encargado del fundo”*.

En términos generales, de lo visto sobre el tema de servidumbres es posible concluir que éstas implican una limitación o restricción a la propiedad por causa del interés público, y que en la mayoría de los casos se constituyen en servidumbres forzosas o impuestas. Así lo reafirma el art. 302 del Código Civil, al señalar que: *“Todo propietario o poseedor tiene el derecho de cerrar su propiedad o posesión con paredes, cercas, zanjales o de cualquier otro modo que le convenga, salvo las servidumbres constituidas a favor de otro predio, (...)”*

Finalmente parecería que la normativa sobre servidumbres tiene en algunos casos una

connotación en 2D y en otros casos en 3D. Por ejemplo las servidumbres en materia urbanística nos presentan un enfoque más de superficie lineal y menos en tercera dimensión; pues en la normativa citada no se considera ni el subsuelo ni el espacio aéreo, como parte del inmueble afectado, limitándose más que todo al suelo.

Lo contrario sucede con las restricciones a la propiedad que se originan en una servidumbre eléctrica o de acueducto; donde la visión tridimensional de la propiedad está presente principalmente porque éste tipo de servidumbres se consideran las tres dimensiones: el suelo o predio que restringen, el espacio aéreo: al menos en la servidumbre eléctrica mediante el uso de cableado, y el subsuelo, mediante la conducción de tuberías eléctricas y de acueducto.

3.8 Limitaciones en el espacio aéreo por actividades aeronáuticas

La Ley General de Aviación Civil (LGAC) N° 5051 de 1973, establece el marco general de las restricciones al derecho de propiedad generadas por actividades aeronáuticas. En ese sentido el art. 92 de la LGAC afirma que podrán ser declarados de utilidad pública y sujetos a expropiación:

“b) Los terrenos necesarios para la construcción o ensanchamiento de un aeródromo o aeropuerto, o para el establecimiento de, o protección de instalaciones auxiliares.

c) Cualquier derecho establecido en un aeródromo o aeropuerto ya existente o en terrenos que sean necesarios para construirlo o ensancharlo”.

Igualmente, las construcciones e instalaciones de los terrenos adyacentes o inmediatos a los aeródromos y aeropuertos, dentro de las zonas de protección y seguridad de éstos, están sujetas a las restricciones que señalen los reglamentos respectivos y las directrices de seguridad emitidas por la Dirección General de Aviación Civil (art. 96 LGAC).

Como parte de estas restricciones, el art. IV. 6.3 del Reglamento de Construcciones, indica que las edificaciones realizadas en zonas de protección aeropuertos o campos de aterrizaje, deben respetar las restricciones específicas que establezca la Dirección General de Aviación Civil, cumpliendo con los trámites de solicitud de permiso previo exigidos por esa instancia. Asimismo, con respecto a las alturas de edificación el art. V.2 de este reglamento señala que para edificaciones en zonas de influencia de campos de aviación y aeropuertos, se requerirá la autorización de la Dirección General de Aviación Civil (MOPT), además de la Oficina Centralizadora de Permisos de Construcción.

Por otro lado, el Reglamento de Construcciones también regula lo relacionado con las zonas de proximidad de los aeropuertos, señalando que: *“de acuerdo con las distancias especificadas en el Reglamento sobre señalamiento de obstáculos y restricciones a la construcción dentro de la zona de protección de los aeródromos” o fijadas con el Plan Regulador, no podrán edificarse estructuras ni construirse urbanizaciones, a menos que los planos hayan sido debidamente autorizados previo dictamen favorable de la Dirección General de Aviación Civil”(art. XVI.5).*

3.3 Restricciones ambientales a la propiedad

Las limitaciones ambientales a la propiedad encuentran su fundamento en la CP, aunque en Costa Rica existe numerosa legislación que contempla restricciones ambientales a la propiedad, siendo que este estudio se concentra en aquellas cuya determinación geométrica sea esencial para conocer exactamente la extensión de los derechos de propiedad y sus límites.

