

Serie: **Facilitando la justicia en la comunidad**

# 5. Derecho Agrario



Serie: **Facilitando la justicia en la comunidad**

## **5. Derecho Agrario**



343.076

P742d Poder Judicial. CONAMAJ.

Derecho agrario / Poder Judicial. CONAMAJ — San José, C.R.:  
Centro Gráfico S.A., 2016.

56 p. (Serie Facilitando la justicia en la comunidad, No. 5)

**978-9968-792-65-3**

1. Derecho agrario 2. Conciliación I. TITULO

## Créditos

### **Equipo consultor**

Helga Arroyo Araya. Consultora.

Alberto Rojas Rojas. Consultor.

Olman Bolaños Vargas. Consultor. Diseño y Diagramación.

### **Colaboraron para la publicación**

Sara Castillo Vargas. Conamaj

Nataly Salas Rodríguez. Conamaj

Ingrid Bermúdez Vindas. Conamaj

Aurelia Bolaños Castro. Conamaj

### **Ilustraciones:**

Olman Bolaños Vargas

### **Agradecimientos**

A las personas que revisaron el documento e hicieron valiosos aportes a su redacción: Damaris Vargas Vasquéz, jueza del Tribunal Agrario de San José; Jean Carlos Céspedes Mora, juez contravencional de Buenos Aires de Puntarenas.

Comisión Nacional para el Mejoramiento de la Administración de Justicia (Conamaj)

Tel.: (506) 2295-3322. Fax.: (506) 2233-7776

Dirección electrónica: [www.conamaj.go.cr](http://www.conamaj.go.cr)

**Advertencia:** Este material está hecho sin fines de lucro y para el uso de todas aquellas personas que colaboran directa o indirectamente con la administración de justicia "POR LO CUAL ESTÁ PROHIBIDA SU VENTA".

## Presentación

**E**l Poder Judicial de Costa Rica, consciente de las dificultades que tienen las personas que habitan en las zonas más alejadas del país para acceder a los servicios judiciales, puso a disposición de estas comunidades un servicio que facilita el acceso a justicia: el Servicio Nacional de Facilitadoras y Facilitadores Judiciales Luis Paulino Mora Mora. Gracias a la orientación y apoyo del Programa Interamericano de Facilitadores Judiciales de la Organización de Estados Americanos ha sido posible implementar el servicio y llevarlo a diferentes comunidades del país.

Este Servicio fomenta la construcción de una sociedad más pacífica y empoderada en derechos, y busca que la población tenga la posibilidad de resolver sus conflictos de manera pacífica y amigable sin necesidad de trasladarse hasta los tribunales y que además cuenten con la información necesaria para hacer uso del sistema judicial cuando así lo requieran.

Con el fin de que la formación de estas personas sea efectiva y constante, la Comisión Nacional para el Mejoramiento de la Administración de Justicia (Conamaj), ente designado por Corte Plena como responsable de la implementación del Servicio, creó la Serie: Facilitando la Justicia en la Comunidad. Esta serie está constituida de folletos informativos sobre los principales temas de consulta que reciben estas personas. Entre ellos destacan y se ha dado prioridad a: Contravenciones, Pensiones Alimentarias, Derecho Civil, Derecho Agrario, Violencia Doméstica, Derecho Laboral, Mediación Comunitaria y No discriminación; además incluye un documento con recomendaciones para impartir charlas comunitarias y otro con recomendaciones para la capacitación de las personas facilitadoras.



Esperamos que este insumo sea de utilidad tanto para las personas facilitadoras judiciales como para las juezas y los jueces responsables de capacitarles, y que el SNFJ contribuya a la construcción de la paz social en las comunidades.

**Román Solís Zelaya**

Magistrado Presidente de  
Conamaj

**Sara Castillo Vargas**

Directora Ejecutiva de Conamaj

## Contenido

¿Qué es el derecho agrario y cuáles son las competencias de la jurisdicción agraria?.....	7
La organización y competencia territorial de la jurisdicción agraria.....	20
Algunos de los principios de derecho agrario.....	22
Algunos temas importantes en derecho agrario.....	24
Informaciones posesorias.....	24
Las zonas protegidas.....	29
Zona marítimo terrestre.....	37
Uso de agua.....	46
Daños a cultivos.....	52
Límites de propiedad.....	53

**E**xiste una fuerte presencia de las personas facilitadoras judiciales en comunidades rurales. En esos lugares son comunes conflictos relacionados con límites de terrenos y fincas, pago de deudas y daños a cultivos. Cuando estas tierras son de uso y producción agrícola y ganadera quedan bajo la jurisdicción agraria. También es posible que se tengan que enfrentar conflictos en tierras bajo regímenes especiales como la zona marítimo terrestre, zonas protegidas y reservas naturales, territorios indígenas y tierras cedidas por el Instituto de Desarrollo Rural (INDER). Todos estos conflictos tienen relación con el derecho agrario.

Este documento desarrolla algunos de los conocimientos básicos necesarios para que las personas facilitadoras judiciales puedan, con mayor criterio, ejercer su función en este tipo de temas.

## ¿Qué es el derecho agrario y cuáles son las competencias de la jurisdicción agraria?

El derecho agrario tiene que ver con los conflictos relacionados con la tierra y sus recursos, dedicados a la producción y la industrialización agrícola. Se incluyen también las actividades vinculadas con la ganadería, la pesca, el ambiente y las tierras de los territorios indígenas.



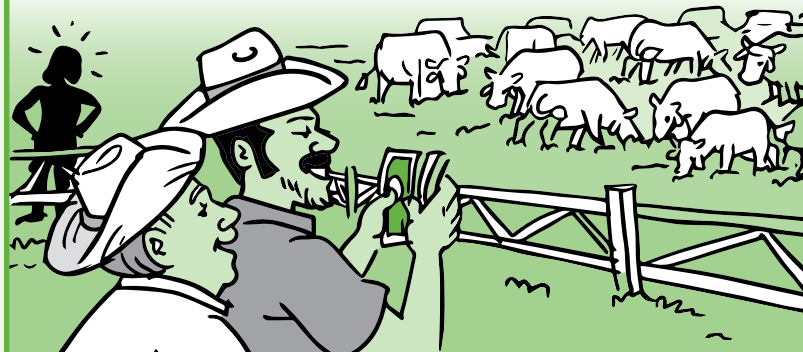
La jurisdicción agraria es un área específica del Poder Judicial donde, por medio de juzgados y un tribunal especializado en la materia, se administra justicia en temas y conflictos agrarios. Cuando las partes no están de acuerdo con lo resuelto, la Sala Primera de la Corte revisa las sentencias del tribunal.

La jurisdicción agraria atiende los siguientes asuntos:

- 1.** **Usurpación y daños a terrenos y fincas dedicados a la producción o industrialización de recursos agrícolas o pecuarios.** La producción pecuaria es la que está relacionada con la cría y venta de animales dedicados a la obtención de carne, leche o huevos. La usurpación es la ocupación y uso de terrenos por otra persona, sin permiso de sus dueños legítimos.

### Por ejemplo

*Don Ezequiel metió su ganado a los potreros de doña Rebeca y además, alquiló esos potreros a don Joaquín para que las vacas de este señor pudieran pastar ahí.*



*Doña Rebeca acudió al juzgado agrario y acusó a don Ezequiel de usurpar su finca.*





**2.** **Interdictos relacionados con tierras dedicadas a la agricultura o a la producción pecuaria.** Un interdicto es un proceso judicial cuyo objetivo es atribuirle la posesión provisional de un bien inmueble a una determinada persona. En estos asuntos no se define quién es el propietario definitivo del terreno, solo se le permite temporalmente su uso.

### Un ejemplo es

*Doña Elena había sembrado por 20 años una milpa en un terreno de una hectárea que le había dejado su esposo cuando murió.*



*Un día llegó un señor de San José y dijo que esos terrenos él los había heredado de su abuelo y por lo tanto ella debía desocuparlos.*



*Entonces doña Elena recurrió al juzgado agrario...*



...y la jueza emitió un interdicto que decía...



...mientras se aclara la situación, doña Elena puede seguir ocupando la finca y cosechar la milpa.

**3.** Conflictos de límites relacionados con demarcaciones entre las propiedades, amojonamientos y desahucios de terrenos dedicados a la producción agrícola y pecuaria. Un ejemplo de esta situación se verá más adelante.

**4.** Herencias y traspasos de parcelas cedidas por el INDER o bien de tierras dedicadas a la producción agrícola. En este caso, el derecho agrario siempre busca que la parcela se mantenga en su integralidad y que no se divida. También trata que la persona heredera sea aquella que puede mantener el uso y destino productivo y agrícola de la parcela. En otras palabras, en caso de herencia, se escogerá a aquella persona que pueda continuar con el ejercicio de la actividad agrícola para la que se asignó la parcela.

**Un ejemplo** de este caso le sucedió a Esmeralda y Gonzalo, la hija y el hijo de don Paco.

*Don Paco murió en un accidente y era dueño de una parcela que le había dado el IDA, llamado hoy INDER.*



Entonces había que decidir a quién se heredaba la parcela. Esmeralda y Gonzalo no pudieron ponerse de acuerdo y el asunto se fue al juzgado agrario.



Yo digo que la dividamos en dos partes iguales y que cada uno haga lo que quiera con su parte.

Gonzalo lo que quería era lotear y vender, porque trabajaba en una empresa en Heredia y no le interesaba la agricultura.



Por el contrario, Esmeralda se dedicaba a la agricultura y era quien mantenía a su familia por lo que quería seguir sembrando yuca, plátano, frijoles y caña para las vacas.



*Por ese motivo, el juzgado agrario decidió dejarle la parcela a Esmeralda ya que ella quería dedicarla enteramente a la agricultura y a sus vacas.*



Precisamente, ese es el propósito con que fueron entregadas esas parcelas a las personas agricultoras del lugar...

...para que las familias campesinas, que no tenían tierra, pudieran dedicarla a la producción agrícola.



- 5. Informaciones posesorias.** Una información posesoria es un procedimiento judicial para inscribir en el Registro de la Propiedad un terreno que todavía no ha sido inscrito y que por tanto, no tiene ningún título. Si el terreno se dedica a una actividad agrícola, pecuaria o ambiental, esta información posesoria es competencia de un juzgado agrario. Más adelante veremos un ejemplo de información posesoria.

**6.** Contratos relacionados con alquiler de tierras para siembra, recolección y compra de cosechas y también préstamos gratuitos de tierras.

**Por ejemplo**

*Ernesto le prestó dos hectáreas a su cuñado Alfredo para que las cultivara de melón.*



*Alfredo obtuvo una muy buena producción...*

Con esta cosecha sí que voy a salir de deudas...



*sin embargo, cuando Ernesto vio aquello quiso cambiar el trato...*

No te dejo sacar la cosecha si no me pagás el alquiler de la tierra.



Eso no se vale... Acuérdesse que usted me prestó gratuitamente el terreno...



...y que si le pago el alquiler no voy a tener ninguna ganancia.



Como no se ponían de acuerdo, iban a poner una demanda en un juzgado civil.



Por dicha, antes de hacerlo, Alfredo se acordó de doña Noemi, la facilitadora judicial de la comunidad y le fue a consultar.



Como el asunto se trataba de un terreno dedicado a la agricultura es competencia de un juzgado agrario y no civil.

Si ustedes quieren, les puedo ayudar a ponerse de acuerdo para que no tengan que ir al juzgado.



Y así lo hicieron.



- 7.** Los actos y contratos de personas agricultoras y empresarias agrícolas, ganaderas o de pesca que se originan en la producción e industrialización de este tipo de productos.



- 8.** Procesos para cobrar deudas relacionadas con préstamos dedicados a actividades agrarias, pecuarias, ambientales o de pesca, aunque la garantía de pago o la hipoteca no sea de tipo agrícola o pecuario. Lo importante es la actividad a la que se dedicó el préstamo y no cómo se garantiza su cancelación.

### Por ejemplo

*Don Matías le prestó dinero a su vecina Gertrudis para que ella comprara unas cabezas de ganado.*



*Como garantía ella puso una casa que tiene en Heredia.*



*Gertrudis no pagó, entonces don Matías hizo la gestión de cobro en el juzgado agrario porque el fin del préstamo era de tipo agropecuario, aunque lo que se hipotecó era una casa en una zona urbana.*



- 9.** Dado que no existe aún la jurisdicción ambiental, los **conflictos entre personas particulares relacionados con asuntos ambientales son competencia de los juzgados agrarios**, siempre y cuando estos actos no estén relacionados con el Estado ni se trate de embargos. En otras palabras, un juzgado agrario resuelve conflictos ambientales cuando existe una controversia o conflicto entre personas privadas, o sea que no son el Estado. Estos son los casos relacionados con toda la variedad de organismos vivos de cualquier fuente, tanto de ecosistemas aéreos, terrestres, marinos o acuáticos. También cuando se trata de conocimientos, innovaciones y prácticas ambientales y genéticas.

### Por ejemplo

*Desde hace más de 200 años la familia de Elías ha sembrado unos frijoles buenisimos y de generación en generación han ido mejorando la semilla.*



*Incluso han regalado semillas a sus vecinos y vecinas y por eso en el lugar se da muy buen frijol.*



*Un día llegó un señor de otro lugar y se llevó unas semillas...*



*...al año llegó un abogado y les dijo que ya no podían seguir sembrando esa semilla de frijol...*



*...porque el señor aquel había registrado a nombre de su empresa el código genético de esa semilla mejorada.*



Si siembran sin permiso de la empresa los vamos a denunciar; y si quieren sembrar, tienen que comprarnos la semilla.



