

**Evolución y enseñanza académica de los Derechos Reales a través de la  
Revista de Ciencias Jurídicas**

**Evolution and academic teaching of Property Rights through the Revista  
de Ciencias Jurídicas**

Frank Alberto Álvarez Hernández\*

---

\* Coordinador de la Cátedra de Derechos Reales. Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica

## **Resumen**

La Revista de Ciencias Jurídicas es un espacio de divulgación de ideas provenientes de las diferentes áreas jurídicas y de otras ciencias sociales. Varias personas Docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica han aportado sus tesis sobre los derechos reales. La exposición de tales tesis es pertinente, en especial las referidas al derecho de propiedad privada.

**Palabras clave:** Derechos Reales, Evolución Académica, Propiedad Privada

## **Abstract**

The Revista de Ciencias Jurídicas is a space for the dissemination of ideas from different legal areas and other social sciences. Several Professors from the Faculty of Law of the University of Costa Rica have contributed their theses on property rights. The exposition of such theses is pertinent, especially those referring to the right of private property.

**Key words:** Property Law, Academic Evolution, Private Property

## **Índice.**

Introducción. 2. De las tesis relevantes sobre los derechos reales aportadas por Docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. 3. Reflexiones sobre el derecho real de propiedad privada. 4. Conclusiones. 5. Bibliografía.

## **1. Introducción.**

La Revista de Ciencias Jurídicas cumple su sesenta aniversario en la labor de servir de espacio para la discusión abierta de variados temas de las ciencias jurídicas, con la dirección en su momento del Profesor Catedrático Emérito Dr. Jorge Enrique Pérez Romero y en la actualidad del Profesor Catedrático Dr. Enrique Napoleón Ulate Chacón.

La libertad de pensamiento y expresión, en tanto base primaria de la libertad de cátedra, ha sido el elemento axiológico que ha transitado a la eficacia en la Revista de

Ciencias Jurídicas. El contraste de ideas, sin demérito impertinente y sí con la libre discusión, ha servido para que los autores encuentren el espacio amplio y abierto, que desgraciadamente se ha perdido en otros ámbitos por la intolerancia –maquillada como la defensa de los derechos– de grupos determinados.

Una de las áreas del ámbito iusprivado que ha tenido su participación en el mitin de ideas, facilitado por la Revista de Ciencias Jurídicas, es la de los derechos reales. Temas como la posesión, la patología registral inmobiliaria, la propiedad en común condominal y las servidumbres, han sido objeto de estudio por varios Docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, entre los que hallamos a Rogelio Sotela Montagné, Antonio Rojas López, Eduardo Ortiz Ortiz, Virgilio Calvo Murillo, Enrique Napoleón Ulate Chacón, Jorge Jiménez Bolaños, Héctor Eduardo Miranda Fonseca y Julio Jurado Fernández.

Al efecto, la exposición y comentario sobre las tesis aportadas por Docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica son procedentes, destacando el carácter pertinente de la reflexión sobre el derecho real de propiedad privada.

## **2. De las tesis relevantes sobre los derechos reales aportadas por Docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica.**

**Profesor Rogelio Sotela Montagné. La debilitación del concepto individualista del dominio y su modificación hacia formas comunitarias. Número 16 de noviembre de 1970, páginas 39 a 50.** El Profesor Sotela expone en este ensayo el iter del derecho de propiedad privada desde el campo del interés particular y hasta llegar al servicio a la comunidad, es decir, de una visión individualista hasta un colectivismo. En exposición hace referencia a la Doctrina Social de la Iglesia y su influencia en las reformas legales agrarias, de familia con el patrimonio familiar y la propiedad horizontal.

**Profesor Rogelio Sotela Montagné. La comunidad de bienes. Número 17 de junio de 1971, páginas 25 a 43.** El Profesor Sotela explica situaciones que considera son ejemplos de la comunidad de bienes. Desarrolla el estudio sobre el fideicomiso, la “propiedad del pueblo” de la antigua Alemania Oriental, la propiedad en mano común o *condominium iuris germanici*, la copropiedad o *condominium iuris romani*, y la medianería.