La Ley Orgánica del Ambiente No. 7554/1995 establece el marco legal general para dotar a los ciudadanos y al Estado de los instrumentos necesarios para lograr un ambiente sano y ecológicamente equilibrado (art. 1º). Así, las restricciones y limitaciones ambientales al dominio, se convierten en instrumentos que delimitan el ejercicio del derecho de propiedad.

Es importante subrayar que la Ley Orgánica del Ambiente (LOA) establece el marco general en materia de limitaciones a la propiedad y es a través de otras leyes donde se detallan las restricciones específicas sobre la propiedad. Tal es el caso de la Ley Forestal, Ley de Aguas y el Código de Minería, entre otras.

Así pues, conforme al art. 37 de la LOA, se faculta al Poder Ejecutivo para que por medio del Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, establezca áreas silvestres protegidas, que incluya dentro de sus límites las fincas o partes de fincas particulares, necesarias para cumplir con los objetivos señalados en dicha ley. Igualmente se indica que: *“Cuando se trate de parques nacionales, reservas biológicas o refugios nacionales de vida silvestre estatales, los terrenos serán adquiridos por compra, expropiación o ambos procedimientos, previa indemnización. En los casos de reservas forestales, zonas protectoras, refugios de vida silvestre mixtos y humedales, los predios o sus partes también podrán comprarse o expropiarse, salvo que, por requerimiento del propietario, se sometan voluntariamente al régimen forestal”*.

Las fincas particulares afectadas por la LOA quedan comprendidas dentro de las espacios protegidos estatales y deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad como una afectación al inmueble.

A seguir se analizan las principales limitaciones y restricciones ambientales, relacionadas con el uso y aprovechamiento de aguas, sustancias minerales y materia forestal.

3.3.1 Limitaciones y restricciones vinculadas al uso y aprovechamiento de aguas

El ordenamiento jurídico costarricense regula gran cantidad de restricciones vinculadas con el uso y aprovechamiento de aguas, entre las que destacan las contenidas en la Ley de Aguas N° 276/1942, y la Ley Forestal N° 7575/1996.

La Ley de Aguas delimita cuáles son aguas de dominio público (art.1) y cuáles las de dominio privado, siendo que éstas últimas pertenecen al dueño del terreno (art. 4). Se contempla como de dominio privado *“las aguas subterráneas que el propietario obtenga de su propio terreno por medio de pozo y las aguas termales, minerales y minero-medicinales, sea cual fuere el lugar donde broten”* (art. 4 incisos III y IV, Ley de Aguas).

Es interesante ver como éste concepto de dominio privado de las aguas se acerca a una visión de la propiedad 3D al incluir no sólo el suelo, sino también las aguas subterráneas, las termales y los minerales como parte del derecho de propiedad.

Asimismo, la Ley de Aguas establece otras limitaciones vinculadas al uso y aprovechamiento de aguas, como por ejemplo las impuestas sobre las riberas de los ríos no navegables, y las márgenes de canales, acueductos o atarjeas, que aun siendo de dominio privado, están sujetas en toda su extensión a la servidumbre de uso público en favor de los concesionarios de aguas de predios inferiores (art. 73).

Por otro lado el art. 148 de ésta ley, indica que los propietarios de terrenos atravesados por ríos, arroyos, o aquellos en los cuales existan manantiales, y en cuyos linderos hayan sido destruidos los bosques, están obligados a sembrar árboles en las márgenes de los mismos en todo el trayecto y su curso, comprendido en la respectiva propiedad, esto a una distancia no mayor de 5 metros de los ríos, arroyos o manantiales.

