

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2018-0001-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTION CAMPESINA POZA AZUL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2017-909)

Propiedades

VOTO No. 0218-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- San José, Costa Rica a las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintidós de marzo de dos mil dieciocho.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Wilson González Sibaja, mayor, casado, agricultor, vecino de Alajuela, titular de la cédula de identidad número 9-075-408, en su condición de apoderado generalísimo de **EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTION CAMPESINA POZA AZUL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con cédula jurídica 3-002-078597, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 01 de noviembre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio DGL-0927-2017 de fecha 3 de agosto de 2017, la Dirección General del Registro Nacional remite a la Dirección del Registro Inmobiliario el reclamo administrativo presentado por el señor Wilson González Sibaja en la condición antes citada, en la que manifiesta que ha sido objeto de violación al derecho de propiedad al inscribir un exhorto de nulidad de título sobre los inmuebles del Partido de Alajuela números 299758-000, 299759-000, 299760-000 y 299761-000 que se encuentran debidamente inscritos a nombre de su representada por compra. Que como consta en el Registro de Bienes Inmuebles mediante el documento de citas:

423-10370-01-0019-001 sobre las fincas propiedad de Empresa Comunitaria de Autogestión Campesina Poza Azul R.L el Instituto de Desarrollo Agrario por medio de EXHORTO DE NULIDAD DE TÍTULO, expedido a las 10:15 horas del 01 de julio de 2010 intentan despojar a su representada de la titularidad de las fincas folios reales de Alajuela números:299758, 299759, 299760 y 299761-000, basado en la Ley 2825, artículos 66 y 67.

Señala que la propiedad de su representada se adquiere por compra, asimismo todas las obligaciones han sido canceladas, lo que convierte la propiedad en un acto jurídico consolidado. Indica que el registrador suspenderá la inscripción de aquellos documentos que registren actos o contratos absolutamente nulos, y que en el presente caso existen formalidades y requisitos que han sido violados al revocar su derecho de propiedad con base en un exhorto de nulidad de título de propiedad mediante el cual el IDA quiere despojar a su representada de su propiedad.

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 10:00 horas del 01 de noviembre de 2017, resolvió: *“POR TANTO: SE RESUELVE (...) 1) Denegar las diligencias iniciadas por la **EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTION CAMPESINA POZA AZUL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.- 2)Se ordena, una vez firme la presente resolución , el cierre y archivo del expediente...”*

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el señor Wilson González Sibaja en la condición antes citada, interpuso mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario en fecha 17 de noviembre de 2017 recurso de revocatoria con apelación en subsidio y mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 14:00 horas del 23 de noviembre de 2017 admitió el recurso de apelación planteado.

CUARTO. A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

Redacta la Juez Ureña Boza; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Se aprueba la relación de hechos que como probados tuvo el Registro Inmobiliario, en el Considerando Primero de la resolución recurrida. (folio 37 vto).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de esta gestión administrativa.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN FINAL VENIDA EN ALZADA RECURRIDA Y LOS ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN. La resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, declaró sin lugar la gestión interpuesta por el apoderado generalísimo de **EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTION CAMPESINA POZA AZUL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** la cual denegó, en virtud de no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.

Por su parte, los argumentos de la empresa recurrente en su escrito de apelación se fundamentan, en que el registrador tiene la obligación por seguridad jurídica a verificar si el fundamento legal de un mandamiento se ajusta a lo ordenado o si viola alguna ley o derecho patrimonial de un propietario. Argumenta que se violó la Constitución Política en sus artículos 11 y 34 y la Ley General de la Administración Pública en su artículo 11 ya que se anotó un exhorto sin ningún fundamento legal, indicó que el registrador debe calificar el documento y corregirlo para considerarlo defectuoso, agrega que se calificó un exhorto ilegal que quiere despojar a su

representada de la propiedad, levantando asientos registrales en forma anómala e ilegal de situaciones y actos jurídicos consolidados después de diez años de haber sido cancelado totalmente todas las obligaciones y estar consolidada la venta perfecta, continúa manifestando que la anotación del mandamiento anula la seguridad jurídica, la propiedad privada, la libre disposición de la propiedad privada y los derechos de los propietarios así como la jurisprudencia del Registro. Solicita dejar sin efecto el exhorto de nulidad de título de propiedad planteado por el IDA y que se haga un estudio histórico y se verifique y compruebe que su propiedad ya tenía para el momento en que se presenta el documento la cancelación de todas las obligaciones impuestas

CUARTO. ANÁLISIS DE FONDO. Como antecedente es importante señalar en el presente asunto, que el Instituto de Desarrollo Agrario, actualmente Instituto de Desarrollo Rural (INDER) en el año de 1995 reúne fincas segrega lotes y los vende a la EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTIÓN CAMPESINA POZA AZUL RL generándose las fincas de la provincia de Alajuela números: 299758, 299759, 299760 y 299761, sobre las cuales se constituyeron reservas de la ley de aguas y la ley de caminos públicos, limitaciones del IDA según el artículo 67 de la ley 2815 e hipoteca de primer grado a favor del IDA.