**Profesor Rogelio Sotela Montagné. La propiedad horizontal en Costa Rica. Número 18 de diciembre de 1971, páginas 5 a 46.** El autor desarrolla aspectos como el origen, la importancia, la naturaleza, las características del derecho real de propiedad en condominio, denominada como propiedad horizontal. Además, analiza los derechos de los condóminos sobre las filiales y las áreas comunes, el consorcio de condóminos, la administración condominal, el reglamento del condominio, la protección de las personas que invierten su patrimonio para adquirir un derecho condominal, las obligaciones de los condóminos, y la extinción del régimen condominal. Este estudio del Profesor Sotela se enmarca en la legislación anterior a la vigente Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 7933/1999, pero no ha perdido valor debido a sus planteamientos conceptuales.

**Profesor Eduardo Ortiz Ortiz. Propiedad, empresa e intervención pública en Costa Rica. Número 35 de mayo-agosto de 1978, páginas 115 a 203.** El Profesor Ortiz analiza el derecho de propiedad privada y el derecho de libertad de empresa a nivel constitucional y de ley. Aborda el tema de la función social de la propiedad y su relación con los artículos 45 y 46 de la Constitución Política, tanto desde el Derecho Comparado como en el ordenamiento jurídico costarricense.

**Profesor Héctor Eduardo Miranda Fonseca. Hacia un nuevo concepto de propiedad. Número 86 de enero-abril de 1998, páginas 89 a 114.** El Profesor Miranda formula una tesis sobre bases axiológicas para la reforma del artículo 45 de la Constitución Política de Costa Rica. Aboga por un nuevo concepto de la propiedad en función de la Humanidad.

**Profesor Virgilio Calvo Murillo. Derecho Urbanístico, Derecho Ambiental y la técnica autorizatoria. Número 90 de mayo-agosto de 1999, páginas 61 a 70.** El Profesor Calvo explica como la técnica autorizatoria de la Administración Pública, desde las normas urbanística y ambientales, tiene ingerencia en el ejercicio del derecho de propiedad privada en Costa Rica. Analiza, en específico, la influencia en el derecho de propiedad privada de la Ley de Planificación Urbana, la Ley de Construcciones y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

**Profesor Enrique Napoleón Ulate Chacón. La función social, económica y ambiental de la propiedad (Limitaciones agroambientales a la propiedad). Número 97**

**de enero-abril de 2002, páginas 67 a 111.** El Profesor Ulate explica a) el carácter axiológico constitucional de la función social, económica y ambiental; b) la regulación de la función de marras en la legislación agraria anterior y posterior a la reforma del artículo 50 de la Constitución Política; c) las tesis jurisprudenciales sobre la función social, económica y ambiental anteriores y posteriores a la reforma de los artículos 46 y 50 constitucionales, y d) las consecuencias de la regulación del artículo 8 de la Ley de Biodiversidad.

**Profesor Jorge Jiménez Bolaños. ¿Es el derecho de retención un derecho real? Análisis de nuestra legislación, doctrina y jurisprudencia. Número 110 de mayo-agosto de 2006, páginas 89 a 118.** El Profesor Jiménez explica el origen histórico, la naturaleza jurídica y el concepto del derecho de retención. Además, identifica las características, los requisitos, el fundamento, los efectos jurídicos y la extinción del derecho de retención.

**Profesor Jorge Jiménez Bolaños. Inseguridad jurídica registral. Número 118 de enero-abril de 2009, páginas 45 a 82.** El Profesor Jiménez explica los efectos de la patología registral inmobiliaria en Costa Rica y analiza la situación de los terceros adquirentes según la legislación civil. Describe el iter registral inmobiliario, los principios registrales inobservados y la función del Registro Público del Estado ante la patología registral inmobiliaria.

**Profesor Jorge Jiménez Bolaños. ¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario?. Número 121 de enero-abril, páginas 67 a 105.** El Profesor Jiménez analiza el fraude registral inmobiliario y la imputación de responsabilidad civil, por los daños y los perjuicios que hayan sido causados, para el Registro Público del Estado, el propietario aparente y el Notario Público.

**Profesor Julio Jurado Fernández. La potestad pública de planificación urbana y la jurisprudencia constitucional. Número 123 de septiembre-diciembre de 2010, páginas 13 a 29.** El Profesor Jurado analiza lo más relevante de la jurisprudencia constitucional sobre lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política de Costa Rica, a partir de la atribución que el legislador hizo de la potestad para planificar el desarrollo urbano en el ámbito cantonal, lo que tiene incidencia en el ejercicio del derecho real de propiedad privada.