Por su parte la Ley Forestal impone restricciones importantes en materia del recurso hídrico, cuya particularidad es pueden visualizarse espacialmente o en 3D. Específicamente el art. 31 aporta dos limitaciones a la propiedad que apreciadas de manera tridimensional al declarar como reserva de dominio a favor de la Nación:

“a) Las tierras que circunden los sitios de captación o tomas surtidoras de agua potable, en un perímetro no menor de 200 metros de radio;

b) La zona forestal que protege o debe proteger el conjunto de terrenos en que se produce la infiltración de aguas potables, así como el de los que dan asiento a cuencas hidrográficas y márgenes de depósito, fuentes surtidoras o curso permanente de las mismas aguas”.

Al igual que en la Ley de Aguas, las restricciones descritas en la Ley Forestal conducen hacia un enfoque 3D al considerar al suelo y al subsuelo (sitios de captación e infiltración) como parte del derecho de propiedad susceptible de ser limitado.

3.3.2 Limitaciones en el subsuelo en relación a sustancias minerales

El Código de Minería (CM) definido en la Ley N° 6797 de 1982 y su Reglamento (RCM) - Decreto 29300-MINAE/2001, contemplan las limitaciones y restricciones sobre el subsuelo con relación a las sustancias minerales. Conforme a ésta normativa, el Estado tiene el dominio absoluto, inalienable e imprescriptible de todos los recursos minerales que existen en el territorio nacional y en su mar patrimonial, cualquiera que sea el origen, estado físico o naturaleza de las sustancias que contengan (art. 1 del CM).

En el espacio que comprende el permiso o la concesión minera constituye un inmueble distinto y separado del terreno superficial donde se ubica; y se rige por la misma normativa de los demás bienes inmuebles y la regulación especial contenida en la legislación minera. Se consideran inmuebles accesorios de la concesión las construcciones y las instalaciones permanentemente destinadas a sus operaciones, las cuales son consideradas como inmuebles por disposición del art. 13 del CM.

Pese a que el Estado tiene el dominio absoluto sobre el recurso minero, puede otorgar permisos de exploración y concesiones de explotación a particulares, municipalidades, instituciones autónomas y a los contratistas del Estado (art. 1 RCM), siendo que este procedimiento es realizado por el Poder Ejecutivo a través de la Dirección de Geología y Minas (DGM).

El art. 18 del CM señala que los permisos de exploración y las concesiones de explotación, así

TS06C - Concepts of 3D parceling in South-America - 6333

9/16

Mónica Montero, Diego Alfonso Erba and Adrián Alvarado Corella

Construyendo los conceptos de Propiedad 3D y Parcela 3D en Costa Rica

como los yacimientos minerales, no podrán ser gravados, hipotecados ni traspasados, en ninguna de sus formas, por cuanto se trata de bienes patrimoniales del Estado que no pueden, por ningún concepto, salir de su dominio, salvo con autorización de la Dirección de Geología, Minas e Hidrocarburos del Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas y de acuerdo con un estudio en el cual se demuestre la conveniencia para el Estado.

En cuanto al contenido del derecho que se otorga, el CM señala que el permiso de exploración confiere a su titular el derecho exclusivo de explorar las sustancias minerales específicamente indicadas en ese permiso (art. 19 CM). No obstante, éste permiso o la concesión se entienden como adquiridos por el titular, desde la fecha en que se inscriba la resolución de otorgamiento en el Registro Nacional Minero. Desde entonces, el titular originario o su sucesor, según el caso, será poseedor de sus derechos de concesionario o de titular del permiso de exploración (Arts. 14 y 91 CM).

3.3.3 Derechos y limitaciones en materia de forestación

La Ley Forestal No. 7575/1996 establece en su artículo 1 como función esencial y prioritaria del Estado velar por la conservación, protección y administración de los bosques naturales y por la producción, el aprovechamiento, la industrialización y el fomento de los recursos forestales del país destinados a ese fin. De esta manera la Ley Forestal faculta al Estado a imponer limitaciones al derecho de propiedad.

El art. 33 de esta ley establece como zonas de protección forestal:

*“a) Las **áreas** que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de cien metros **medidos de modo horizontal**.*

*b) Una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, **medidas horizontalmente** a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado.*

*c) Una zona de cincuenta metros **medida horizontalmente** en las riberas de los lagos y embalses naturales y en los lagos o embalses artificiales construidos por el Estado y sus instituciones. Se exceptúan los lagos y embalses artificiales privados.*

*d) Las **áreas de recarga** y los **acuíferos de los manantiales**, cuyos límites serán determinados por los **órganos competentes establecidos en el reglamento de esta ley**”.*

El art. 33 tiene connotaciones 2D y 3D. En el primer caso, las restricciones señaladas en los incisos a), b) y c) se miden horizontalmente, independientemente si se trata de áreas que bordean las nacientes o riberas de cuerpos de aguas; mientras que la limitación regulada en el inciso d) ofrece una visión 3D (aunque se las denomine “áreas”) pues considera a las áreas de recarga (subsuelo) como parte de los terrenos a restringir.

Por otro lado, si bien en los terrenos cubiertos de bosque no se permite cambiar el uso del suelo, ni establecer plantaciones forestales, la Administración Forestal del Estado puede otorgar permiso en esas áreas para los siguientes fines:

*“a) **Construir casas de habitación, oficinas, establos, corrales, viveros, caminos, puentes e instalaciones destinadas a la recreación, el ecoturismo y otras mejoras análogas en terrenos y***

fincas de dominio privado donde se localicen los bosques.

b) Llevar a cabo proyectos de infraestructura, estatales o privados, de conveniencia nacional, y

c) Cortar los árboles por razones de seguridad humana o de interés científico”, entre otros (art. 19 LF)

Como un mecanismo extremo de protección el art. 2 de la LF faculta al Poder Ejecutivo para ejercer la expropiación, cuando, previa justificación científica y técnica del interés público, se determine mediante ley que el terreno de dominio privado es imprescindible para conservar la diversidad biológica o los recursos hídricos, quedando constituida una limitación a la propiedad que impedirá cortar árboles y cambiar el uso del suelo.

Al igual que las limitaciones a la propiedad, la restricción producto de una expropiación debe inscribirse como afectación ante el Registro Público (arts. 2 y 68 LF). Para inscribir en el Registro Público las afectaciones y limitaciones establecidas en la Ley Forestal, basta protocolizar los contratos o acuerdos respectivos y seguir el trámite registral conforme a derecho.

3.4 Limitaciones a la propiedad en caso de emergencia o riesgo

En Costa Rica este tipo particular de restricciones a la propiedad se aplican en casos excepcionales. En la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo N° 8488/2006 destacan la expropiación sin previa indemnización ante una declaración de emergencia, contemplada en el Art. 35 y la posibilidad de imponer servidumbres a la propiedad privada, también en casos excepcionales, claramente establecidos, establecida en el Art. 36.

Otro caso interesante se presenta en la Ley de Aguas N° 276/1942, donde se regula la posibilidad de decretar la enajenación forzosa de aguas en propiedad privada para el abastecimiento de una población, cuando legalmente se haya declarado, en vista de los estudios practicados al efecto, que indicaran que no hay aguas públicas que puedan ser racionalmente aplicadas al mismo objeto, a juicio del Ministerio del Ambiente Energía y Telecomunicaciones (MINAET), (art. 36 de la Ley de Aguas).

4. EL CATASTRO TERRITORIAL EN COSTA RICA

En Costa Rica la Ley de Catastro Nacional N° 6545/1981 establece que el catastro consiste en la representación y descripción gráfica y numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. De hecho, conforme al artículo 6 se denomina parcela a *“la unidad catastral representada por una porción de terreno, que constituye una completa unidad física, y que se encuentra delimitada por una línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen.”*

Esta misma norma el artículo 7 define predio como *“la porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.”*

Como se desprende de esta normativa, tanto la definición de parcela como de predio regulados en la Ley de Catastro Nacional, se enfocan como unidades territoriales en 2D; con lo cual se separan del concepto de propiedad establecido en el art. 505 del Código Civil, que indica: *“El*

derecho de propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie y a lo que está debajo.