*¿De quién era la semilla: de la familia de Elías y la comunidad o de la empresa del señor que la registró?*



*Don Elías llevó el caso al juzgado agrario para resolver el conflicto.*



**Otros ejemplos** de asuntos ambientales que son competencia de juzgado agrario son los siguientes: conflictos relacionados con montañas con recursos forestales, propiedades de personas que están en refugios de vida silvestre, bosques bajo convenio de Pago de Servicios Ambientales y bienes que se encuentran dentro de la zona marítimo terrestre.

**10.** Litigios de tierras indígenas cuando se trate de asuntos entre el territorio y particulares. Cuando se trata de disputas entre indígenas y el Estado, pasará a otra área del derecho.

**Por ejemplo,** si existe un conflicto entre una persona particular que compra un terreno dentro del territorio indígena es un asunto de la jurisdicción agraria...

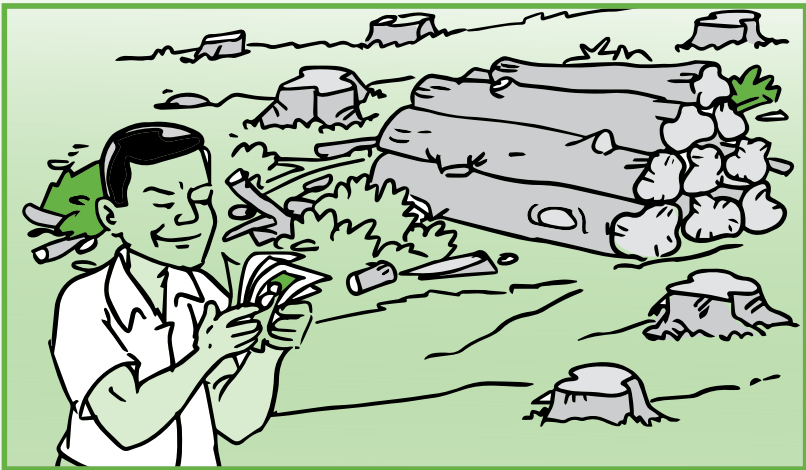




...pero si es un terreno del territorio indígena que está dentro de una reserva, a cargo del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), es un asunto para otro tipo de juzgado porque en ella participa el Estado.



- 11.** Conflictos relacionados con el negocio de la madera, cuando una persona no ha seguido el procedimiento de corta, traslado y venta estipulado por la ley.



Es necesario destacar que los contratos laborales relacionados con la producción agrícola quedan excluidos del derecho agrario.

## La organización y competencia territorial de la jurisdicción agraria

La jurisdicción agraria la desarrollan los juzgados agrarios, el Tribunal Agrario y la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

El Tribunal Agrario revisa los asuntos que han resuelto los juzgados agrarios en distintas partes del país cuando las personas que participaron en el juicio no quedaron satisfechas. La Sala Primera de la Corte tiene la última palabra cuando revisa las decisiones a las que llega el Tribunal.



El Tribunal Agrario se encuentra en el Segundo Circuito Judicial de San José en Calle Blancos de Goicoechea.

Los Juzgados Agrarios están distribuidos en el territorio nacional, como se mira en la página siguiente.

DESPACHO	COMPETENCIA TERRITORIAL
Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de la Zona Sur, Pérez Zeledón.	Pérez Zeledón y Buenos Aires.
Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Sur, Corredores.	Cantones de Golfito, incluye el distrito de Jiménez, Corredores, Coto Brus y Osa.
Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, con sede en Goicoechea.	La totalidad de los siguientes cantones: San José, Escazú, Desamparados, Puriscal, Aserri, Mora, Santa Ana, Alajuelita, Vásquez de Coronado, Acosta, Tibás, Moravia, Montes de Oca, Curridabat.
Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de Alajuela, Alajuela Centro.	Cantones: Central de Alajuela, Atenas, San Mateo, Poás y Oroquina. Además en la provincia de Heredia, los cantones de Santo Domingo, San Isidro, San Rafael, Barva, San Pablo, Flores, Santa Bárbara y Belén.
Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Alajuela, San Carlos.	Cantones de San Carlos, Los Chiles, Guatuso y el distrito de San Isidro de Peñas Blancas de San Ramón, así como el distrito de Río Cuarto de Grecia de Alajuela.
Juzgado Agrario del Tercer Circuito Judicial de Alajuela, San Ramón.	San Ramón (con excepción de San Isidro de Peñas Blancas), Grecia (con excepción de Río Cuarto), Naranjo, Palmares, Valverde Vega y Alfaro Ruiz.
Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de la Zona Atlántica, con sede en Limón.	Cantón Central de Limón, Matina y Talamanca.
Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica, Pococí.	Pococí, Guácimo, Siquirres y Sarapiquí, este último de la provincia de Heredia.
Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de Guanacaste, Liberia.	Liberia, La Cruz, Carrillo, la cabecera del cantón Filadelfia, Bagaces, Cañas, Abangares, Tilarán y Upala (este último de la provincia de Alajuela).
Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Santa Cruz.	Nicoya, Nandayure, Hojancha, Santa Cruz, así como los distritos de Lepanto, Jicaral y Paquera del cantón Central de Puntarenas.
Juzgado Agrario de Cartago.	Es todo Cartago excepto Turrialba, y se debe incluir de San José a Tarrazú (San Marcos, San Lorenzo, San Carlos, Santa Juana, Cerro Nara), Dota (Santa María, Jardín, Copey, San Isidro, Quebrada Arroyo) y León Cortés (San Pablo, San Andrés, Llano Bonito, San Isidro, Santa Cruz y San Antonio).
Juzgado Civil, Laboral y Agrario de Turrialba.	Turrialba y Jiménez que incluye los distritos y sus diversos caseríos.
Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas.	Cantón Central de Puntarenas excepto el distrito de Lepanto; además los cantones de Garabito, Esparza, Montes de Oro y Aguirre y Parrita. Además conocen Monteverde y Chomes.

## Algunos de los principios de derecho agrario

Estos principios son normas fundamentales que sostienen y le dan sentido al derecho agrario. Estas normas definen formas de actuar de los juzgados agrarios que acercan los derechos a las personas que viven en el campo y en las comunidades rurales.

### Principio de **perpetuidad de la competencia agraria**

Una vez que se reconoce la competencia agraria, la jueza o el juez agrario encargado tramitará todo el proceso desde el inicio hasta el final, hasta llegar a la sentencia definitiva.



### Principio de **itinerancia**

En este caso, la persona agricultora no va a la ciudad a buscar la justicia, sino que el juez o la jueza agraria busca a la persona agricultora o productora agropecuaria. La jueza o el juez va al lugar donde se dieron los hechos y ahí desarrolla el proceso judicial.

