

Rige a partir de su publicación.

Ronaldo Alfaro García, Peter Guevara Guth, Carlos Herrera Calvo, Federico Malavassi Calvo, José Francisco Salas Ramos y Carlos Salazar Ramirez, diputados.

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente de Asuntos Sociales.

San José, 15 de mayo del 2002.—1 vez.—C-35120.—(39558).

## LEY PARA INCENTIVAR LA MICROEMPRESA FAMILIAR

### Asamblea Legislativa:

“La familia, como elemento natural y fundamento de la sociedad, tiene derecho a la protección especial del Estado” (Constitución Política, art. 51). Este mandato constitucional adquiere especial significación ante la difícil situación económica que enfrentan actualmente muchas familias costarricenses. Es deber del legislador facilitar las condiciones para que todos los hogares puedan progresar a través del trabajo honesto, así como detectar y eliminar todos aquellos obstáculos que impiden el progreso económico de nuestras familias.

En este sentido, llamamos la atención sobre el artículo IV inciso 6) 4) 3) del Reglamento a la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240, de 15 de noviembre de 1968, que dice: “No se autorizarán nuevas patentes y permisos de construcción para usos no residenciales en lotes ubicados frente alameda o a calles menores de 10 metros de derecho de vía. Las patentes existentes continuarán en la misma situación en que se autorizaron.”

Esta normativa significa una seria restricción a las posibilidades de desarrollo económico de miles de costarricenses, quienes podrían explotar su pequeño comercio o negocio sin causar mayor daño o incomodidad a sus vecinos, pero que ahora se ven limitados por esta disposición. Se les obliga así a tener que incurrir en gastos de alquiler innecesarios, costos extra que cierran para muchos la posibilidad de ingreso al mercado productivo o que menguan los exiguos ingresos que les reporta esa actividad.

Por otra parte, esta disposición reglamentaria constituye un límite injustificado a la libertad de comercio, siendo ejemplo de los abusos que resultan de las amplias facultades concedidas a la administración en materia de planificación urbana. Para respetar y proteger el derecho del ciudadano a su libertad de acción en el campo económico, es necesario corregir esta legislación.

Por las razones expuestas anteriormente, sometemos a consideración de la Asamblea Legislativa el presente proyecto de ley.

### LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA, DECRETA:

## LEY PARA INCENTIVAR LA MICROEMPRESA FAMILIAR

Artículo único.—Adición de un párrafo al artículo 15° de la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240, de 15 de noviembre de 1968.

Adiciónase un párrafo al artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240, de 15 de noviembre de 1968, que diga lo siguiente:

“Artículo 15.—

[...]

Se podrán autorizar patentes y permisos de construcción para usos no residenciales en lotes ubicados frente alameda o a calles menores de diez metros de derecho de vía.”

Rige a partir de su publicación.

Ronaldo Alfaro García, Peter Guevara Guth, Carlos Herrera Calvo, Federico Malavassi Calvo, José Francisco Salas Ramos y Carlos Salazar Ramirez, diputados.

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente de Gobierno y Administración.

San José, 15 de mayo del 2002.—1 vez.—C-14870.—(39559).

N° 14.715

## LEY PARA FORTALECER EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA

### Asamblea Legislativa:

Promovemos, ante una solicitud del Dr. Roberto Iglesias Mora, una reforma sencilla a un artículo del Código Civil, cuya redacción actualmente resulta imprecisa, pero que si se mejora vendría a traer mayor seguridad jurídica a la propiedad privada y al funcionamiento del Registro Público de la Propiedad.

El artículo 861 del Código Civil dice así:

“La posesión de inmuebles o derechos reales sobre ellos, no vale para la prescripción contra tercero, sino desde que se inscriba el título en el Registro Público, salvo lo dicho en el título de servidumbres”.

### Evolución de la jurisprudencia nacional

Con anterioridad a la creación de la jurisdicción agraria, los tribunales ordinarios interpretaban esta norma diciendo que si la finca ya tenía una inscripción previa a nombre de otra persona, entonces el usucapiente no prescribía automáticamente en contra de ese propietario previo, sino que tenía que esperar a la inscripción de la usucapción y, más aun se llegó a sostener que tenía que esperar diez años más después de dicha inscripción para “consolidar” la propiedad usucapida frente al dueño registral.

Esta tesis conjugaba la figura de la usucapción con la existencia del Registro Público de la Propiedad, aunque dilataba en exceso el plazo para consolidar la usucapción.

Con el Derecho agrario esta interpretación vino a menos, quizá por la imprecisión de la misma norma, y se dispuso por la jurisprudencia que, en realidad, el nuevo derecho se consolidaba a los tres años después de la inscripción registral, tal y como lo dice el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias, lo dijo la Ley de Titulación de Vivienda Campesina y de último la Ley de Titulación en las Reservas Nacionales o de Titulación Múltiple de Tierras que administra el IDA.