La definición de propiedad del CC abarca un sentido más amplio, que va más allá de la superficie de la Tierra, que es precisamente el que acuerpa las figuras de propiedad 3D, mientras que los concepto establecido en la Ley de Catastro Nacional para parcela y predio los muestran como 2D.

El procedimiento básico de inscripción de documentos catastrales en Costa Rica consiste en la solicitud que hace el propietario o poseedor del predio o inmueble a un profesional de Agrimensura o Topógrafo (art. 17 del reglamento a la Ley del Catastro Nacional) el cual, siguiendo las reglas y parámetros establecidos en el reglamento, procede a realizar un levantamiento confirmando los linderos y dimensiones del predio, para expresarlos en el plano a ser presentado ante las oficinas del Catastro Nacional para su calificación formal, previo pago de los timbres y derechos respectivos. Existen en el reglamento disposiciones técnicas referidas a la precisión e información con la cual se debe hacer el levantamiento del respectivo plano de agrimensura que como tal, es 2D.

En términos generales el Catastro nacional funciona bajo la aplicación de los siguientes principios:

- Principio de Rogación. El catastro no inscribirá ni tramitará ningún plano de oficio. La presentación formal del plano al catastro, significará su solicitud de tramitación.
- Principio del Tracto Sucesivo. El catastro procurará los medios necesarios para que se dé una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.
- Principio de Publicidad Catastral. La información del catastro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.

De igual manera está regulado el proceso de sub sanación de errores y cancelación de inscripciones de planos de agrimensura lo cual se tramita por la vía administrativa.

Paralelamente, con el catastro parcelario, existen otros catastros temáticos referidos a la propiedad. Es el caso del Registro Nacional Minero que tiene a su cargo el trámite de las solicitudes de permisos y concesiones, el cobro de los cánones de superficie y la organización (art. 108 CM). Como se observa el Registro Minero es una entidad de tipo nacional, sin embargo, conforme al CM, debe comunicar a las municipalidades el detalle de los permisos y las concesiones otorgados dentro de su jurisdicción territorial.

El catastro minero que consta de las Hojas Cartográficas del I.G.N. (art. 7 del RCM) y a pesar de que la actividad ocurre en el espacio, tiene una connotación 2D.

La existencia de objetos como las minas, por ejemplo, inspiró la creación de un nuevo concepto, traído por el modelo denominado Catastro 2014. Adaptando las ideas al contexto de este ensayo se considera objeto territorial a *“toda porción homogénea y georreferenciada del espacio territorial”*, y al objeto territorial legal como *“toda porción finita, homogénea y georreferenciada, amparada en causas jurídicas como las restricciones y limitaciones a la*

propiedad.”

Los objetos territoriales, legales o no, junto a los predios y parcelas, tienen desarrollo 3D aunque algunos son aún definidos en 2D. Aquí está el espacio de discusión que busca la instauración de conceptos homogéneos en esta área de estudio.

5. EL SISTEMA REGISTRAL EN COSTA RICA

El Registro Público en Costa Rica está regulado esencialmente en los artículos 448 al 479 del CC, así como en la Ley N° 3883/2006. Integra el Registro de Propiedad, el Registro de Hipotecas y el Registro de Personas. Tiene naturaleza pública y su acceso no está limitado para ninguna persona. Funciona bajo el principio de rogación y pretende garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos ante él. Es declarativo de derechos, pues los títulos solo perjudican a terceros después de su inscripción.

El Catastro Nacional es una dependencia del Registro de Propiedad y tiene como competencia la inscripción de los planos de agrimensura. En Costa Rica cada documento o título de propiedad debe describir, de manera exacta, el derecho de propiedad y esta descripción debe estar basada en un plano de agrimensura previamente inscrito ante el Catastro Nacional.