### 3. Reflexiones sobre el derecho real de propiedad privada.

El derecho real de propiedad privada admite su estudio desde lo que denominamos su estructura. Ésta la integran tres elementos: el elemento subjetivo, el elemento objetivo y el elemento funcional. El último es llamado también “contenido”.

El **elemento subjetivo** implica el análisis de las personas y las “ficciones jurídicas”<sup>1</sup> a las que se les reputa la titularidad del derecho real. Desde el Derecho Privado identificamos las personas físicas, las personas jurídicas y los patrimonios autónomos.

El ordenamiento jurídico costarricense no establece prohibiciones para el nacimiento o la adquisición de la titularidad del derecho real de propiedad privada, salvo en los casos de personas sometidas a procesos concursales y en los casos de requerimientos adicionales a la existencia y capacidad.

Ejemplos de esos requerimientos adicionales los hallamos en el régimen dotacional de proyectos de vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda y de proyectos de parcelación agraria del Fondo de Tierras del Instituto de Desarrollo Rural. La existencia y la capacidad vistas desde el Derecho Civil y del Derecho Comercial tienen una ampliación en el régimen dotacional regulado por el Derecho Agrario, por lo que a la capacidad se le suma el factor del conocimiento técnico, sea lo que se ha denominado como la “capacidad técnica” para el desarrollo de proyectos agrarios y de desarrollo rural.

En este sentido, el artículo 62 de la Ley de Tierras y Colonización 2825/1961 se lee: “Toda solicitud para adquisición de parcelas deberá contener, como mínimo, los siguientes datos: a) Nombre, apellidos, calidades y vecindario del solicitante, así como las obligaciones crediticias a su cargo; b) Nombre, apellidos y calidades de los hijos que convivan con él; c) Capacidad técnica y experiencia en trabajos agrarios del solicitante y de los hijos que convivan con él; actividades a que se han dedicado y resultados obtenidos en ellas. El solicitante debe comprometerse a trabajar la parcela personalmente y con sus descendientes, hasta el segundo grado de consanguinidad, y que vivan con él, siempre que

---

<sup>1</sup> La denominación categórica “patrimonio autónomo” es una muestra de tales ficciones jurídicas, dentro de las que se identifica el fideicomiso.

estén en condiciones físicas de hacerlo. Debe declarar, bajo la fe del juramento, que carece de tierras o que son insuficientes las que posea.”.

El artículo 60 de la Ley Transformación del Instituto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) 9036/2012 se lee: “Las personas físicas que reciban tierra bajo este modelo deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Cumplir los parámetros sociales y técnicos para el desarrollo de proyectos productivos o de servicios, establecidos en el reglamento de la presente ley. b) No tener tierras ya sea de forma directa o indirectamente en su condición de persona física o jurídica o que estas sean insuficientes para el desarrollo del proyecto propuesto, dentro de los parámetros de micro y pequeña empresa rural. c) Comprometerse a mantener la tierra en uso, de acuerdo con los proyectos que justificaron la asignación.”.

El artículo 46 del Reglamento a la Ley 9036/2012 contenido en el Decreto Ejecutivo 43102-MAG/2021 se lee: “Condiciones para la persona física. Toda persona física para poder ser considerada como elegible a dotación de tierra deberá cumplir con las siguientes condiciones: a) ser costarricense o extranjero con residencia permanente libre de condiciones. b) Tener arraigo al territorio rural. c) No poseer tierra, o que, la que tenga sea insuficiente o no apta para el proyecto. d) No ser gran productor o productora o empresa, según los parámetros propuestos por la Dirección de Desarrollo Rural Territorial y aprobados por la Junta Directiva para la categorización de los productores y empresas, según la naturaleza del proyecto. Si el solicitante no pudiese ser categorizado, por no ser productor al momento de ser estudiado, se considerará que cumple con la condición de no ser gran productor. Se aceptará, para estos efectos, la certificación emitida por la autoridad competente, MAG, MEIC. e) Comprometerse a mantener el uso aprobado de la tierra conforme con el proyecto; situación que sería verificada y demostrada con declaración jurada simple. f) Tener capacidad para obligarse. Dichas condiciones serán comprobables por medio de estudios realizados por el personal de las oficina territoriales.”.

Y el artículo 1.10 del Reglamento a la Ley 9036/2012, en cuanto a la identificación de beneficiario dotacional, se lee: “Se consideran posibles beneficiarios del Inder a las personas jurídicas sin fines de lucro y las personas físicas contenidas en el artículo 2 de la Ley 9036, así, como las agrupaciones que no son con fines de lucro y se encuentran reguladas en diferentes normas del ordenamiento jurídico, incluyendo, pero no limitando a,

grupos de base comunitarias, empresas autogestionarias, las empresas comunitarias campesinas, empresas de economía social solidarias y cualquier otra forma asociativa que se realice sin ánimo de lucro. Podrán ser beneficiarios, también, todos los grupos organizados de hecho, tales como, sociedades civiles de hecho o cualquier otra que funcione materialmente como agrupación organizada sin fines de lucro, aunque no se hayan realizado los trámites formales para constituirse como persona jurídica.”.

El **elemento objetivo** implica la calificación jurídica relacional y la cosa sobre la que se destina esa calificación. Observamos una clasificación en bienes privados y bienes demaniales. El artículo 261 del Código Civil 63/1887 tiene en su texto tal clasificación: “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. Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quienes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona.”.

El Derecho Civil y el Derecho Comercial nos exponen diferentes calificaciones jurídicas para los bienes privados. Verbigracia, muebles e inmuebles, materiales e inmateriales, corporales e incorporeales, bien único y universalidades. Al respecto, los artículos 253 a 258 del Código Civil 63/1887 son evidencia de tales calificaciones.<sup>2</sup>

El Derecho Agrario impone requerimientos estructurales para el elemento objetivo en el caso del régimen dotacional y de desarrollo rural. Los artículos 50 y 54 de la Ley de Tierras y Colonización evidencian esos requerimientos. El 50 iusidem se lee: “Toda adquisición de tierras que lleve a cabo el Instituto para los fines de parcelación o colonización establecidos en esta ley, debe estar precedida de un estudio de su situación legal y geográfica, para lo cual se levantará el plano del terreno y se enlazará, en posición

---

<sup>2</sup> El artículo 253 del Código Civil 63/1887 se lee: “Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales o incorporeales.”. El 254 iusidem, “Son inmuebles por naturaleza: 1º Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra. 2º Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas.”. El 255, “Lo son por disposición de la ley: 1º Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente. 2º Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.”. El 256, “Todas las cosas o derecho no comprendidos en los artículos anteriores, son muebles.”. El 257, “Las cosas muebles se dividen en fungibles y no fungibles y en consumibles y no consumibles.”. Y el 258, “Cosas corporales son todas, excepto los derechos reales y personales, que son cosas incorporeales.”.

acimut y altitud con la red de triangulación y nivelación del Instituto Geográfico; se estudiarán, además, sus posibilidades de explotación económica y demás condiciones determinantes de las posibilidades de orden natural y técnico de los predios...”; y el numeral 54, “Adquirido un terreno por el Instituto, se procederá al estudio de sus condiciones y a su medida para dividirlo en parcelas de área aconsejable, según la calidad de la tierra y la clase de explotación para que sea apta, a fin de que la capacidad productiva de la parcela sea suficiente para procurar la emancipación económica del agricultor y para contribuir al incremento de la producción nacional.”.

El artículo 1.51 del Reglamento a la Ley 9036/2012 contenido en el Decreto Ejecutivo 43102-MAG/2021 se lee: “Suficiencia y aptitud de tierras: Es la determinación que se realiza sobre los bienes inmuebles que en forma directa o indirecta posee la persona solicitante, sea esta física o jurídica sin fines de lucro, para definir si la misma es suficiente y apta para la realización del proyecto o no.”.

La ‘aptitud’ del elemento objetivo, que se requiere en el régimen dotacional del Derecho Agrario, tiene supeditada su identificación al resultado de procedibilidad de un proyecto agrario y de desarrollo rural, previamente existente y, del que se busca su eficacia.

El **elemento funcional** –identificado como el contenido– del derecho de propiedad privada nos lleva a su caracterización como derecho real “inviolable”, según la nomenclatura utilizada por el constitucional costarricense en el artículo 45 de la Constitución Política de 1949, y “absoluto”, tal y como se observa en el numeral 264 del Código Civil 63/1887 según lo dispuesto por el legislador.

Nótese que, en el artículo 264 iusidem, el legislador nos señala expresamente en que consiste el elemento funcional o contenido del derecho de propiedad privada. Nos indica una lista de derechos que el titular del derecho real de marras ha de ejercer si así lo decide o no, es decir, esos derechos existen sin importar el ejercicio por el titular o la ausencia de éste. El artículo 264 del Código Civil 63/1887 se lee: “El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa comprende los derechos: 1º De posesión. 2º De usufructo. 3º De transformación y enajenación. 4º De defensa y exclusión; y 5º De restitución e indemnización.”.

La lectura de lo expuesto por el Profesor Dr. Eduardo Ortiz Ortiz, en las páginas 117 y 118 del número 35 (mayo-agosto, 1978) de la Revista de Ciencias Jurídicas, resulta

obligatorio para comprender la redacción actual del artículo 45 de la Constitución Política de 1949 y sus alcances. Escribe el Profesor Ortiz:

“El Art. 29 de la Constitución de 1871, fiel a tal concepción absoluta del derecho de propiedad, declaró la inviolabilidad de ésta, sin mencionar la posibilidad de limitarla en bien de la comunidad, aunque autorizando la expropiación por razones de interés público legalmente comprobado, y así se mantuvo la institución hasta el 7 de julio de 1943, fecha en que se pasó una reforma constitucional a proposición del Dr. Rafael Angel Calderón Guardia, entonces Presidente de la República, en su mensaje oficial del 1° de mayo de 1943, como resultado de lo cual se agregó un segundo párrafo al Art. 29, que dijo: ‘Por motivos de necesidad pública, podrá el Congreso, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponerle a la propiedad limitaciones de interés social’.

El Anteproyecto de Constitución presentado a la Constituyente del año 1949 por la Junta Revolucionaria de Gobierno, entonces en el poder, contenía un Artículo 109, que decía: ‘El dominio eminente del Estado sobre todos los bienes existentes en el territorio nacional, le confiere de manera exclusiva las siguientes facultades: 1) Imponer limitaciones a la propiedad privada para que ésta cumpla su función social’.

El Anteproyecto –como es sabido– fue desechado por aquella Constituyente, que adoptó la Constitución de 1871 como base de trabajo, pero cabe hacer ver que respecto del alcance de la propiedad privada hubo una toma expresa de posición, pues la fracción del Partido Social Demócrata en aquella Asamblea –a la que pertenecían algunos de los autores del Anteproyecto referido, especialmente Rodrigo Facio Brenes– trajo a debate el tema de la función social de la propiedad al discutirse el Art. 29 (de la Constitución de 1871) y propuso el siguiente texto en su lugar: ‘La República reconoce y garantiza la propiedad privada. Pero con el voto de las dos terceras partes de la totalidad de los miembros de la Asamblea Legislativa, podrá imponerle limitaciones para que se cumpla su función social’.

La proposición del Partido Social Demócrata fue rechazada, para que el Constituyente finalmente votara el Art. 45 con su redacción actual, que es reproducción casi exacta del Art. 29 de la Constitución de 1871, tal y como había sido adicionado, sin otra variante que fijar en dos años el plazo máximo para el pago de la indemnización, posterior a la expropiación en casos de urgencia o de emergencia. En otras palabras: la Constituyente de 1949 no aceptó que la Constitución hablara de una “función social” de la

propiedad privada. Posteriormente –ya bajo el imperio de la Constitución de 1949, que ahora nos rige– la Asamblea Legislativa, a iniciativa de sus miembros, presentó al Poder Ejecutivo el Proyecto de Ley de Tierras y Colonización con varios artículos centrados sobre la idea de la “función social” de la propiedad privada, que fueron vetados pro el Presidente Echandi (1958-1962) y finalmente eliminados de la Ley, por falta de los votos necesarios para el resello, con lo que el texto final vigente parece sustentarse menos fuertemente en dicha concepción; pero, en todo caso, la consagró siempre en algunas de sus disposiciones y concretamente en los Artículo 6, 21 inciso i, 58, 142, 144 y 150 (de la Ley de Tierras y Colonización vigente). Entre los preceptos desechados por el veto se encontraba la declaración más amplia del proyecto a favor de la “función social” de la propiedad, concretamente en el Art. 1, que decía: ‘La presente Ley tiene por objeto: inciso 1, inciso 2, ... inciso 3): determinar que la propiedad tiene por objeto fundamentalmente el de cumplir la más amplia función social, por cuya razón está sujeta a todo principio de necesidad pública’.

