

**Expediente N° 2006-210-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Claudio León Arias, Apelante**

**Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen N° 2004-261)**

***VOTO N° 380-2006***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea a las doce horas del veintisiete de noviembre de 2006.-***

Recurso de Apelación interpuesto por Claudio León Arias, mayor, divorciado, agricultor, vecino de Gamalotillo Uno de Puriscal, San José, cédula de identidad uno-trescientos noventa y cuatro-ciento setenta y ocho, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veintiocho de abril de dos mil seis.

***RESULTANDO***

**PRIMERO:** Que mediante memorial presentado en fecha siete de diciembre de dos mil cuatro, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Claudio León Arias, de calidades referidas, presentó gestión administrativa mediante la cual manifiesta que un mismo refrendo otorgado por el Instituto de Desarrollo Agrario, fue utilizado en dos ocasiones para traspasar la finca del Partido de San José, matrícula doscientos noventa y cuatro mil trescientos ochenta y siete triple cero.

**SEGUNDO:** Que con fundamento en los artículos 9 y 153 de la Constitución Política, 34, 35, 37, 43 y 95 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998, 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 del 30 de mayo de 1975 y sus reformas, 31 del Código Notarial, y 450 del Código Civil, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las ocho horas, del veintiocho de abril de dos mil seis, rechazó las diligencias interpuestas por el señor Claudio León Arias por no estar ajustadas a derecho, y por carecer

el gestionante de legitimación para actuar en esta sede, procedió a cancelar la nota de advertencia que soporta la finca del Partido de San José matrícula doscientos noventa y cuatro mil trescientos ochenta y siete, y ordenó el archivo de las diligencias planteadas.

**TERCERO:** Que inconforme con dicho fallo, el señor Claudio León Arias, de calidades mencionadas, planteó mediante escrito presentado ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles de fecha quince de mayo de dos mil seis, recurso de apelación, y fundamentó su inconformidad indicando que no debe interpretarse restrictivamente el numeral 95, en cuanto al interés de demostrar conforme a los asientos registrales, siendo que existen situaciones de hecho que igualmente la ley ampara, como lo son la posesión actual que se tenga sobre un bien, por ejemplo al poseedor que acude a la vía interdictal para proteger una posesión actual y momentánea sobre un inmueble, del que no se le obliga a demostrar su titularidad registral, ni siquiera ante los tribunales de justicia, por lo que considera que en su condición de poseedor de la parcela, si está legitimado para actuar dentro del presente proceso.

Alega además, en su escrito de apersonamiento de fecha veintiuno de septiembre de dos mil seis, presentado ante el Tribunal Registral Administrativo (ver folios 135 al 149), que el Registrador tenía conocimiento que una parcela entregada por el IDA en un Asentamiento campesino no puede traspasarse a una Sociedad Anónima, sin embargo lo hizo y eso es lo que se cuestiona, por lo que señala, que es inaceptable que el Registrador dándose cuenta de que el refrendo expedido por el IDA no era actual, debió prevenir un refrendo actualizado; y solicita se mantenga la nota de advertencia.

**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 pudieran 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 Guadalupe 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: VIII. Que en sesión número 008-96 de fecha 5 de marzo de 1996, la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, mediante acuerdo número 50, tomado en el artículo L 19 punto 1, autorizó los traspasos de lote y parcelas en asentamientos de la región pacífico central, y entre ellos en el inciso c): “*De Efraín Antonio Salazar López, cédula 9-082-425 y Marita c/c Maritza Rivera Vindas, cédula 1-510-574, parcela N° 26 del asentamiento Gamalotillo 1, sito en Mercedes Sur, Puriscal, de la Provincia de San José, inscrito en el Registro Público, Partido de San José, sistema de folio real matrícula 294387-001-002, a favor de Anabelio León Araya, cédula 1-466-049 y Rocío Ávila Badilla, cédula 6-161-521.*” (copia autenticada folios 92 y 93)

**SEGUNDO. Hechos no probados.** Que el señor Claudio León Arias, comprobara su legitimación para actuar en estas diligencias administrativas.

**TERCERO. 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, en adelante IDA, le confiere al Instituto de Desarrollo Agrario, 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. (...) Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores.”***

De la anterior cita se deriva, que el Instituto tiene la facultad de autorizar la venta del inmueble titulado, y esa autorización cobra sentido, en el hecho de que el Instituto debe determinar si ese comprador reúne los mismos requisitos que el beneficiario y que al igual que éste, se someta a los procedimientos de selección y calificación que establece el citado artículo 62 y bajo los lineamientos del numeral 64. Caso contrario, sino se cuenta con esa autorización, el contrato es nulo.