El procedimiento de inscripción de títulos de propiedad ante el Registro Nacional implica la emisión del título por un Notario Público o ejecutoria de autoridad judicial, mismo que se presenta ante el denominado diario de registro quien se encarga de otorgarle unas citas de inscripción únicas que lo diferencian de los demás documentos inscribibles y además aseguran la prevalencia de derechos en el tiempo. Este documento, una vez calificado, es inscripto y su consulta puede ser pública, operando así el principio de imputación a terceros una vez inscrito.

Es importante mencionar que conforme legislación costarricense, el título de propiedad se configura desde su otorgamiento ante la autoridad correspondiente, pero no puede ser imputado ante terceros sino hasta su inscripción registral.

6. CONCLUSIONES

La legislación costarricense no contiene una definición explícita de los conceptos de parcela 3D o propiedad 3D, no obstante, una interpretación amplia de las normas, en particular del art. 505 del Código Civil, podría ser la base hacia una interpretación tridimensional de la propiedad. Precisamente éste artículo, al establecer que el derecho de propiedad no se limita a la superficie de la Tierra sino que se extiende a lo que está sobre ella y a lo que se encuentra debajo, proporcionando una noción de Propiedad 3D.

La Ley de Catastro Nacional tampoco tiene definiciones 3D puesto que la conceptualización de parcela y predio se da en términos lineales y superficiales, con una clara connotación 2D. No obstante, siendo que su reglamento menciona técnicas de levantamiento catastral, una alternativa a la reforma de la legislación sería incluir los conceptos espaciales en éste.

Para intentar el camino de introducir los conceptos de propiedad y parcela 3D en la legislación costarricense se debería adaptar la definición de propiedad del CC en la Ley de Catastro Nacional; tomando como base el concepto contemplado en el art. 505 del CC, cuando se define

el concepto de propiedad. Además, se deberían incluir los conceptos de objetos territoriales y objetos territoriales legales 3D como limitadores del derecho espacial de propiedad.

REFERENCIAS

BRENES CORDOBA, Alberto, Tratado de los Bienes, San José, Editorial Costa Rica, 1963.

ROJAS VILLEGAS citado por SALAZAR ELIZONDO (Eugenia María), La Servidumbre de Paso y el Derecho de Salida del Fundo Enclavado. Diferencias y Similitudes en la Doctrina, Legislación y Jurisprudencia. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho en la Universidad de Costa Rica, 1994.

Constitución Política de la República de Costa Rica, publicada el 7 de noviembre del 1949.

Asamblea Legislativa. Código Civil. Ley 63 del 28 de setiembre de 1887.

Asamblea Legislativa. Código de Minería. Ley N° 6797 del 04 de octubre de 1982.

Asamblea Legislativa. Ley de Aguas. Ley N° 276 del 27 de agosto de 1942.

Asamblea Legislativa. Ley de Catastro Nacional. Ley N° 6545 del 23 de 3 de 1981.

Asamblea Legislativa. Ley de Construcciones. Ley N° 833 del 2 de noviembre de 1949.

Asamblea Legislativa. Ley Forestal. Ley N° 7575 del 16 de abril de 1996.

Asamblea Legislativa. Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público. Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967.

Asamblea Legislativa. Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo. Ley N° 8488 del 11 de enero del 2006

Asamblea Legislativa. Ley Orgánica del Ambiente. Ley N° 7554 del 04 de octubre de 1995.

Asamblea Legislativa. Ley de Planificación Urbana. Ley N° 4240 del 15 de noviembre del 1968.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Reglamento de Construcciones. Reglamento publicado el 22 de marzo de 1983.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones. Reglamento N° 3391 del 13 de diciembre de 1982.

Poder Ejecutivo. Reglamento al Código de Minería. Decreto Ejecutivo 29300, del 08 de febrero del 2001.

