



**Expediente N° 2007-0149-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Gerardo Enrique Rodríguez Araya**

**Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen N° 2007-437)**

**Propiedades.**

## ***VOTO N° 326-2007***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea a las diez horas cuarenta y cinco minutos del primero de noviembre de dos mil siete.***

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Didier Carranza Rodríguez, mayor, casado, Abogado, con cédula de identidad número 2-294-150, en su calidad de Apoderado Especial del señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya, mayor, divorciado, agricultor, vecino de Santiago de Palmares, Alajuela, con cédula de identidad número 2-263-698, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta y cuatro minutos del cinco de junio de dos mil siete.

### ***RESULTANDO***

**PRIMERO:** Que mediante memorial presentado en fecha veintiocho de mayo de dos mil siete, el señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya presenta a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, gestión administrativa en la que manifiesta que su derecho de propiedad sobre los inmuebles del Partido de Puntarenas números 85414-000 y 85415-000 ha sido revocado.



**SEGUNDO:** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de la siete horas y cuarenta y cuatro minutos del cinco de junio de dos mil siete, resolvió denegar lo solicitado por el señor Rodríguez Araya, dado que no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral y por tratarse de solicitudes que exceden la competencia de esa Institución, dispone que las mismas deben ser gestionadas en la vía correspondiente.

**TERCERO:** Que inconforme con dicho fallo, el señor Carranza Rodríguez en la calidad dicha, planteó mediante escrito presentado ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles de fecha once de junio de dos mil siete, recurso de apelación, y fundamentó su inconformidad indicando que el documento presentado al tomo 566, asiento 239, que corresponde al exhorto de nulidad de título, mediante el cual el Instituto de Desarrollo Agrario, en adelante IDA, despoja a su poderdante de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 85414-000 y 85415-000, es ilegal, nulo y contrario a la Ley. Que la resolución que apela tiene claro que fueron levantados varios asientos, incluido un embargo practicado por el Juzgado Quinto Civil de San José, anotado al tomo 531, asiento 15974-01 que vencía hasta marzo del 2014. Aún así el Registrador procedió a inscribir el exhorto, procediendo a levantar esos asientos, para inscribir los inmuebles que eran propiedad de su representada a nombre del IDA.

Agrega el apelante que los inmuebles ya estaban con las limitaciones levantadas por el propio IDA y aún así, procedieron a despojar a su propietario de esos terrenos, cuando su representado tenía la plena propiedad de esos inmuebles, así como su respectivo plano. Por lo anterior solicita se declare nulo el Exhorto que despoja a su representado de esos inmuebles y se le retorne su derecho según corresponde.

**CUARTO:** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente, y no se han observado defectos u omisiones que pudieran haber



provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ortiz Mora; y,**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. Hechos probados.** Se aprueba la relación de hechos que como probados tuvo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, y se agrega uno más en el siguiente sentido: Que en las fincas inscritas en la Provincia de Puntarenas, bajo las matrículas 85.415-000 y 85.414-000, se encuentra anotada demanda ordinaria bajo el tomo 568, asiento 80087 secuencias 01-0002-001 y 01-0001-001 por su orden, que inicia el seis de septiembre de 2006, proveniente del Juez Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del II Circuito Judicial, bajo el expediente N° 06-000022-163, de Gerardo Enrique Rodríguez Araya contra el Instituto de Desarrollo Agrario (folios 17, 18, 36, 37 y del 197 al 200).

**SEGUNDO. Hechos no probados.** No existen de interés para la resolución de esta gestión administrativa.

**TERCERO. Sobre la audiencia oral y privada solicitada.** Conforme al artículo 30 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, el Juez asignado para conocer el caso que se discute, podrá convocar a las partes a una audiencia oral y privada en aquellos casos que por su complejidad así se requiera. En el caso de análisis, se considera que lo planteado en apelación, se resuelve con la prueba documental existente en el expediente, además de que la normativa aplicable es bastante clara, lo que hace que no se requiera de más elementos para una mejor consecución del proceso y en ese sentido se rechaza tal solicitud.



**CUARTO. Análisis de fondo.** La Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario N° 6735 del 29 de marzo de 1982, le confiere a éste, la potestad de otorgar títulos de propiedad inscribibles en el Registro Público a nombre de sus beneficiarios, acto jurídico al que se le denomina “titulación de la tierra”.

Esos títulos el IDA los otorga a aquellas personas que han sido seleccionadas previamente y calificadas como adjudicatarios, para los distintos programas de dotación de tierra, tal y como lo establecen los artículos 55, 62 y 64 de la Ley de Tierras y Colonización. El primero de ellos, exige la presentación de una solicitud; el segundo establece los requisitos que el beneficiario debe cumplir para acceder a la titulación de la tierra entre ellos, que el solicitante se comprometa a trabajar la parcela personalmente y con sus descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad y que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas para hacerlo; y por último el artículo 64 es específico, en el sentido que, no se adjudicará más de una parcela a cada beneficiario, política que es congruente con los objetivos de ese Instituto establecidos en el artículo 1 de la misma ley dicha, a saber: 3) *Contribuir a una más justa distribución de la riqueza.*

Los terrenos otorgados por el IDA son netamente de aptitud agraria, por lo que al otorgarse el título de propiedad, le son impuestas al beneficiario una serie de obligaciones, limitaciones y restricciones, precisamente con el fin de cumplir con la función social y objetivo indicado.

Las limitaciones impuestas por el Instituto tienen un plazo de quince años a partir de la fecha en que se firma la escritura, las cuales se regulan en el artículo 67 de la citada Ley, que en lo que interesa indica:



***“El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas.”***

Por otra parte en el artículo 68 de la Ley citada, se indica en el inciso 3):

***“Que las parcelas, cosechas, semillas, animales, enseres, útiles y equipo necesario para la explotación de las parcelas, no podrán ser objeto de medidas judiciales, preventivas o ejecutivas, por terceros o acreedores, antes de que los parceleros hayan cancelado sus obligaciones con el Instituto, salvo que tales acreedores lo sean por haber suplido créditos debidamente autorizados por éste;”***

y en el inciso 4) se establece:

***“Que el Instituto deberá, de conformidad con el procedimiento estipulado en el Capítulo de Tribunales de Tierra, revocar o extinguir la adjudicación por los siguientes motivos (...).”***

Bajo este cuadro fáctico llegamos a tres conclusiones: a) Que el IDA tiene la facultad de autorizar la titulación de un terreno; b) Que los terrenos adjudicados a los beneficiarios no pueden ser objeto de medidas preventivas o ejecutivas por terceros o acreedores antes de que se hayan cancelado las obligaciones con el Instituto o autorizados por éste y c) Que el IDA tiene la facultad de extinguir o revocar la adjudicación por los motivos que indica la Ley.

Del análisis normativo aplicado al caso que se discute, el Tribunal observa que no se está ante un error o inexactitud que pudiese provocar una situación anómala en la publicidad registral.



Según se desprende del expediente, mediante escritura otorgada a las nueve horas del veintinueve de abril de mil novecientos noventa y cuatro, número seis, ante los notarios Jorge Manuel Solano Chinchilla y Ana Victoria Mora Mora, el IDA segrega y vende entre otros, los lotes números 43 y 43 A, situados en el distrito doce, cantón primero de la Provincia de Puntarenas, concretamente en el Proyecto Santa Teresa, al señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya, los que posteriormente fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo las matrículas 85.415-000 y 85.414-000, pesando sobre ellos las limitaciones del artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de Octubre de 1961, Reservas a la Ley de Aguas, a la Ley de Caminos e Hipoteca a favor del IDA, conforme lo indican los folios 156, 157 y 170 del expediente.

Dichas limitaciones lo son por el término de quince años desde la adquisición de la parcela, venciendo las mismas en el año 2009.

En el año 1999 el Instituto de Desarrollo Agrario por medio del acuerdo veintidós de la sesión cero cincuenta- noventa y nueve, celebrada el catorce de julio de mil novecientos noventa y nueve, autorizó que de las fincas 85.415-000 y 85.414-000 ambas propiedad del señor Rodríguez Araya, se segregara de cada una un lote para que se inscribieran por partes iguales a favor de los señores Tobías Ramírez Vásquez y Heidy Solís González.

Posteriormente ese Instituto, el treinta y uno de enero de 2003 comunica al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que mediante acuerdo número doce de la sesión número cero cero tres-cero tres celebrada el día veinte de enero de dos mil tres, se acordó autorizar el levantamiento de limitaciones que pesan sobre las fincas **parte** de las parcela 43 del asentamiento Santa Teresa, propiedad de Tobías Ramírez Vásquez y Heidy Solís González, inscritas bajo las matrículas 112.724-001



y 002 y 112.725-001 y 002 y que se refieren a los lotes segregados de las fincas números 85.414-000 y 85.415-000.

En ningún momento el IDA autorizó el levantamiento de las limitaciones de las fincas propiedad del señor Rodríguez Araya, como tampoco consta la cancelación de las hipotecas que pesaban sobre esos inmuebles en fecha anterior a su vencimiento por parte del deudor, más bien esas hipotecas se refundieron cuando esas fincas pasaron a ser propiedad nuevamente del IDA.