¿Significa ello que no existe ‘función social’ de la propiedad privada en Costa Rica?  
¿Qué es la función social de la propiedad?”

Esta pregunta del Profesor Ortiz puede ser contestada dado el paso del tiempo que, a partir del año 1978 de su formulación, se ha dado hasta la actualidad.

El artículo 8 de la Ley de Biodiversidad 7788/1998 es la respuesta primera a la interrogante: “Como parte de la función económica y social, las propiedades inmuebles deben cumplir con una función ambiental”.

El artículo 4.a de la Ley Transformación del Instituto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) 9036/2012 es la segunda respuesta a la pregunta: “El Inder, en la aplicación del objeto de esta ley y en cumplimiento de los fines que la misma ley dispone alcanzar, se regirá por los siguientes principios ordenadores: a) Función social de la propiedad: las acciones del Inder deberán promover y ejercitar lo pertinente para hacer efectivo el principio de la función social de la propiedad...”. Y el numeral 1.21 del Reglamento a la Ley 9036/2012 contenido en el Decreto Ejecutivo 43102-MAG/2021 se lee: “Función social de la propiedad: Concepción de la propiedad desde el punto de vista social y económico, en el sentido de que impone obligación a su propietario de convertir al inmueble en un bien productivo o de aptitud

productiva, además de, la obligación del Estado de dotar a todos los sujetos que no tengan bienes productivos, o los tengan en forma insuficiente, y ellos tengan capacidad para desarrollar una actividad empresarial, con esos bienes para que puedan los sujetos incorporarse al proceso productivo, desarrollándose humanamente en los planos social y económico.”.

Estos artículos 8, 4.a y 1.21 de las leyes y el reglamento indicados deben servir de respuesta a la pregunta del Profesor Ortiz en su contexto, es decir, en el ámbito del Derecho correspondiente (Civil, Comercial, Agrario, etcétera).

La importancia de esa contextualización se justifica, en primer lugar, porque, debido a una pésima técnica legislativa (aunque sí a una excelente labor de “convencimiento” a cargo de los grupos ambientalistas del momento), se regula sobre el derecho de propiedad inmueble en una ley cuyo objeto de regulación es la biodiversidad. Así, la justificación de los grupos ambientalistas es que “el suelo es el ‘hogar’ por excelencia de la biodiversidad”. Lo procedente es, sin embargo, incluir el texto de ese artículo 8 de la Ley de Biodiversidad en el artículo 383 del Código Civil que se lee: “La propiedad privada sobre inmuebles está sujeta a ciertas cargas u obligaciones que la ley le impone a favor de los predios vecinos, o por motivos de pública utilidad.”; esta ubicación se enmarca en el ‘Título V De las Cargas o Limitaciones de la Propiedad Impuestas por la Ley’ que forma parte del ‘Libro II De los Bienes y de la Extensión y Modificaciones de la Propiedad’ del Código Civil 63/1887.

Conviene una segunda transcripción de las ideas del Profesor Ortiz, ahora respecto de los tipos de limitaciones que le impone el Estado al derecho de propiedad privada, tal y como lo expuso en la página 123 de la del número 35 (mayo-agosto, 1978) de la Revista de Ciencias Jurídicas:

“En el sistema de limitación normativa (por ley o reglamento) que analizamos, la norma, como se dijo, indica por sí y directamente en qué consiste la limitación impuesta a la propiedad, y se tratará siempre de prohibiciones o deberes que inciden sobre el ejercicio de las potestades típicas de ese derecho: usar, transformar, disfrutar y disponer (equivalente esto último a vender, gravar o destruir). Las limitaciones consisten en obligaciones de dar, hacer o no hacer, que corresponden al propietario en su calidad de tal mientras sea propietario, y que desaparecen, para gravar al sucesor, cuando deja de serlo. Los siguientes ejemplos ilustran:

- i) Limitaciones consistentes en obligaciones de no hacer: no hacer ruidos al vecindario, no construir en violación de planes de zonificación, no violar el alineamiento urbano, no construir por encima de la altura reglamentaria, etc.
- ii) Limitaciones consistentes en hacer: observar los planos aprobados por la Municipalidad en la construcción del lote, adoptar las medidas de seguridad en favor de los obreros mientras dure la construcción, replantar o reforestar el bosque privado en explotación, acondicionar locales para evitar molestias al vecindario, mantener la acera fronteriza, equipar los ingenios con laboratorios aptos para recibir caña por contenido de sacarosa, comprar la caña al productor independiente por parte del ingenio, etc.
- iii) Limitaciones que consisten en obligaciones de dar: el tiempo gratuito de televisión o radio para los programas de los Ministerios de Educación y de Cultura; el traspaso a la Municipalidad de lotes destinados a vías, parques, jardines y zonas verdes en una urbanización; la participación obligatoria de los agricultores frente a los industriales en el producto final de la zafra de la caña o de la cosecha del café, etc.”.

Estas restricciones de no hacer, de hacer y de dar referidas por el Profesor Ortiz no se hallan incluidas (ni expresa ni indirectamente) en el texto del artículo 264 del Código Civil 63/1887.

Algunas de esas ‘limitaciones’ sí se encuentran reguladas expresamente en el ‘Título V De las Cargas o Limitaciones de la Propiedad Impuestas por la Ley’ que forma parte del ‘Libro II De los Bienes y de la Extensión y Modificaciones de la Propiedad’ del Código Civil 63/1887. Y otras, de igual forma, las hallamos en leyes especiales como la Ley de Planificación Urbana 4240/1968, Ley de Construcciones 833/1949, Ley Forestal 7575/1996, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 7933/1999, Ley de Movilidad Peatonal 9976/2021, Código Municipal 7794/1998, verbigracia. Obviamente se cuestionará el porqué no se menciona la Ley Transformación del Instituto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) 9036/2012, como ley especial en la que se regulan ‘limitaciones’ de las que señala el Profesor Ortiz: simple, esta Ley 9036/2012 tiene su aplicación a ‘inmuebles de aptitud agraria’ sobre los que pesa un derecho de propiedad privada restringido por ‘limitaciones’ de no hacer y de hacer.

El artículo 60 inciso c) de la Ley 9036/2012 se lee: “Las personas físicas que reciban tierra bajo este modelo [de asignación de tierras] deberán cumplir los siguientes

requisitos: ...c) Comprometerse a mantener la tierra en uso, de acuerdo con los proyectos que justificaron la asignación.”. Este texto normativo implica la imposición una ‘limitación de hacer’ al derecho de propiedad privada desde el régimen dotacional del Derecho Agrario.

El artículo 66 de la Ley 9036/2012 se lee: “El asignatario o los asignatarios no podrán traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización previa del Inder, excepto que hayan transcurrido quince años contados a partir del acto de asignación de la tierra y que todas las obligaciones con el Inder estén canceladas.... Transcurridos los quince años y consolidado el derecho de propiedad, el Inder tendrá el derecho de primera opción de compraventa, por el precio que establezca el avalúo realizado por la Dirección General de Tributación, para evitar cualquier enajenación de la tierra que pueda producir la concentración indebida o la subdivisión excesiva de la propiedad. El Registro Nacional tomará nota de las limitaciones a que se refiere este artículo.”.

Este artículo 66 de la Ley 9036/2012 tiene relación con el 67 iusidem, pues de una lectura contextual se deduce que se tienen las siguientes ‘limitaciones’: a) no destinar la tierra a fines distintos de los previstos en la Ley 9036/2012, sus reglamentos y el contrato de asignación; b) no abandonar injustificadamente la tierra; c) no actuar con negligencia al usar la tierra y conservar los bienes asignados; d) no explotar en forma indirecta la tierra; e) pagar en tiempo las obligaciones financieras al Inder; f) respetar las normas legales para la conservación de los recursos naturales y de cualquier otra normativa que tienda a tutelar el equilibrio ecológico; g) no traspasar, no gravar, no arrendar, no subdividir el bien inmueble sin autorización dentro del período de las limitaciones.