Poder Ejecutivo. Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Decreto Ejecutivo 34331, del 29 de noviembre del 2013.

NOTAS BIOGRÁFICAS

Mónica Montero

Licenciada en Derecho por la Universidad de Costa Rica. Máster en Administración de Proyectos por la Universidad para la Cooperación Internacional. Investigadora y consultora en entidades de Cooperación y ONG's; entre las que destacan PNUD, FUNDES, Unión Europea y el Lincoln Institute of Land Policy. Desempeñándose principalmente en las áreas de derecho ambiental, políticas de suelo, descentralización y desarrollo municipal. Actualmente, labora como abogada y notaria pública en Liberia, Costa Rica; y como docente en el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, dentro del Programa de Educación a Distancia (AED), en el curso: "Cambio Climático y Políticas de Suelo", así como en la Universidad de Costa Rica, impartiendo el curso de Derecho Ambiental.

Diego Alfonso Erba

Agrimensor por la Universidad Nacional de Rosario, Argentina. Magister en Teledetección por la Universidad Federal de Santa María y Magister en Catastro Multifinalitario por la Universidad Federal de Santa Catarina, ambas de Brasil. Doctor en Agrimensura por la Universidad Nacional de Catamarca, Argentina. Desarrolló investigaciones posdoctorales en las áreas de SIG para estudio de cuerpos de agua en el Centro de Recursos Naturales de la Universidad de Shiga, Otsu, Japón y en SIG aplicado a estudios urbanos en el LabClark IDRISI de Clark University, Worcester, Massachusetts, EE.UU. Actualmente es *fellow* del Instituto Lincoln de Política de Suelo donde coordina los programas de educación a distancia, desarrollando de 20 cursos por año para 19 países de América Latina y el Caribe, y gestiona proyectos de investigación desarrollados en el Catastro y áreas de aplicaciones SIG. Actualmente es consultor para *Millenium Challenge Corporation* en el Programa *Property Rights and Land Management* para Cabo Verde.

Adrián Alvarado Corella

Licenciado en Derecho por la Universidad de Costa Rica, con estudios en temas de Derecho Tributario, catastro digital y valoración de inmuebles para fines tributarios. Se ha desempeñado principalmente en la asesoría a Gobiernos Locales, en el campo del derecho administrativo, derecho tributario y tributación inmobiliaria. Director de Proyectos de Catastro Multifinalitario, director de proyectos de elaboración de plataformas de valores de terrenos para fines tributarios, director de Proyectos de declaraciones de impuesto predial. Coordinador de la Unidad de Impuesto Predial de la Municipalidad de Alajuela en Costa Rica, asesor legislativo en el área del derecho municipal y derecho tributario municipal. Profesor para las Universidades UCEM y UNiversidad de San Jose en Costa Rica de los cursos de Derecho tributario, derecho comercial, derecho laboral. Actualmente labora como Abogado y Notario público y consultor privado en Alajuela, Costa Rica.

CONTACTOS

Mónica Montero

Oficina personal

Liberia, Guanacaste, de los Tribunales de Justicia en Liberia, 100 metros norte y 25 metros este.
Costa Rica

Cell phone: (506) 8814-9281

Fax: (506) 2666-2863

E-mail: monteromonica6@hotmail.com

Diego A. Erba

Lincoln Institute of Land Policy

113 Brattle Street,

Cambridge, MA 02138-3400

Estados Unidos de América

Tel +1 617-661-3016

FAX +1 617-661-7235

E-mail: derba@lincolninst.edu

Website: www.lincolninst.edu

Adrián Alvarado Corella

Oficina personal

Alajuela, Cantón Central 200 metros norte de la Cruz Roja.

Alajuela, Costa Rica.

Costa Rica

Cell phone (506) 8394-3771

Oficina: (506) 2443-0111

Fax: (506) 2443-7322

E-mail: alvaco1609@hotmail.com