### Principio de **inmediatez**

El mismo juez o jueza que recoge la prueba en el sitio y tramita todo el proceso, es quien dicta la sentencia. De esa manera, tiene una idea clara y detallada del asunto que está juzgando.





### Principio de **oralidad**

La prueba se recibe en el lugar donde se origina el conflicto de forma verbal. El juez o la jueza se traslada a ese lugar, escucha a las partes y sus testigos y revisa las pruebas que traen. El juez o la jueza interroga a cada parte. De forma equitativa, da la palabra para que presenten su punto de vista y sus argumentos. En un acta se recoge de forma resumida lo aportado por cada parte.

### Principio de **impulso procesal de oficio**

Aunque el proceso se inicia por solicitud de una persona interesada o parte, una vez iniciado el juzgado agrario actúa por iniciativa propia, con agilidad, sin retardar ningún procedimiento, aunque las partes no actúen con prontitud.



### Principio de **gratuidad**

Lo que busca este principio es garantizar que personas de bajos recursos económicos tengan acceso a la justicia en igualdad de condiciones. Su aplicación tiene como objetivo que **el proceso sea más barato**: no hay que hacer pagos por timbres, ni copias, ni pagar fianzas, ni ofrecer garantías, ni hacer depósitos y se puede presentar las gestiones escritas en papel común. Además, todo el proceso es oral.

## Algunos temas importantes en derecho agrario

### Informaciones posesorias



Las personas que hayan poseído un terreno de forma pública, pacífica, de buena fe, como dueñas por más de diez años seguidos, pero que no tienen un título sobre ese terreno, pueden inscribirlo en el Registro de la Propiedad como propio, por medio de un procedimiento que se llama información posesoria, el cual se realiza en un juzgado. Entonces la persona poseedora pasará a ser la legítima dueña con todos los derechos y deberes que eso conlleva. Por ejemplo, puede solicitar un préstamo y utilizar el terreno como garantía hipotecaria.

Si ese terreno es de uso agrícola, pecuario o cuenta con recursos ambientales y forestales, el trámite se realiza ante un juzgado agrario.

Los requisitos básicos para realizar una información posesoria son:

- 1. Solicitud:** La persona debe presentar una descripción del tipo de terreno que es, área, linderos y medida lineal frente a la calle pública. También hay que indicar el número de plano catastrado del terreno. Y finalmente debe presentar las pruebas correspondientes de que el terreno ha sido poseído de manera ininterrumpida por más de diez años, de forma pacífica y pública, la presentación de testigos es muy

importante. Los diez años de posesión pueden ser de una sola persona o bien, puede ser la suma de varios poseedores. Por ejemplo, Andrés es el poseedor original de un terreno, después de 5 años de posesión le cedió el terreno a su hermana Claudia. Claudia ya tiene 6 años de vivir y cultivar ese terreno, entonces decidió presentar la información posesoria porque con los 5 años de posesión de Andrés y los 6 de ella, suman más de 10 años.

2. **Plano catastrado.** El plano muestra sobre todo la ubicación, las medidas o el área exacta de la finca, dónde están los límites o colindancias y las fincas y propietarios con que limita.
3. **Certificación de uso de suelo** que se debe solicitar ante el Instituto Nacional de Innovación y Transferencia de Tecnología Agropecuaria (INTA). Una vez que el suelo de un terreno ha sido definido como de uso agrícola o forestal no se le puede dar otro tipo de uso.
4. **Certificación que la persona ha obtenido o no otras propiedades** por medio de informaciones posesorias.
5. **Certificación del MINAE sobre áreas protegidas y reservas forestales**, a fin de determinar si el terreno está dentro o colindante con un área de este tipo. Si está dentro del área protegida solo se concede el derecho si se prueba que ha existido la posesión de 10 años antes de la fecha en que se declaró área protegida. Si el terreno es de vocación forestal, se la da la información posesoria solo si la persona prueba que ha protegido el bosque.
6. **Calidades y direcciones de las personas físicas o jurídicas dueñas de las propiedades que colindan con el terreno**, a saber, los vecinos o vecinas, para hacerles la debida notificación del trámite que se está realizando y que podría afectar sus intereses.

## Un ejemplo de mediación en un asunto relacionado con información posesoria:

Don Demetrio quiere presentar ante el juzgado agrario una información posesoria de una finca de cinco hectáreas.



Doña Marta, la vecina, se da cuenta...

Un momentico... Usted no puede presentarla hasta que no aclaremos el asunto de los límites entre su finca y la mía, porque no están bien definidos...



...y, si se presenta con los límites que usted dice yo voy a perder como 500 metros cuadrados de terreno.

¡Eso no es cierto!  
¿Me está diciendo que soy un ladrón?



La suegra de doña Marta, le recomienda que acuda a Ulises, el facilitador judicial de la comunidad.





Doña Marta va donde Ulises y le comenta el caso.



Luego Ulises conversa con don Demetrio para ver si quiere participar en una mediación.



Don Demetrio accede y se encuentran en la casa de Ulises para arreglar el problema.



Después de mucha discusión, Ulises tiene una sugerencia...



Bueno, ¿qué les parece si traen a la persona que le vendió la finca a don Demetrio?

Seguro que va a tener claros los límites de la propiedad pues, entre él y el papá de doña Marta establecieron los mojones que señalaban la colindancia.

Me parece razonable...



Sí. Yo también estoy de acuerdo.



El señor les dijo que los árboles de roble que estaban entre las fincas eran los mojones.



Don Demetrio se dio cuenta que doña Marta tenía razón, porque él creía que esos árboles estaban dentro de su terreno.



Don Ulises procedió a escribir el acta respectiva con el acuerdo y la llevó al juzgado.



*Sobre esa base, se rectificaron las medidas y don Demetrio procedió a realizar el trámite de la información posesoria con los límites correctos.*



## Las zonas protegidas

Las zonas o áreas protegidas son tipos de terrenos en donde existen regulaciones especiales para proteger los recursos ambientales.