Estas son ‘limitaciones’ de no hacer (a, b, c, d y g), de hacer (f) y de dar (e). Sin embargo, resulta importante notar que –salvo, en casos muy especiales, la de pagar las obligaciones financieras al Inder– las ‘limitaciones’ se extinguen al cumplirse el período de quince años. Esta extinción nos lleva a una conclusión fundada: las ‘limitaciones’ del régimen dotacional del Derecho Agrario, reguladas en la Ley de Tierras y Colonización 2825/1961 y en la Ley Transformación del Instituto del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) 9036/2012, no forman parte del elemento funcional (o contenido) del derecho de propiedad privada, son elementos externos

al elemento funcional, que lo restringen, que lo afectan, que lo ‘limitan’, pero sin ser parte de la lista que hallamos en el artículo 264 del Código Civil 63/1887.

Y esto nos lleva a una segunda conclusión: debe diferenciarse entre el elemento funcional del derecho de propiedad privada y la función social-económica-ambiental. El primero consiste en el contenido del artículo 264 del Código Civil 63/1887. La segunda consiste en el fundamento axiológico (enunciado expresamente en varias normas) de las ‘limitaciones’ que afectan ese elemento funcional.

De igual forma, aquellas ‘limitaciones’ se reputan como no indemnizables, mas tal calificación no tienen como consecuencia su admisión dentro del contenido estructural de la propiedad privada; son afectaciones al contenido, pero se mantienen en el límite exterior y pueden llevar a una indemnización por daños y perjuicio si su magnitud impide el total ejercicio de aquel elemento funcional.

#### **4. Conclusiones.**

La Revista de Ciencias Jurídicas es un espacio de divulgación de ideas provenientes de las diferentes áreas jurídicas y de otras ciencias sociales. Varias personas Docentes de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica han aportado sus tesis sobre los derechos reales, es especial sobre el derecho real de propiedad privada.

Del estudio de aquellas tesis, se concluye que la estructura del derecho real de propiedad privada se halla integrada por tres elementos: el elemento subjetivo, el elemento objetivo y el elemento funcional; este último es reconocido como el “contenido” del derecho de propiedad privada.

La función social-económica-ambiental no es la base axiológica del contenido del derecho de propiedad privada, pues este derecho lo tiene en el interés individual su titular. La función social-económica-ambiental es la base axiológica que justifica la imposición de ‘limitaciones’ (según la denominación del Profesor Eduardo Ortiz Ortiz) para que el ejercicio del contenido del derecho de propiedad privada se acerque al interés de la sociedad. La función social-económica-ambiental es, por ende, un elemento externo al contenido estructural del derecho de propiedad privada.

## 5. Bibliografía.

Calvo Murillo, Virgilio (1999). Derecho Urbanístico, Derecho Ambiental y la técnica autorizatoria. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 90, mayo-agosto, pp. 61-70.

Jurado Fernández, Julio (2010). La potestad pública de planificación urbana y la jurisprudencia constitucional. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 123, septiembre-diciembre, pp. 13-29.

Jiménez Bolaños, Jorge Jiménez (2006). ¿Es el derecho de retención un derecho real? Análisis de nuestra legislación, doctrina y jurisprudencia. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 110, mayo-agosto, pp. 89-118.

Jiménez Bolaños, Jorge (2009). Inseguridad jurídica registral. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 118, enero-abril, pp. 45-82.

Jiménez Bolaños, Jorge (2010). ¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario?. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 121, enero-abril, pp. 67-105.

Miranda Fonseca, Héctor Eduardo (1998). Hacia un nuevo concepto de propiedad. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 86, enero-abril, pp. 89-114.

Ortiz Ortiz, Eduardo (1978). Propiedad, empresa e intervención público en Costa Rica. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 35, mayo-agosto, pp. 115-203.

Sotela Montagné, Rogelio (1970). La debilitación del concepto individualista del dominio y su modificación hacia formas comunitarias. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 16, noviembre, pp. 39 a 50.

Sotela Montagné, Rogelio (1971). La comunidad de bienes. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 17, junio, pp. 25-43.

Sotela Montagné, Rogelio (1971). La propiedad horizontal en Costa Rica. En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 18, diciembre, pp. 5-46.

Ulate Chacón, Enrique Napoleón (2002). La función social, económica y ambiental de la propiedad (Limitaciones agroambientales a la propiedad). En: Revista de Ciencias Jurídicas, San José, Universidad de Costa Rica – Colegio de Abogados de Costa Rica, número 97, enero-abril, pp. 67-111.