Mediante el documento bajo las citas tomo 487 asiento 13071 el Instituto de Desarrollo Agrario cancela hipotecas a la EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTION CAMPESINA POZA AZUL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, dejando libre de gravámenes las fincas de la provincia de Alajuela números 299758, 299759, 299760 y 299761.

Que bajo las citas tomo 2010 asiento 217075 se presenta ante el Registro Público el 05 de agosto de 2010, el documento de exhorto de nulidad de título por el INDER sobre las fincas ya señaladas

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, actualmente INDER 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.

Comparte este Tribunal los fundamentos dados por el órgano a quo en la resolución recurrida, antes expuestos, así como lo manifestado en ésta al señalar:

“(...) Por todo lo anterior, deviene necesaria la denegatoria de la gestión iniciada por la EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTIÓN CAMPESINA POZA AZUL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, por no tener como sustento la existencia de un error o

nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario...”

Conforme a lo anterior y siendo que la Ley de Tierras y Colonización, en su 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 le 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 Inmobiliario. 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 o 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 solicitar la anotación de procesos administrativos a su favor de revocatoria y nulidad de titulaciones, a los efectos del artículo 468 del Código Civil.***

Debe tenerse claro que el artículo 468 del Código Civil es meramente enunciativo y no “*numerus clausus*” respecto de los documentos que pueden anotarse provisionalmente. Existen leyes especiales así como decretos ejecutivos que ordenan la anotación de medidas cautelares, como resulta en el presente caso.

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, págs. 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.

Es por ello, que en el caso concreto, bien hace el Registro en denegar lo solicitado por el señor Wilson González Sibaja en su condición citada, 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 la finca discutida a la fecha de ingreso del exhorto, publicitaban las limitaciones de la Ley 2825 de 14 de octubre de 1961 “Ley de Tierras y Colonización”, así como los demás gravámenes y anotaciones según consta en certificaciones adjuntas a folios 27 al 34 del presente expediente.

Tal actuación a juicio del Tribunal no lesiona los derechos fundamentales a la seguridad jurídica, pues la medida cautelar advierte de la existencia de un proceso que se lleva a cabo en el Instituto de Desarrollo Agrario, en donde para solicitarla tuvieron que evaluar los elementos que considera nuestra jurisprudencia debe tener una medida precautoria, entre ellos la razonabilidad y proporcionalidad de la misma. Asumiendo el Instituto la responsabilidad civil que de dicha actuación podría dimanar, en el caso de la medida resulte muy onerosa para la parte afectada.

La lógica de la medida cautelar, en caso de prosperar la pretensión del instituto es la de prevenir sobre un eventual daño que se podría causar a terceros, lo que ocurriría si el conocimiento del proceso se mantuviera en la clandestinidad. Debemos recordar que las **medidas cautelares** son aquellas destinadas a evitar que por actos de la contraria o de terceros se pueda frustrar o al menos enervar el derecho del demandante reclamado en la pretensión. Constituyen un modo de garantizar la eficacia de ese resultado. Al tenor de lo anterior, la vía adecuada para el petente es la de

apersonarse ante el órgano emisor de la medida y hacer valer sus pretensiones ante el mismo, dentro del debido proceso que constitucionalmente se le garantiza.

Por todo lo anteriormente expuesto y según se desprende del propio expediente, de la normativa transcrita y aplicada por el órgano a quo, es criterio de este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra a derecho, resultando totalmente improcedentes los agravios expresados por la aquí recurrente en su escrito de apelación.

QUINTO. Conforme a lo expuesto, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Wilson González Sibaja, en su condición de apoderado generalísimo de **EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTION CAMPESINA POZA AZUL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 01 de noviembre de 2017, la que en este acto se confirma.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Wilson González Sibaja, en su condición de apoderado generalísimo de **EMPRESA COMUNITARIA DE AUTOGESTION CAMPESINA POZA AZUL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, contra la resolución dictada por la

Subdirección del Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 01 de noviembre de 2017, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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.**—

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora