

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**LEY DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE CONCESIONES DE TERRENOS
LOCALIZADOS EN FRANJAS FRONTERIZAS QUE SON ADMINISTRADOS POR EL
INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)**

OSVALDO ARTAVIA CARBALLO

DIPUTADO

EXPEDIENTE N.º25.757

**DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES**

PROYECTO DE LEY

LEY DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE CONCESIONES DE TERRENOS LOCALIZADOS EN FRANJAS FRONTERIZAS QUE SON ADMINISTRADOS POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)

Expediente No.25.757

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Por dominio público se entiende el conjunto de bienes sujeto a un régimen jurídico especial y distinto al régimen que rige el dominio privado¹ que además de pertenecer o estar bajo la administración o tutela de personas jurídicas públicas, están afectados o destinados a fines de utilidad pública, y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona pueda hacer de ellos. El dominio público es reconocido por la doctrina bajo diferentes acepciones, tales como cosas públicas, bienes públicos, bienes dominicales, bienes dominiales o bienes demaniales² y se le ha definido como “derechos reales³ administrativos” (ver sentencias de la Sala Constitucional números 5789-94 y 893-93).

¹ El cual se rige por el derecho de propiedad en los términos del artículo 45 de la Constitución Política.

² Ver sentencia de la Sala Constitucional N.º 3145-96 de las 09:27 horas de 28 de junio de 1996 y para abundar más en torno al tema, ver sentencias N.º 2306-91 de las 14:45 horas de 6 de noviembre de 1991.

³ El artículo 259 del Código Civil define el derecho real, en lato sentido, como aquel que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. El derecho real administrativo, por su parte, se define como aquella relación jurídica inmediata que se otorga a los particulares para el goce de bienes demaniales.

La propiedad demanial se regula en el inciso 14) del artículo 121 de la Constitución Política, encontrándose integrada por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Por su parte, el artículo 261 del Código Civil, establece que son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público.

Conforme la jurisprudencia de la Sala Constitucional, las notas características de este tipo de bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos de Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio⁴.

Ahora bien, conforme el artículo 263 del Código, sin perjuicio de que los bienes de dominio público están fuera del comercio, nada obsta para que puedan ser usados y aprovechados por particulares, lo cual se regirá “por los respectivos reglamentos administrativos”. En otras palabras, aunque no pueden ser objeto de posesión, se puede adquirir un derecho a su uso y aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad⁵. En estos casos, lo que se pone en manos del particular, es el dominio útil del bien, teniendo reservado el Estado siempre, el dominio directo sobre la cosa.

Por medio de la Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER), N.º 2825 de 14 de octubre de 1961⁶ (artículo 7 inciso f), todos aquellos terrenos comprendidos en una zona de dos mil metros de ancho a lo largo de las fronteras con Nicaragua y

⁴ Sala Constitucional Voto N.º 2306-91, de las 14:45 horas del 6 de noviembre de 1991.

⁵ Ídem.

⁶ Es menester aclarar aquí, que con anterioridad (mediante Decreto N.º 3 del 29 de octubre de 1914 -ratificado como ley de la República-, Ley N.º 2 del 29 de marzo de 1915, Ley N.º 11 de 22 de octubre de 1926, Ley N.º 29 de 3 de diciembre de 1934, Ley General sobre Terrenos Baldíos, N.º 13 de 10 de enero de 1939 y Ley N.º 1455 de 6 de junio de 1952) se había reservado las franjas fronterizas al dominio público estatal, lo que excluyó, consecuentemente, la posibilidad de reducirla a propiedad privada. Como dato interesante, inicialmente la franja fronteriza tuvo un ancho de 50 kilómetros y se ha ido reduciendo progresivamente, hasta alcanzar la actual distancia de 2 kilómetros.

Panamá, son bienes de dominio público. Estas zonas son a lo que se le denomina “franjas fronterizas”, y se caracterizan, por poseer una naturaleza y vocación eminentemente rural.

Debe tenerse presente, que las franjas fronterizas no solo definen la delimitación geográfica de un país con otro u otros, sino que, además, son fundamentales para favorecer el ejercicio de competencias nacionales inherentes a dicho lugar, como: seguridad nacional y defensa del territorio, controles en materia de salubridad, aduaneros y migratorios sobre la salida e ingreso de personas, mercancías, unidades de transporte transfronterizo, entre otros. Pero, otro aspecto de mayúscula importancia, que no puede obviarse, es el relativo a la protección del régimen de posesión de la propiedad rural inmueble.

El artículo 3° de la Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER) antes citada, consagra que la tierra ha de constituir, para el hombre (persona) que la trabaja, la garantía de su bienestar económico, de su libertad y de su dignidad y, por lo tanto, base del bienestar, de la libertad y de la dignidad de la Nación. Por su parte, el ordinal 4 de la misma ley establece el mandato para el Estado, de dar todo su apoyo al desarrollo de la pequeña y mediana propiedad rural.

En consonancia con lo anterior, los artículos 1 y 156 ibidem, enuncian como los principales objetivos del Régimen de Posesión de la Propiedad Rural Inmueble, los siguientes:

- 1.- Determinar que la propiedad de la tierra se debe promover para el aumento gradual de su productividad y para una justa distribución de su producto, elevando la condición social del campesino y haciéndolo partícipe consciente del desarrollo económico-social de la Nación;
- 2.- Contribuir al florecimiento de las virtudes republicanas, privadas y públicas, vinculando al ciudadano a un régimen sano de posesión de la tierra;
- 3.- Contribuir a una más justa distribución de la riqueza;

4.- Contribuir a la conservación y uso adecuados de las reservas de recursos naturales renovables de la Nación;

5.- Evitar la concentración de tierras nacionales en manos de quienes las utilicen para especulación o explotación en perjuicio de los intereses de la Nación. Las tierras en manos de esos intereses deben volver al Estado en la forma que determinan la Constitución y la ley;

6.- Determinar que la tierra no debe utilizarse para la explotación del trabajador agrícola. El Estado, por todos los medios a su alcance, estimulará la formación de cooperativas agrícolas para combinar la dignidad de la pequeña propiedad con la eficiencia de la gran empresa; y

7.- Reconocer, de conformidad con lo anteriormente expuesto, la existencia y legitimidad de la propiedad privada.

8.- El mejoramiento de la vivienda rural.

De igual manera, en la Ley Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, N.º 9036 de 11 de mayo de 2012 y sus reformas, se prescribe (artículo 5), que el Estado costarricense, en coordinación con los gobiernos locales y los entes públicos correspondientes, impulsará políticas, acciones y programas en los territorios rurales orientados al desarrollo de estos, según una serie de objetivos entre los que se encuentran, en lo conducente, los siguientes:

- Promover y fomentar el bienestar económico y social en los territorios rurales, mediante el apoyo económico a la diversificación y la generación de ingresos, empleo y prestación de servicios públicos (inciso a).
- Colaborar para corregir las disparidades del desarrollo territorial por medio de la atención diferenciada a los de mayor rezago, mediante una acción integral que impulse su transformación y la reactivación productiva y

económica, en especial de las economías familiares rurales, con un enfoque de desarrollo rural sostenible (inciso b).

- Promover el derecho a la propiedad, acceso y control a la tierra y a otros activos del medio rural, incorporando a las mujeres campesinas como una acción eficaz para contribuir a la equidad, el bienestar rural y la democracia, garantizando que el ordenamiento agrario busque una racional distribución cualitativa del recurso tierra (inciso e).
- Impulsar la diversificación productiva del medio rural, tomando en cuenta su multifuncionalidad y sus potencialidades productivas, y su contribución a la preservación de la biodiversidad, la prestación de servicios ambientales a la sociedad, el mejoramiento de los espacios y paisajes rurales y la protección del patrimonio natural en los diversos territorios rurales del país (inciso f).
- Promover el arraigo e integración de la población habitante de los territorios rurales del país, reconociendo y respetando la diversidad rural en un enfoque con participación de todos los sectores, para contribuir, coordinando con las instituciones competentes, al desarrollo de sus capacidades y su inclusión en los procesos de desarrollo económico, social, ambiental e institucional, mediante la generación de opciones agroproductivas y el impulso de planes de desarrollo rural territorial y los servicios de vivienda, salud y educación (inciso j).
- Fortalecer el sistema institucional rural y su articulación en los procesos de desarrollo mediante la ejecución de los planes de desarrollo rural territorial, diseñados con la participación de los campesinos sin tierra, las familias de los micros, pequeños y medianos productores, las dependencias públicas territoriales y los representantes de la sociedad civil, creando las condiciones para responder, de manera eficaz, a las necesidades y demandas territoriales y a la creación de las condiciones para que los actores locales sean gestores de su propio desarrollo.