De lo anterior se deduce que al momento de ingresar el exhorto de nulidad enviado por el IDA -27 de febrero de 2006-, sobre las fincas del apelante pesaban los mismos gravámenes adquiridos en el año 1994, cuando le fueron traspasadas las fincas en conflicto, siendo que las limitaciones de la Ley N° 2825 aún gravaban esos inmuebles. Las limitaciones que fueron levantadas, correspondían a los lotes segregados a favor de los señores Tobías Ramírez Vásquez y Heidy Solís González, **NO** a los inmuebles del agraviado. La única diferencia con respecto a la publicidad de origen, consistió en la anotación de un mandamiento de embargo practicado expedido por una autoridad judicial, el que conforme al artículo 68 inciso 3 citado, su anotación no es procedente, porque los inmuebles sobre los que pesaba, aún respondían por las obligaciones del parcelero, en este caso de don Gerardo Enrique, frente al IDA, por lo que bien hizo el Registro en cancelar esa anotación al momento de revertir las propiedades en disputa a nombre del Instituto de Desarrollo Agrario.

Conforme a lo anterior y siendo que la Ley de Tierras y Colonización, artículo 68.4 autoriza al IDA a revocar o extinguir la adjudicación de un título, al Registro Público ante la presentación de un Exhorto de Nulidad de Título de Propiedad proveniente de ese Instituto, no lo queda más, que proceder con la inscripción de éste, conforme a su marco de calificación.



El marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, la calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción y le concede la facultad al Registrador, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967.

Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el Principio de Rogación ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos ó etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro, que en el caso concreto, es un exhorto enviado por una Institución Pública, en este caso el Instituto de Desarrollo Agrario que cumple con todas las formalidades impuestas para este tipo de documentos administrativos.

En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro, ***corroborando efectivamente la facultad del IDA de anular una titulación.***





La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que arrojen una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.

El Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, pero no le está permitido entrar a valorar las razones por las cuales tal acto tiene su origen, es decir ***no puede pronunciarse en el caso concreto, sobre la validez del contenido del exhorto o la validez del procedimiento llevado a cabo previo a ese exhorto***, sea éste judicial o administrativo, como derivación del principio de separación de poderes y respeto de competencias consagrado en el artículo 9 de la Constitución Política. Al respecto el tratadista Mena y San Millán, José María, en su libro *Calificación Registral de Documentos Judiciales*, Librería Bosch, Barcelona, 1985, ps.55-56, indica, que “*no podrán ser objeto de calificación: a) las decisiones jurisdiccionales y b) el orden interno del procedimiento*”.

Por lo anterior, aunque se determine un error en el procedimiento que ha seguido un juez jurisdiccional o una Institución Administrativa en la resolución de un proceso, al Registro le está vedado pronunciarse sobre ese error y son las partes afectadas, la que deben de tomar las medidas procesales respectivas para solucionar ese conflicto, tal como ya lo inició el apelante ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo (folio 198).

Es por ello, que en el caso concreto, bien hace el Registro en denegar lo solicitado por el señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya, pues conforme a ese marco de



calificación, lo solicitado, tal como lo manifiesta el propio Registro, excede la competencia de esa Institución, máxime que el IDA tiene la facultad por Ley de revocar o extinguir la adjudicación de una titulación, además de que la información constante en el Registro, indicaba que las fincas discutidas a la fecha de ingreso del exhorto, publicitaban las limitaciones de la Ley 2825 de catorce de octubre de 1961 “Ley de Tierras y Colonización”, así como las hipotecas a favor del IDA, por lo que el beneficiario no puede disponer a su antojo de tales inmuebles, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de las parcelas y de que todas las obligaciones con dicho organismo estén canceladas, tal como lo dispone el artículo 67 ibidem.

**CUARTO. Lo que debe ser resuelto.** Conforme a lo expuesto, este Tribunal por mayoría declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Didier Carranza Rodríguez, en su calidad de Apoderado Especial del señor Gerardo Enrique Rodriguez Araya, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas y cuarenta y cuatro minutos del cinco de junio de dos mil siete, la que en este acto se confirma.

**QUINTO. En cuanto al agotamiento de la vía administrativa:** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, por mayoría se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Didier Carranza Rodríguez, en su calidad de Apoderado Especial del señor Gerardo Enrique Rodriguez Araya, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro



de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas y cuarenta y cuatro minutos del cinco de junio de dos mil siete, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. El Doctor Carlos Manuel Rodríguez Jiménez salva el voto. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.

**NOTIFÍQUESE.—**

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez**

**Lic. Adolfo Durán Abarca**

**M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**VOTO SALVADO DEL JUEZ CARLOS MANUEL RODRIGUEZ JIMENEZ**

De previo a dictar la resolución definitiva, solicítase al Licenciado Didier Carranza Rodríguez, poder en escritura pública, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1256 del Código Civil, ya que el constante a folio 211 no cumple con dicho requisito.

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez**



Descriptor

- Solicitud de gestión administrativa registral.
- Errores Registrales.