Sin embargo, los tribunales agrarios continuaron con nuevas tesis, hasta que se llegó al extremo de estimar que la inscripción no resulta necesaria para que la usucapción sobre una finca rústica inscrita con anterioridad por otro tenga eficacia “erga omnes” (incluyendo obviamente contra el dueño registral anterior).

### Problemática de esta tesis

Esta interpretación que tiene vigencia en la actualidad, desvirtúa gravemente la función del Registro Público de la Propiedad, además de que quiebra el principio de igualdad ante la ley, porque unos sí tienen que inscribir su derecho de propiedad para que tenga eficacia erga omnes (en zonas urbanas), no existiendo esta obligación acorde con esa jurisprudencia, tratándose de derechos en predios rústicos, diferencia de tratamiento que carece de una justificación real. El Registro Público de la Propiedad ha sido producto de un continuado y grave esfuerzo social y estatal y constituye la institución pública básica en la publicidad de derechos reales, y como tal requiere de reglas claras en su funcionamiento y alcances. Actualmente y con la jurisprudencia agraria generada en los últimos años, el funcionamiento y efectividad del Registro Público de la Propiedad ha venido a menos, pues se reconocen y se declaran derechos reales con plena eficacia al margen de la institución registral sin darle ninguna importancia a la condición de registración previa del inmueble, ni al requisito de publicidad registral para que los derechos reales alcancen divulgación legal y eficacia. Además, es sabido que al eliminarse la jurisprudencia la necesidad de inscripción de la usucapción, unido a la eliminación del requisito del justo título para usucapir del Código Civil, se origina una fuerte motivación para invadir fincas rústicas en propiedad privada inscrita. Los argumentos filosófico-jurídicos para conferir derechos reales al margen o contra el Registro Público, no son suficientes ni de tal trascendencia como para generar ese grave rompimiento con el Registro Público de la Propiedad, estando la jurisprudencia agraria lejos de lo que sería un equilibrio razonable entre las necesidades de producción en los bienes productivos, su función socioeconómica, con los requerimientos de seguridad jurídica, de propiedad registrada y publicidad idónea, al que debe aspirar cualquier sociedad contemporánea en la que se precie la seguridad jurídica y la función registral.

### Visión moderna debe integrar el Derecho agrario y el Derecho registral

La vía moderna, razonable y adecuada para darle publicidad al derecho de propiedad es el Registro Público y no la posesión, que en extensas fincas y en zonas montañosas no siempre es fácil que el propietario registral o terceros interesados en adquirir terrenos se percaten de ocupaciones de terceros poseedores agrarios.

Si la finca está previamente inscrita a nombre de un tercero, está operando a su favor la publicidad registral, la fe pública registral y el derecho registral civil a lo que se pueden legalmente amparar y confiar terceros interesados y la comunidad en general. El derecho de la jurisprudencia agraria está en franca contradicción con los alcances del Registro Público de la Propiedad cuando se trata de predios rústicos, al darle preferencia a la realidad material sobre la registral; valga decir que si existen terceros poseedores agrarios en terrenos inscritos a nombre de un tercero, los poseedores van a tener la protección de los tribunales agrarios frente al titular registral y aquellos que se han confiado en las inscripciones del Registro quedarán burlados en caso de un conflicto con terceros ocupantes agrarios, cuyos derechos resultan así eficaces aun sin estar registrados, lo que ha conducido a una severa inseguridad jurídica en muchos casos. También es cierto, que darle una preeminencia absoluta a la sola inscripción registral como base y prueba del derecho de propiedad, puede llegar a constituirse en un límite a la actividad productiva de un poseedor agrario antiguo y a un acceso razonable al derecho de propiedad, lo que también debe motivar la atención y ser objeto de solución. Siendo Costa Rica una democracia que históricamente se ha caracterizado por impedir excesos y buscar un equilibrio social y económico entre los ciudadanos, debe el legislador tomar conciencia de estas incongruencias legales y buscar una solución razonable, justa y equilibrada a los intereses involucrados. La seguridad jurídica es tan necesaria como la justicia a los poseedores agrarios antiguos, quienes a su vez requieren de seguridad jurídica y del Registro Público. Ambos intereses no son por ende excluyentes, aunque en la actualidad sí existe una colisión y antagonismos graves en el sistema jurídico, que amerita mucha atención y una pronta solución.

Para atenuar el choque y la notoria ruptura entre el derecho registral civil y la jurisprudencia agraria y a la vez defender los intereses que están en juego de uno y otro lado, el legislador debe incorporar criterios técnicos y mecanismos que busquen un equilibrio razonable y una solución armoniosa.

Así, resulta consecuente con el derecho registral inmobiliario que la usucapción del poseedor debidamente cumplida se eleve, para su real eficacia, a la misma condición registral del dueño anterior, sea que debe allegar el nuevo título de dominio al Registro Público. En el fondo, es este el espíritu del Código Civil en su artículo 861, aunque su redacción actual sea algo imprecisa e insuficiente. Es claro entonces que el legislador sí ha