Por otra parte, el artículo 7 del Código Notarial, establece las prohibiciones al notario público para ejercer el notariado público, y en su inciso d) exige a dicho funcionario, contar con la autorización previa en aquellos actos o contratos que para ser ejecutados requieran de ese requisito. Este inciso está ligado con el numeral 126.d de este mismo cuerpo normativo, que califica a los actos o contratos otorgados que incumplan con los requisitos o condiciones relativos a las personas, como absolutamente nulos y no valdrán como instrumentos públicos y esa punición la dispone para los otorgados sin las autorizaciones previas exigidas por la ley para poder realizar el acto o contrato que se quiera.

Bajo este análisis normativo, aplicado al caso que se discute, independientemente si el gestionante tenga o no legitimación, estamos ante una inexactitud que provoca una situación anómala en la publicidad registral con el evidente perjuicio que ello pueda causar y siendo este Tribunal un órgano contralor de legalidad, tal como lo establece el artículo 181 de la Ley General de la Administración Pública, es deber ineludible, el señalar inconsistencias en la registración de un bien, como es la que se evidencia en el análisis de estas diligencias.

Según se desprende del expediente, la escritura otorgada en San José el día 2 de noviembre de 1998, ante la notaria pública Xinia Mayela Campos Campos, número veintinueve, visible al folio cuarenta y siete vuelto del tomo sexto de su protocolo, cumple con todos los requisitos de fondo y forma para ser inscrita como lo fue en el Registro respectivo, ya que la autorización que se exigía para la realización válida y eficaz del acto o contrato, fue debidamente cumplida, tal y como consta en los folios 10, 92 y 93. En este caso, el Instituto de Desarrollo Agrario tuvo la oportunidad de valorar las personas a quienes se les iba a traspasar la parcela o lote, corroborando que tanto don Anabelio como la señora Rocío, cumplen con los requisitos que para esos efectos establece el artículo 62 citado y demás normativa a seguir para la adjudicación de la tierra, que tratándose de esta Institución, no solo debe de seguir la normativa indicada, sino que debe velar por el cumplimiento del Reglamento Autónomo para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras, Reglamento N° 5820-G, que señala una serie de disposiciones a seguir en títulos que deban ser inscritos en el Registro Público, así como demás manuales y normas atinentes a esta materia y relacionados con las adjudicaciones y traspaso de éstas.

No ocurre lo mismo con el instrumento público otorgado ante el notario Héctor Zúñiga Jiménez, número 82, de fecha 17 de abril de 1999, visible a folio 39 vuelto del tomo catorce de su protocolo. Dicho Notario utilizó el mismo acuerdo de Junta Directiva para el traspaso otorgado ante la notaria Campos Campos, dando fe de ello, según se observa de la propia escritura constante a folio 15, lo que viene a transgredir lo dispuesto por la normativa citada, valiéndose de la fortaleza de la fe pública y concretamente de sus efectos dispuestos en el artículo 31 del Código Notarial, ya que en virtud de ésta, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. Es por esta circunstancia que el Registro apegado incluso a su marco de calificación establecido en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el

Registro Público, 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, denegó en primera instancia el conocimiento de la gestión solicitada, que bajo un criterio eminentemente formalista y apegado a esos principios resulta congruente.

Sin embargo, la Administración Registral no debe ignorar este tipo de hechos, que si bien están amparados a la fe pública notarial, son violatorios de la normativa existente para el otorgamiento de este tipo de acto; y en este momento procesal, en donde al Registro le consta la inexactitud registral comprobada debidamente con las copias certificadas constantes en el expediente, por el documento aportado a folios 92 y 93 **y por la propia información que consta en el Registro, base de la publicidad registral, (artículo 66 del Reglamento del Registro Público)**, mediante el cual se indica que en sesión número 008-96 de fecha 5 de marzo de 1996, la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, en acuerdo número 50, tomado en el artículo L 19 punto 1, autorizó el traspaso de la parcela N° 26 del asentamiento Gamalotillo 1, sito en Mercedes Sur, Puriscal, de la Provincia de San José, inscrito en el Registro Público, Partido de San José, sistema de folio real matrícula 294387-001-002, a los señores Efraín Antonio Salazar López, y Marita c/c Maritza Rivera Vindas, a favor de Anabelio León Araya, y Rocío Ávila Badilla, documentos con los cuales se puede determinar que en ambos instrumentos públicos, el acuerdo dado por el Instituto de Desarrollo Agrario y por el que se autoriza la venta de la finca del Partido de San José número 294387-001-002, del que los notarios dan fe, es el mismo.