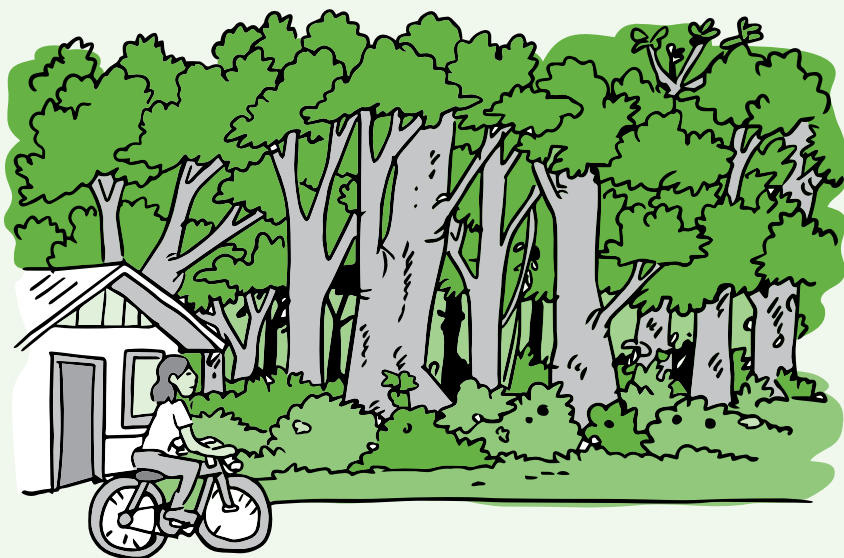
Las principales áreas protegidas establecidas por la ley son las siguientes:

- Reservas forestales
- Zonas protectoras
- Parques nacionales
- Reservas biológicas
- Refugios nacionales de vida silvestre
- Humedales
- Monumentos naturales



El Estado, por medio del MINAE, puede comprar o expropiar terrenos de particulares para ser incluidos en un parque nacional, una reserva biológica o un refugio nacional de vida silvestre. Hay una expropiación cuando la ley obliga a una persona a vender su terreno al Estado para ejecutar una acción que beneficia a toda la sociedad; en este caso el Estado debe pagar el precio justo del terreno a la persona propietaria.

Aunque esas propiedades solo pasarán a ser propiedad del Estado cuando se haya indemnizado o pagado al propietario, la tierra queda sujeta a las leyes y regulaciones de la zona protegida.



El Estado también puede comprar o expropiar fincas o partes de fincas para reservas forestales, zonas protectoras, humedales y refugios de vida silvestre mixtos (de propiedad pública y privada). Sin embargo, en estos casos concretos, las personas que son dueñas de estos terrenos, pueden quedarse con la propiedad, si someten los terrenos a Régimen Forestal. En otras palabras, dejan para siempre esos terrenos para el desarrollo del bosque.



En las zonas protegidas no se pueden deteriorar, ni extraer la flora y la fauna, no se pueden talar árboles. Es indebido el pastoreo y dar de comer o beber al ganado. Tampoco se pueden realizar acciones que deterioren el suelo o afecten negativamente el recurso hídrico o las fuentes de agua. Sobre todo, no se pueden destruir bosques ni arboledas que contengan especímenes vivos que estén en peligro de extinción.

También son áreas de protección especial las zonas de terreno que bordean las nacientes de agua y las franjas de tierra que corren a ambos lados de los ríos. En este sentido es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las nacientes tienen un área de protección de 100 metros horizontales a su alrededor.
- En zonas rurales, los ríos tienen una franja de protección de 15 metros a cada uno de sus lados si el terreno es plano y de 50 metros si el terreno es quebrado.
- La zona de protección de lagos y embalses es de 50 metros si es propiedad del Estado y sus instituciones.



También son áreas de protección las zonas delimitadas para proteger los acuíferos y la recarga de los manantiales. En estas áreas se prohíbe la tala de árboles y las construcciones.



Las áreas de uso forestal también están protegidas en contra del cambio de uso. No se puede talar ni quemar el bosque o deteriorarlo para cambiarle el uso de la tierra y pasarlo, por ejemplo, a un uso agrícola o habitacional.

En caso de que una persona incurra en un daño ambiental y se compruebe su responsabilidad en el asunto, ya sea por acción u omisión, la ley obliga a esta persona a:

- dejar de realizar las acciones que causan el daño,
- a reparar los daños y restaurar el área,
- pagar multas y pagar las pérdidas y perjuicios provocados.

De ser posible tiene que dejar las cosas como estaban antes del daño. En caso de tala o destrucción de árboles o contaminación de suelos, tiene que reponer los árboles destruidos o limpiar y recuperar el suelo contaminado.

Las personas pueden establecer acciones en los juzgados e instituciones para prevenir situaciones que dañen el ambiente.

## Un ejemplo de mediación relacionado con zonas protegidas:

*Don Jaime tiene una pequeña finca dedicada a la cría de ganado, ubicada a la par de una reserva forestal de una asociación ambientalista.*



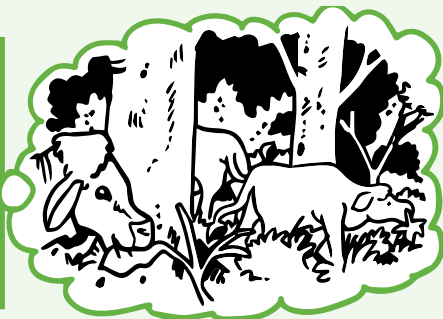
*Esta reserva sirve para proteger los acuíferos y zonas de recarga del acueducto de varias comunidades.*



*La cerca que separa la finca del bosque está muy deteriorada; los postes están podridos y uno o dos alambres ya herrumbrosos y flojos.*



La Junta Directiva de la Asociación Ambientalista está preocupada porque en cualquier momento el ganado podría tumbar la cerca y meterse a la reserva.



Por esto fueron a hablar con Ana, la facilitadora judicial para ver si les podía ayudar a conversar y negociar con don Jaime.



Doña Ana se comunicó con don Jaime para ver si estaba de acuerdo en dialogar para el arreglo de la cerca.



El sábado siguiente se reunieron en el límite de las dos propiedades.

De entrada les digo que yo no puedo arreglar la cerca porque no tengo plata, porque el precio del ganado está muy bajo.





Doña Margot, la presidenta de la Asociación Ambientalista, se molestó...

¡Pues la responsabilidad es suya!

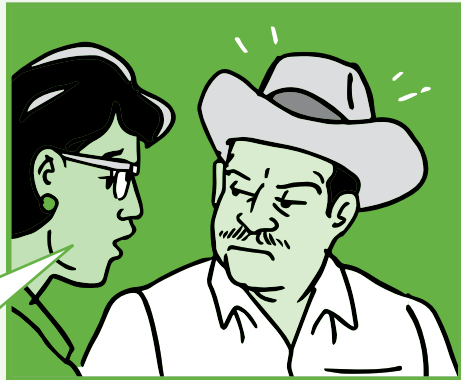
Si el ganado se mete puede hacer mucho daño y usted tiene la obligación de evitarlo.



Bueno, cuando existe peligro de que entre a una finca ganado y una de las partes pide que se haga o arregle una cerca, la ley establece que la cerca hay que hacerla entre las dos partes, mitad y mitad, y que si una parte no hace nada la otra parte no tiene responsabilidad de hacerlo.



Pero si la Asociación Ambientalista hace su parte y don Jaime no, y el ganado se mete a la reserva, don Jaime tendría que pagar y reparar todos los daños.



Yo no tengo plata para reparar la cerca. Si quieren me echan a la cárcel.



¡Un irresponsable! Eso es lo que usted es...