En suma, el Inder ostenta una serie de competencias, atribuciones y potestades en materia de desarrollo rural⁷ en su más amplio sentido, que involucran inexorablemente, el acceso y aprovechamiento de la tierra.

Conforme los artículos 16 incisos j) y q) y 42 inciso f) de la Ley N.º 9036 de 11 de mayo de 2012, Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, en relación con la resolución de la Sala Constitucional N.º 1963-2012 de las 13:15 horas de 15 de febrero de 2012 y el dictamen de la Procuraduría General de la República N.º C-223-2015 del 19 de agosto de 2015, el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), es el ente competente para administrar los terrenos en la franja fronteriza sur, excepto los bienes demaniales que la misma comprenda y que estén a cargo de otros entes u órganos administrativos con competencia exclusiva atribuida por leyes especiales, y en la franja fronteriza norte, los terrenos urbanos construidos o no, dentro del área segregada del Refugio Nacional de Vida Silvestre de la Frontera Norte por la Ley N.º 7774 del 24 de junio de 1998.

Esta administración del Inder sobre las franjas fronterizas en los términos anteriores, implica que le corresponde, consecuentemente, el otorgamiento de concesiones de los terrenos ubicados en dicha zona⁸ (mediante el voto N.º 18836-2014 de las 16:20 horas del 18 de noviembre del 2014, la Sala Constitucional, al conocer las consultas facultativas acumuladas de constitucionalidad respecto del Proyecto de Ley número 16657 “Desafectación y titulación de la zona fronteriza entre la República de Costa

⁷ El artículo 3 inciso i) de la Ley N.º 9036 define “desarrollo rural territorial” como el proceso de cambio integral en materia económica, social, cultural e institucional, impulsado en un territorio rural, con la participación concertada y organizada de todos los actores sociales existentes en dicho territorio, orientado a la búsqueda de la competitividad, la equidad, el bienestar y la cohesión e identidad social de sus pobladores.

⁸ La concesión demanial, es el título que habilita a una persona o entidad, a hacer un uso y disfrute, o aprovechamiento privativo, de un bien o derecho de dominio público de forma temporal. Para los fines específicos del presente proyecto de ley, consistiría en el derecho real administrativo otorgado por la Junta Directiva del INDER, para el disfrute o aprovechamiento de un bien inmueble localizado en franja fronteriza, respecto del cual dicha institución ostenta su administración.

Rica y la República de Panamá", con claridad indicó que el Inder administra las franjas fronterizas y puede dar concesiones⁹).

La dispersión y abstracción de las normas que le confieren la potestad mencionada al Inder, torna su interpretación y aplicación complejas en alto grado, tanto para la institucionalidad Estatal, como para la ciudadanía en general, lo que ha redundado en inseguridad jurídica y en una limitante (lingüística) discriminatoria irrazonable y desproporcionada.

El presente proyecto de ley, en una primera instancia, procura solventar la anterior problemática, mediante la modificación de diversas normas vinculadas de la Ley N.º 9036, Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (Inder) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, al acotar de forma más clara y precisa, amén de armonizada, las competencias, potestades y atribuciones del Inder en el tema de concesiones de terrenos ubicados en franjas fronterizas que se encuentren bajo su administración. Reafirmando así, su papel, y despejando todo halo de omisión, insuficiencia o ambigüedad que aqueje a la normativa vigente.

Como un segundo propósito que se busca, igualmente inspirado en la necesidad de brindar seguridad jurídica a las personas concesionarias, así como a todas aquellas personas con derechos o intereses sobre terrenos que colindan con otros que están localizados en franjas fronterizas, consiste en crear la habilitación legal para que las concesiones de éstos últimos terrenos puedan ser inscritos en el Registro Nacional, al igual como sucede en el caso de las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre (artículo 30 de la Ley N.º 6043 de 2 de marzo de 1977), situación que evidencia, por identidad de razón, la pertinencia y necesidad de poder inscribir registralmente las concesiones en franjas fronterizas. Lo que trae la necesidad, a su vez, de la creación del registro especial respectivo dentro de la estructura orgánica del Registro Inmobiliario.

⁹ A partir del año 2016 el Inder ha tramitado las solicitudes de concesiones conforme el procedimiento establecido en el Reglamento al otorgamiento de concesiones en franjas fronterizas, Decreto Ejecutivo N.º 39688-MAG de 22 de abril de 2016.

Históricamente, han existido innumerables casos en que terrenos localizados dentro de franja fronteriza han sido ocupados por personas que han hecho uso de ellos por extensos periodos de tiempo, sin contar con un título idóneo que acredite su derecho de ocupación. La falta de registro de las concesiones contribuye a la inestabilidad y vulnerabilidad de los titulares frente a posibles disputas legales, desalojos o la falta de acceso a servicios públicos y programas de desarrollo.

La inscripción registral de las concesiones en franja fronteriza, permitirá robustecer el reconocimiento de los derechos de ocupación de las personas concesionarias. Y, a su vez, traerá aparejado el fortalecimiento del ordenamiento territorial en las zonas fronterizas, promoverá el desarrollo socioeconómico inclusivo, garantizará el acceso a servicios básicos y fomentará la inversión pública y privada.

El contar con un marco normativo claro, además, permitirá generar políticas públicas orientadas a la construcción o mejoramiento de la infraestructura en estas zonas, y promoverá el crecimiento económico en comunidades rurales, cuyos habitantes, en su mayoría, carecen de acceso a recursos para formalizar su situación legal.

Asimismo, el registro de estas concesiones permitirá establecer un mejor control en la administración de los bienes demaniales, garantizando que su uso se ajuste a los fines establecidos por el Estado y evitando su ocupación ilegal o indebida.

El tercer objetivo que se busca mediante el presente proyecto de ley, es autorizar a los bancos del sistema bancario nacional y a las instituciones del Estado, a conceder préstamos a las personas concesionarias de la franja fronteriza, con garantía de la respectiva concesión, y sus edificaciones, mejoras e instalaciones. Esta habilitación permitirá la creación de un entorno más sólido y seguro para las inversiones que se traducirá a su vez, en un mejoramiento de la calidad de vida los habitantes de estas regiones al impulsar el desarrollo y crecimiento económico, mediante la promoción de emprendimientos productivos, el mejoramiento e incremento de la infraestructura local, así como por la generación de empleos, entre otros.

La última de las finalidades perseguidas, pero no por ello, menos importante que las anteriores, consiste en solventar el impedimento que arrastra la Ley N.º 9036 desde su promulgación, de apelar para ante el Tribunal Agrario (como órgano contralor no jerárquico –jerarca impropio-) las resoluciones finales de la Junta Directiva del Inder en el tema de concesiones en franjas fronterizas.

El artículo 69 de la Ley N.º 9036 permite la apelación de las resoluciones finales del Inder -para ante el Tribunal Agrario- de diversos procedimientos: de revocatoria de asignación y nulidad de títulos de propiedad, otras modalidades de asignación de tierras y resoluciones vinculadas al desarrollo rural. Desde una perspectiva objetiva, no se encuentra justificación para que los procedimientos de concesiones en franjas fronterizas hayan sido excluidos de tal posibilidad, entendiendo dichas actuaciones, como parte de la labor sustantiva ordinaria del Inder y como actos que, por su propia naturaleza (que pueden afectar la esfera jurídica de derechos o intereses legítimos de administrados), deben poder ser apelables en el ámbito administrativo.

En la práctica, la situación expuesta se traduce en una vulneración a los principios de igualdad, debido proceso e incluso, a la justicia administrativa pronta y cumplida. No disponer del recurso indicado, ha hecho que las personas que deseen impugnar actuaciones del Inder en el tema de concesiones en franjas fronterizas (las cuales, en su gran mayoría, no disponen de los recursos financieros necesarios para poder sufragar los costes de un proceso judicial), se vean forzados a acudir directamente a la vía jurisdiccional (contencioso administrativo) cercenándoseles la posibilidad de que puedan acudir a una vía impugnativa menos formalista y compleja y de un costo económico considerablemente inferior. Si bien, se tiene claro que el agotamiento de la vía administrativa es facultativo, salvo en materia municipal y contratación pública, se estima que, en aras de reforzar la tutela administrativa efectiva, el debido proceso, así como la justicia administrativa pronta y cumplida, resulta indispensable incluir la posibilidad de que las resoluciones finales del Inder en materia de

concesiones en franjas fronterizas, puedan ser apeladas para ante el Tribunal Agrario.

Por las razones expuestas, someto a consideración de los señores diputados y las señoras diputadas el presente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

LEY DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE CONCESIONES DE TERRENOS LOCALIZADOS EN FRANJAS FRONTERIZAS QUE SON ADMINISTRADOS POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL (INDER)

ARTÍCULO 1- Para que se reforme el artículo 2 inciso a) de la Ley de Creación del Registro Nacional, N.º 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas y diga:

“Artículo 2- Forman el Registro Nacional, además de las dependencias que se adscriban por otras leyes, las siguientes:

a.-) El Registro Inmobiliario que comprende: propiedad inmueble, hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, concesiones de zona marítimo-terrestre, concesiones del golfo de Papagayo, **concesiones en franjas fronterizas**, registro de marinas turísticas y catastro nacional.

(...)”

ARTÍCULO 2.- Para que se reforme el artículo 16 en sus incisos a), e) y j); artículo 24 inciso e); artículo 40; artículo 42 inciso a); el artículo 45 y artículo 69 de la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), No. 9036 de 11 de mayo de 2012 y sus reformas, y digan:

“ARTÍCULO 16.- Competencias y potestades del Inder.

Para el cumplimiento de sus fines, el Inder contará con las siguientes potestades y competencias:

a.-) Se tendrá como actividad ordinaria del Inder el estímulo a la producción, el apoyo a la organización de productores y pobladores rurales, la prestación o coordinación de servicios de apoyo, la obra pública, tráfico jurídico de tierras, compra, venta, hipoteca, arrendamiento, constitución de fideicomisos, adquisición de bienes, **otorgar concesiones dentro de las franjas fronterizas norte y sur del país donde ejerza su competencia** y la contratación o el suministro de los servicios complementarios para el desarrollo.

(...)

e) Otorgar contratos de arrendamiento, derechos de uso, títulos de propiedad, reconocimiento de posesión o cualquier otro derecho real, en tierras que sean parte de su patrimonio y las que adquiera o se le traspasen para la ejecución de iniciativas de desarrollo rural. **Así mismo, otorgar concesiones en franja fronteriza sobre los terrenos cuya administración por ley le corresponda.**

(...).

j) Ser parte en los juicios que se tramiten en los tribunales agrarios y contencioso-administrativos, según sea el caso, en que estén involucradas tierras de reservas nacionales, las que sean parte de su patrimonio **o cuya administración le corresponda por disposición de ley** y las que adquiera o se le traspasen”.

“ARTÍCULO 24.- Funciones

La Junta Directiva del Inder tendrá las siguientes funciones:

(...).

e) Aprobar la asignación de tierras según las modalidades previstas por esta ley y aprobar los títulos de propiedad, contratos de arrendamiento, ***asignación y concesión en franjas fronterizas recomendados por el Fondo de Tierras***, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia”.

(...)

“ARTÍCULO 40.- Fondo de Tierras

El Fondo de Tierras será una dependencia técnica del Inder, especializada en la regulación, adquisición, titulación, dotación y control de las tierras adquiridas ***o administradas por el Inder***, el uso y la extinción de los derechos sobre la tierra”.

“ARTÍCULO 42.- Sobre las tierras del Inder

Forman parte del Fondo de Tierras las siguientes:

a) Las adquiridas o las administradas por el ***Inder***, a excepción de las pertenecientes al patrimonio natural del Estado hasta la fecha de vigencia de esta ley, que no hayan sido adjudicadas o traspasadas, así como las que el Inder adquiera por medios legales, para los fines establecidos por esta ley”.

(...).”.

“ARTÍCULO 45.- Modalidades

El Inder dotará de tierras, como parte de los bienes productivos de una empresa de forma individual o colectiva, por medio de las siguientes modalidades:

a.-) Arrendamientos.

b.-) Asignación.

c.-) Concesión.

Todo en función del desarrollo de proyectos productivos de la actividad agrícola o de servicios para el desarrollo rural territorial, proyectos de interés social y comunal.

Los acuerdos de la Junta Directiva relativos a la dotación de tierras bajo la modalidad de arrendamiento **y concesión** requerirán el voto de mayoría absoluta de los miembros. Para la modalidad de asignación de tierras se requerirá el voto de no menos de las dos terceras partes de la totalidad de los miembros de la Junta Directiva”.

“ARTÍCULO 69.- Procedimientos administrativos

En los casos de procedimientos administrativos de revocatoria de asignación y nulidad de títulos de propiedad, otras modalidades de asignación de tierras, **concesiones en franja fronteriza**, así como de las resoluciones vinculadas al desarrollo rural, la resolución final de la Junta Directiva del Inder tendrá recurso de apelación para ante el Tribunal Agrario, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de cinco días y resuelto conforme los principios constitucionales de equidad, uso racional, justicia social y solidaridad previstos en los artículos 69 y 74 de la Constitución Política”.

ARTÍCULO 3.- Para que se adicione un inciso o) al artículo 15 y un inciso n) al artículo 26 a la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), No. 9036 de 11 de mayo de 2012 y sus reformas, y digan:

“ARTÍCULO 15.- Funciones del Inder

Son funciones del Inder las siguientes:

(...)

o) Administrar en nombre del Estado los terrenos comprendidos dentro de las franjas fronterizas norte y sur del país sobre los cuales ejerza por disposición de ley su administración, y otorgar las concesiones sobre esos terrenos”.

(...)

“ARTÍCULO 26.- Funciones del presidente ejecutivo

Son funciones del presidente ejecutivo:

(...).

n) Presentar ante la Junta Directiva, para su aprobación, los trámites de concesiones recomendadas por el Fondo de Tierras, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia”.

(...)

ARTÍCULO 4.- Para que después del artículo 72 de la Ley la Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), No. 9036 de 11 de mayo de 2012 y sus reformas, se adicione una nueva Sección VI denominada “Modelo de Concesiones”, y se corra la numeración del articulado y la numeración de las secciones subsiguientes y digan lo siguiente:

“SECCIÓN VI

MODELO DE CONCESIONES

Artículo. - 73.- Otorgamiento de concesiones.

El Inder podrá otorgar terrenos en concesión dentro de las franjas fronterizas norte según segregación realizada por medio de la Ley N.º 7774 de 21 de mayo de 1998, y sur, bajo su administración, siempre y cuando los mismos no afecten el patrimonio natural del Estado, la zona marítimo terrestre, aguas de dominio público y perímetros legales de protección de las fuentes que surtan agua o puedan surtir en el futuro a una población, áreas con recursos minerales, patrimonio arqueológico, territorios indígenas o áreas sujetos a un régimen especial.

Están excluidos de poder ser otorgados en concesión, aquellos bienes inmuebles que hubieren ingresado al dominio particular antes de que esa área se declarara inalienable o indenunciable, de conformidad con las siguientes leyes o normas con rango de tales: Decreto N.º 3 del 29 de octubre de 1914 (ratificado como ley de la República mediante Ley N.º 2 del 29 de marzo de 1915, Ley N.º 11 del 22 de octubre de 1926, Ley N.º 29 del 3 de diciembre de 1934, Ley General sobre Terrenos Baldíos N.º 13 del 10 de enero de 1939, Ley N.º 1455 del 6 de junio de 1952, o Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER) N.º 2825 de 14 de octubre de 1961).

La exclusión indicada en el párrafo anterior, también alcanza las fincas que estaban inscritas y ubicadas en Panamá pero que, como resultado de la definición de límites dispuesta en el Tratado Echandi Montero-Fernández Jaén, pasaron a formar parte del territorio costarricense.

Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para tramitar las concesiones, la modalidad de éstas, así como cualesquiera otras disposiciones necesarias para regular las relaciones entre el Inder y las personas concesionarias.

Artículo 74.-Plazo

El plazo de vigencia en toda concesión que otorgue el Inder será de hasta veinticinco años, contados a partir de la fecha en que la Junta Directiva apruebe el derecho y podrá ser prorrogable por periodos iguales, siempre y cuando la persona concesionaria haya cumplido con las obligaciones impuestas. Se exceptúan las concesiones sobre aquellos terrenos destinados a la prestación de servicios públicos a cargo de sujetos de derecho privado, las cuales tendrán un plazo de hasta cincuenta años.

El plazo máximo de vigencia de la concesión, sumando plazo original y prórrogas, será de cincuenta años, a cuyo vencimiento podrá tramitarse una nueva concesión con prioridad a la persona concesionaria anterior siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones impuestas y no medie interés público sobre el terreno.

Para otorgar la prórroga deberá la persona concesionaria presentar una solicitud por escrito con al menos seis meses antes del vencimiento de la misma ante Oficina de Desarrollo Territorial del Inder con presencia en la Franja Fronteriza.

Se exceptúan del trámite de concesión en franja fronteriza a las instituciones del Estado, las que podrán hacer uso de estos terrenos sin restricción, por tiempo indefinido y sin costo alguno. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento especial que deberá seguirse para estos efectos.

Artículo 75.- Canon

El canon a pagar a favor del Inder se establecerá mediante reglamento, así como su forma de pago.

Artículo 76.- Inscripción registral de las concesiones en franja fronteriza.

La certificación de los contratos emitida por el Inder constituirá documento auténtico para efectos de la inscripción registral de las concesiones en franja fronteriza. Los requisitos que deberán contener tales contratos se definirán reglamentariamente.

Artículo 77.- Exención.

Esta modalidad de inscripción se encuentra exenta de todo tipo de tributos, incluidos los referentes a la parte concesionaria”.

Artículo 78.-El contrato de concesión crea un derecho real administrativo.

Los bienes inmuebles localizados dentro de la franja fronteriza y que por disposición de ley se encuentran bajo la administración del Instituto de Desarrollo Rural (INDER) son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Las mismas cualidades tendrán aquellos inmuebles comprendidos en la zona de dos mil metros de ancho a lo largo de las fronteras con Nicaragua y con Panamá, pero que se encuentren a cargo de otros entes u órganos administrativos con competencia exclusiva, atribuida por leyes especiales.

Se autoriza al INDER a otorgar en concesión los inmuebles que se encuentran bajo su administración, conforme las condiciones, requisitos y formalidades establecidos reglamentariamente.

El contrato de concesión acordado por la Junta Directiva del INDER crea un derecho real administrativo a favor de la persona concesionaria. Este título otorga a su titular, durante el plazo de vigencia de la concesión y dentro de los límites establecidos en el ordenamiento jurídico, los derechos y obligaciones de los atributos del dominio.

La cesión requerirá autorización previa por parte de la Junta Directiva del Inder, la cual se otorgará siempre que el cedente haya cumplido con todas sus obligaciones y el cesionario reúna al menos, los mismos requisitos exigidos al cedente.

Artículo 79.- Limitaciones a la persona concesionaria.

La persona concesionaria no podrá ceder, comprometer, o en cualquier otra forma traspasar o gravar, total o parcialmente, la concesión o los derechos derivados de ella, sin autorización de la Junta Directiva del Inder. Carecerán de toda validez los actos o contratos que infrinjan esta disposición.

Artículo 80.- Registro Especial de Concesiones en Franja Fronteriza.

Se crea el Registro Especial de Concesiones de la Franja Fronteriza, el cual pasará a formar parte del Registro Inmobiliario del Registro Nacional regulado en la Ley No. 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas. En la normativa reglamentaria del Registro Inmobiliario del Registro Nacional se incluirán las normas para el funcionamiento del Registro Especial de Concesiones en Franja Fronteriza.

Artículo 81.- Actos inscribibles en el Registro Especial de Concesiones en Franja Fronteriza.

En el Registro Especial de Concesiones en Franja Fronteriza, se inscribirán las concesiones otorgadas, prórrogas, modificaciones, cesiones, gravámenes que se constituyan, así como cualquier otro acto o contrato que afecte, limite, modifique o extinga los derechos derivados de las concesiones.

Artículo 82.- Autorización a los Bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado.

Los Bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado quedan autorizados para conceder préstamos a las personas concesionarias de la franja

fronteriza, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones”.

ARTÍCULO 5.- Reglamentación.

El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente ley y realizar los ajustes pertinentes en los reglamentos a la Ley No. 5695 de 28 de mayo de 1975 y sus reformas, y a la Ley No. 9036 de 11 de mayo de 2012, según corresponda, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de su publicación.

Transitorio I.

Para los efectos de cumplir con las nuevas funciones asignadas en la presente ley, se autoriza al Registro Nacional la creación de las plazas necesarias, previo estudio técnico realizado por dicha institución y la autorización del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) y la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria del Ministerio de Hacienda.

El contenido presupuestario respectivo, debe serle asignado en las respectivas leyes de presupuesto.

Rige a partir de su publicación.

OSVALDO ARTAVIA CARBALLO
DIPUTADO