Bueno... les recuerdo que la ley establece que la cerca es responsabilidad de ambas partes. ¿No habría alguna manera de sustituir la plata por trabajo?



Si es así, a mí se me ocurre una propuesta: Yo no tengo plata pero sí puedo poner el trabajo y con ayuda de mis hijos aportar la mano de obra que se necesite.



Me parece muy bien. La asociación puede comprar los rollos de alambre y los postes y usted y sus hijos construyen la cerca.



*Ambas partes estuvieron de acuerdo y establecieron las fechas para comprar y entregar los materiales y el tiempo que duraría don Jaime haciendo la cerca.*



*Ana hizo un acta con los acuerdos y así se evitó un conflicto en la comunidad.*



## **Zona marítimo terrestre**

La zona marítimo terrestre es parte del patrimonio nacional y por tanto le pertenece al Estado de forma permanente y no se le puede entregar en propiedad a ninguna persona o empresa.

Forman parte de la zona marítimo terrestre la franja de terreno de 200 metros frente al mar, a partir de la línea superior de la marea alta y todo el terreno y rocas que deja descubierto el mar en la marea baja.

La zona marítimo terrestre está formada por dos partes o secciones:

La primera se denomina la **Zona Pública** que comprende los 50 metros de ancho a partir de la línea final de la marea alta y las áreas que quedan al descubierto en la marea baja. Todos los manglares forman parte de esta zona.



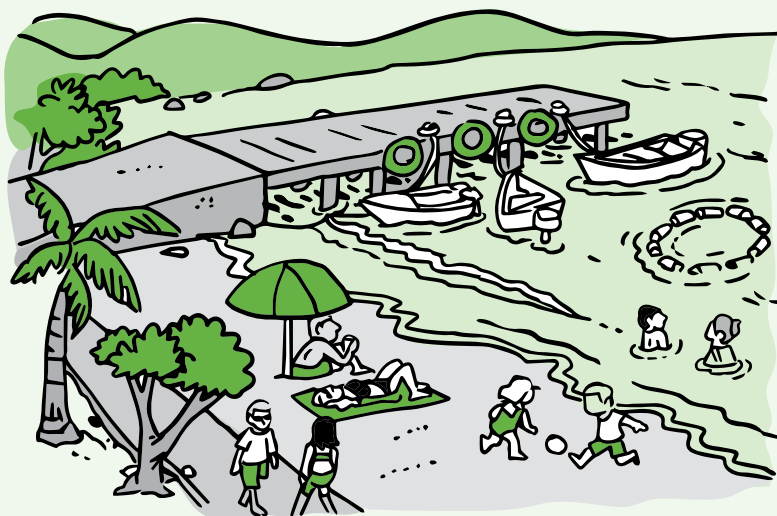
La segunda parte se llama **Zona Restringida**, que está formada por los 150 metros restantes.

En la zona marítimo terrestre las personas pueden vivir, construir o realizar actividades productivas solo si cuentan con un permiso de la municipalidad y del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), entre otras autoridades.

Si alguien construye sin permiso, esas edificaciones serán demolidas por la Fuerza Pública y la municipalidad del lugar.



La Zona Pública no puede ser ocupada por nadie; nadie tiene ningún derecho en esa zona. Es de uso público y por tanto es de libre tránsito. Eso sí, con la debida autorización, se puede permitir la construcción de puertos y muelles y otras instalaciones que por sus características necesitan estar al lado del mar. Por ejemplo, instalaciones para maricultura.



El Estado o las municipalidades deben construir la infraestructura necesaria para que la población tenga acceso a la Zona Pública. Si es del caso, procederá a expropiar para asegurar dicho acceso o bien, declarar el libre tránsito por determinado lugar.

Para utilizar la Zona Restringida se necesita contar con una **concesión** que da la municipalidad del lugar y que debe estar autorizada por el ICT y otras instituciones, según sea el caso.

## Características de las concesiones

- Las concesiones no pueden variar el fin para las que fueron otorgadas. Tampoco se pueden ceder, traspasar o gravar sin el permiso de la municipalidad, el ICT y el INDER, de acuerdo con el caso que se esté dando.
- La municipalidad tiene prohibido otorgar estas concesiones a la persona que ocupa la alcaldía o a las regidoras y regidores propietarios o suplentes ni a sus familiares hasta segundo grado.
- Una concesión se puede prorrogar, pero para eso es necesario estar al día con las obligaciones que establece la ley. También las concesiones se pueden adjudicar a personas herederas que sean parientes.
- Solo se les puede dar concesiones a personas extranjeras que hayan vivido en el país por más de cinco años.
- Una concesión se puede cancelar si la persona concesionaria no cumple con sus obligaciones o viola las disposiciones de ley, o también, porque hace difícil el acceso a la Zona Pública.
- Cuando una concesión se suspende por motivos ajenos a la voluntad de la persona concesionaria, se le tienen que reconocer el pago de las mejoras realizadas en el sitio.
- Una persona con su cónyuge e hijos menores solo pueden tener una concesión.

Se exceptúa de las disposiciones de tener posesión de lotes en la zona pública a aquellos pobladores que siendo costarricenses por nacimiento, tienen más de 10 años de residir en la zona de forma continua y no tienen ninguna otra propiedad. De la misma manera, las personas que por alguna concesión sus lotes estaban en la zona pública al momento en que se aprobó la ley de la zona marítimo terrestre, mientras no cambien la naturaleza del lote o parcela, ni realicen ninguna construcción o remodelación, pueden seguir allí, siempre y cuando respeten el ordenamiento jurídico para el caso.

### **Un ejemplo de mediación relacionado con la zona marítimo terrestre:**

*En el Pacífico Sur, las y los habitantes de una parcela que tiene una parte dentro de la zona marítimo terrestre, acostumbran tirar la basura a la playa.*



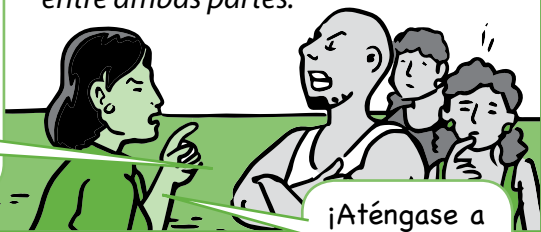
*Ante el reclamo de la asociación de desarrollo del lugar, la familia respondió...*



Aquí la municipalidad no recoge la basura y la asociación no ha hecho nada para arreglar la situación...

... y, de por sí, nosotros tenemos una concesión desde hace 20 años y nadie nos puede echar.

Así, se formó una discusión muy fuerte entre ambas partes.



¡Aténgase a eso y verá...!

Papito... mejor llamemos a Pedro, el facilitador judicial; ese señor nos dio una charla en la escuela...



...por lo que dijo, yo creo que él podría ayudar a solucionar este problema sin tener que pelear tanto.

A ambas partes les dio vergüenza y decidieron buscar a Pedro.



El facilitador judicial les atendió y les solicitó que le explicaran lo que sucedía.





Bueno, una concesión se puede perder si quien la tiene no cuida la zona marítimo terrestre; así lo establece la ley y por tanto hay una responsabilidad de la familia de mantener la playa limpia. Si no lo hacen, pueden correr el riesgo de perder la concesión.



*Pedro les mostró esta ley y los artículos que afirmaban lo que él estaba diciendo.*



¿Se da cuenta de que yo tenía razón?

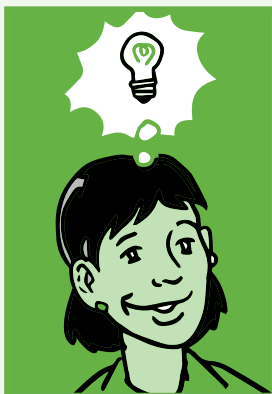


Pero también es cierto que la basura es un problema en el lugar y se puede aprovechar la oportunidad para que la asociación de desarrollo haga un proyecto para recolectar los desechos que tira la gente.

Ya se iba a poner otra vez fuerte la discusión y entonces volvió a participar la niña...



En la escuela hablamos de reciclar y el maestro nos explicó que hay una oportunidad muy buena ahora con el Programa de Bandera Azul.



Pues, yo estoy segura de que la municipalidad, con la nueva alcaldesa, puede apoyar un proyecto para el manejo de desechos sólidos.



La familia, un poco asustada de que podía perder la concesión, se comprometió a hacer un hueco lo más lejos de la playa...



*...para echar ahí los residuos orgánicos y apartar los materiales reciclables.*



*Por su parte, la asociación de desarrollo se comprometió a plantear un proyecto a la municipalidad para mantener limpia la playa.*



*Un año después, esta comunidad costera ganó la Bandera Azul.*



*Don Pedro recordaba este asunto y pensaba que cuando las personas hablan con calma y respeto, las mismas personas encuentran solución a sus problemas.*



## Uso de agua

Un hecho fundamental relacionado con este tema es que el agua no le pertenece a ninguna persona. Toda el agua dentro del territorio nacional le pertenece al Estado.

Aunque un río o una quebrada pase por la propiedad de una persona, aunque una naciente de agua esté en esa misma propiedad particular, aunque una persona abra un pozo dentro de su terreno, esa agua no le pertenece al dueño o dueña de la propiedad, es del Estado.

Por tanto, para usar el agua se necesita el permiso del Estado y pagar el servicio de acceso y uso de agua por medio de los procedimientos y las instituciones establecidas por la ley.



Cuando no hay un acueducto y se necesita abrir un pozo, o bien, conectarse a una naciente o a una quebrada para obtener agua, la persona interesada debe pedir una concesión ante la Dirección de Agua del Ministerio de Ambiente y Energía. En esa solicitud se pide una determinada cantidad de agua o caudal medido por litros por segundo, según sea la necesidad que se tenga. Ese departamento hace un estudio de la fuente de agua y designa un caudal para esa concesión. La Dirección de Agua ordena la cantidad y uso del líquido.

Cuando existen muchas personas y terrenos usando el agua de una sola fuente y el agua ya no alcanza, los que llegaron primero a solicitar la concesión, son los que disfrutarán del agua y los últimos no podrán reclamar. Solo se puede reclamar e impugnar las concesiones si estas son desmedidas y están por encima de la necesidad real de las personas y las fincas.

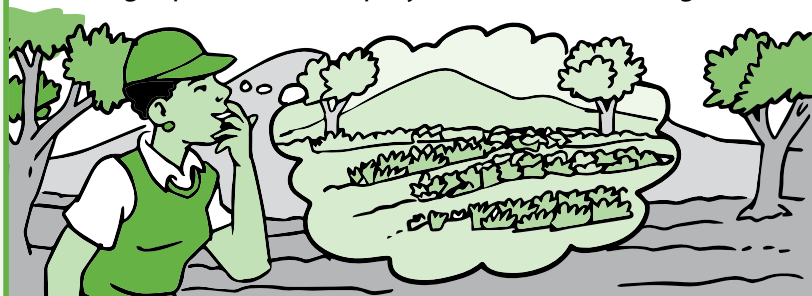
La concesión de agua se da a personas concretas y no a terrenos. Así **por ejemplo**, si doña Berta sacó una concesión de agua para su finca pero luego vendió ese terreno a don Enrique, don Enrique tiene que sacar una nueva concesión de agua porque la que usaba la finca era de doña Berta y no del terreno.



Ahora bien, aunque el agua es del Estado, es un bien indispensable para la vida, por tanto, si alguien necesita agua pero para obtenerla tiene que pasar por la propiedad de otra persona, puede solicitarle a esa persona una servidumbre de agua. En caso que la persona se niegue, puede hacer el trámite en el juzgado agrario para solicitar una servidumbre forzada, desde la fuente de agua hasta su casa, y la otra persona, de forma obligada por la ley, tiene que dar dicha servidumbre.

## Un caso de mediación relacionado con el uso de agua:

Doña Inés acaba de comprar una finquita y ya casi se traslada al lugar para iniciar un proyecto de hortalizas orgánicas.



El problema es que no tiene agua en la finca, sin embargo como a 800 metros hay una naciente en la finca de doña Isabel.



Si usted saca la concesión, yo le doy el permiso de que tire la tubería por mi propiedad.

Pero también hay que pasar por la propiedad de don Pablo y ese señor no está de acuerdo...

Es una tirada que alguien ajeno esté pasando por la finca.



Doña Inés le recomienda a doña Isabel que pida la ayuda de Joel, el facilitador judicial del lugar.



Joel habla con don Pablo pero él se cierra en que no quiere hablar...



A mí no me pueden obligar.

En realidad sí pueden obligarlo. Por la necesidad que tiene doña Inés, le podrían imponer una servidumbre forzosa.

Pero don Pablo no escuchó y más bien se puso bravo.



Así es que doña Inés se presentó al Juzgado Agrario a pedir la intervención en el caso.



La jueza entonces fue al lugar a analizar lo que sucedía.



*Citó en el mismo lugar de los hechos a cada una de las partes, escuchó y analizó lo que exponía cada una.*



*Después de estudiar el caso con detenimiento, resolvió dar la razón a doña Inés y aprobar la servidumbre forzosa de agua.*

Don Pablo, recuerde que debe respetar la cañería y no puede hacerle ningún daño.

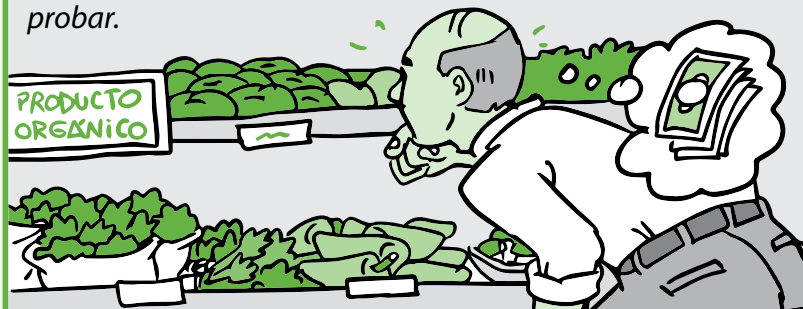


Y usted, doña Inés tiene derecho de uso pero ningún derecho de propiedad; por lo que la propiedad seguirá siendo de don Pablo.

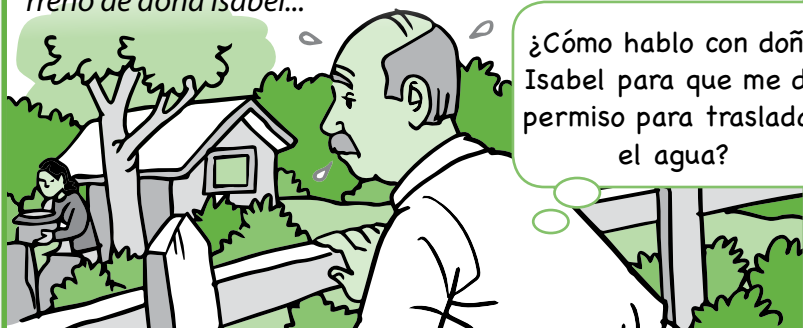




Un año y medio después, don Pablo se dio cuenta que el negocio de las hortalizas orgánicas era muy bueno y quiso probar.



Pero necesitaba más agua y ahí estaba la naciente en el terreno de doña Isabel...



¿Cómo le pregunto a doña Inés cómo montar el negocio de las hortalizas orgánicas?



Mejor hubiera arreglado todo conversando con calma.



## Daños a cultivos

La ley establece que quienes trabajen, realicen acciones o estén a cargo de plantas u organismos vivos o de sustancias químicas, son responsables de los daños y pérdidas que estos causen a la agricultura, el ganado, el ambiente y la salud y, por tanto, están obligados por ley a cubrir el costo y reparar esos daños. Ello puede ser por lo que se hace o por lo que se deja de hacer.

**Lo mismo se dice del suelo:** Quien contamine o deteriore el suelo de vocación agrícola o forestal, tiene que pagar una indemnización además de reparar los daños causados al ambiente y a terceras personas, independientemente de que tenga culpa o no.

Esto implica entre otras cosas, que si animales de la propiedad o bajo el cuidado de una persona, rompen una cerca y pisotean o se comen sembradíos de un tercero, esa persona tiene que pagar los daños y hacer las reparaciones necesarias.

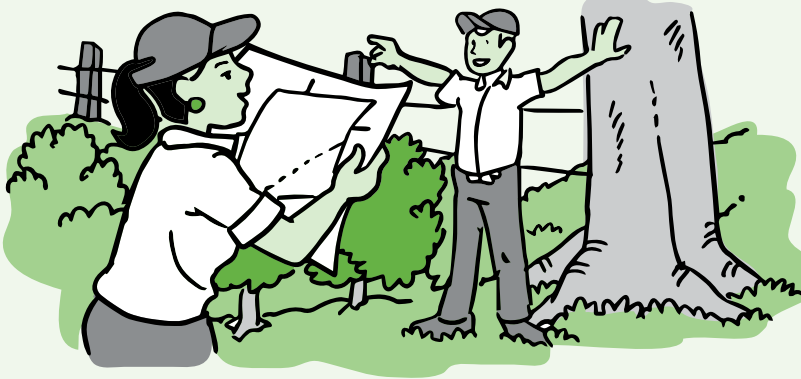


O bien, si una persona riega un veneno en su propiedad para eliminar maleza, pero el viento se lleva el veneno a otro terreno y destruye la agricultura del vecino, la persona que regó el veneno sin los cuidados necesarios tiene que corregir el daño y pagar las pérdidas.

## Límites de propiedad

Es importante recordar que cuando un terreno es una finca agrícola o ganadera, es un territorio indígena, una reserva o área protegida, los asuntos privados donde no participa el Estado, referidos a los límites de esas propiedades, se resuelven según el derecho agrario y no el derecho civil.

Cuando existen problemas referidos a límites de una propiedad siempre es muy bueno considerar las medidas y los linderos o límites que muestran los planos de catastro y los documentos como las cartas de venta, escrituras y resoluciones judiciales en caso de información posesoria.



Es muy recomendable establecer con medidas, los límites y colindancias que establecen esos documentos y tomar en cuenta los mojones que señalan las colindancias. Recordemos que un mojón es una señal física que marca el límite entre una propiedad y otra, como por ejemplo, un árbol o un poste.

A veces, cuando los documentos dan medidas contradictorias entre sí, se puede consultar a personas y vecinos que tienen información sobre los límites de las propiedades.

Cuando existen errores de medidas y hay sobreposiciones entre las medidas de las escrituras de propiedades vecinas, lo mejor es negociar y ponerse de acuerdo.

## Un ejemplo de mediación en estos casos es el siguiente:

*Ramiro compró una propiedad de 1000 metros cuadrados para extender un sembradío de tomate.*



*Todo transcurrió bien y ya con el plano catastrado y la escritura en mano, comenzó a ver el terreno y a sospechar que el lote medía menos.*

¿Será que el vecino que me vendió no me entregó la totalidad de la propiedad?



*Entonces se fue donde don Rafa, el facilitador judicial y le contó lo que estaba sospechando y que tal vez sería bueno llamar al vecino para negociar.*



MMMM...  
mejor primero  
midamos la  
propiedad.



*Buscaron una cuerda y comenzaron a medir con las señales que daba el plano catastrado*



*Efectivamente, el lote medía 1000 metros cuadrados, pero por la forma que tenía de más ancho al frente y más angosto al fondo, parecía más pequeño.*

*Ramiro se quedó más tranquilo y le agradeció a don Rafa que le evitara pasar la vergüenza de haberle reclamado a su vecino sin tener razón.*



Como hemos visto, el derecho agrario acerca la justicia al campo, a las comunidades rurales y a las personas que viven de la producción agrícola, ganadera o de animales de granja. Pero también tiene que ver con el ambiente, con los territorios indígenas y los recursos fundamentales que nos da la tierra como la madera y el agua.

El derecho agrario está asociado a aquellos derechos que cuidan la vida en el planeta. De ahí la importancia que las personas facilitadoras judiciales tengan conocimientos básicos en esta área, para que ayuden en las comunidades a resolver conflictos agrarios y ambientales.





Organización de los  
Estados Americanos  
Más derechos para más gente



Reino de los Países Bajos