Lo anterior conduce a pensar que este segundo acto otorgado por el notario Zúñiga Jiménez, está viciado de nulidad, no solo por disposición expresa de los ya citados artículos 67 de la Ley de Tierras y Colonización y 26 del Código Notarial, sino también por el propio reglamento a que se hace referencia en el documento de autorización agregado en cada una de las escrituras, específicamente el 5820-G que en su artículo 2 dice lo siguiente:

***“El Registro Público negará la inscripción a todo documento en que se reconozca el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real a favor del beneficiario del título otorgado con fundamento en algunas de las leyes citadas en el artículo anterior, si dicho documento no ha sido refrendado por el Jefe del Departamento Legal de la Institución relacionada, o por un funcionario de ésta debidamente autorizado al efecto.”***

Asimismo, el artículo 7 de ese mismo Reglamento es enfático en indicar:

*Artículo 7. En cualquier momento que un registrador descubra indicios claros, precisos y congruentes de que en la inscripción de los documentos a que este reglamento se refiere, ha mediado error o fraude, pondrá al margen del asiento respectivo la advertencia de que aquélla pudiere estar viciada de nulidad por existir aparentemente tales circunstancias y de inmediato lo hará del conocimiento de la Dirección, a fin de que ésta a su vez lo comunique al Instituto de Tierras y Colonización, para los efectos de que esa Institución haga uso de los recursos legales de que dispone para enmendar el error o anular la inscripción de que se trata, en su caso. (...)*”.

Siendo que el Registro pudo constatar dentro de estas diligencias y de su propia información registral que para el traspaso autorizado por el Notario Héctor Zúñiga Jiménez, se utilizó un refrendo que previamente había sido aportado para una inscripción anterior (circunstancia que el Registrador no podía determinar dentro del marco de calificación del documento que dio origen a este libelo), el que incluso, está incompleto en cuanto a los datos que debe contener, conforme lo especifica el artículo 4 del Reglamento de cita y que son de observancia obligatoria para el registrador. Esta situación no le permite a esta instancia, dejar de conocer la inexactitud planteada y tomar las medidas precautorias respectivas, en aras de la seguridad del tráfico del bien y de una correcta publicidad registral, tal como dispone el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, el que dice:

*Artículo 92. Casos en que procede la gestión administrativa. Cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.*

**CUARTO.** Por otra parte advierte también este Tribunal, que en la inscripción de la escritura de traspaso de la relacionada finca a favor de la sociedad León Ávila S.A., fue autorizada por la registradora encargada de su calificación, adoleciendo del requisito contemplado en el artículo 1263 del Código Civil, que exige la autorización del mandante - en este caso la asamblea de accionistas-, para que el mandatario señor Abelino León Araya, hiciera ingresar en el patrimonio de dicha sociedad, un derecho a la mitad que le pertenecía

personalmente sobre el relacionado inmueble. Dicho error de calificación amerita igualmente que la inexactitud indicada con anterioridad, que el Registro deba necesariamente adoptar las medidas pertinentes para su debida corrección, tal como lo establece el numeral 92 supra citado.

**QUINTO:** *En cuanto a la Legitimación para actuar.* En la resolución recurrida, el Registro rechaza las diligencias planteadas por el señor Claudio León Arias, por carecer de legitimación para actuar y fundamenta ese criterio en el artículo 95 del Reglamento del Registro Público.

Con respecto al punto de la legitimación, este Tribunal ya ha expresado criterio reiterado en cuanto a que no es cualquier persona la que puede acceder al trámite de gestión administrativa, ya que tal como lo indica el Registro, el artículo 95 ibidem limita al promovente a ser titular del derecho inscrito, o bien, que conste en la información que se desprende de los asientos registrales.

Sobre este tema, la doctrina procesal a dicho: “...*La legitimación procesal, entonces, es la consideración legal, respecto del proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que dichas personas figuren como tales partes en el proceso ... La legitimación entonces, es un presupuesto de la sentencia de mérito; el juez, previamente (dicho en términos lógicos) a la decisión, debe analizar si las partes que están presentes en el proceso (“las partes”) son las que deben estar, esto es, aquellas que son las titulares de los derechos que se discuten ...la legitimación es un presupuesto procesal (de la sentencia) de los cuales, según la mayoría de la doctrina y jurisprudencia, el propio magistrado puede revelar de oficio, aunque la parte no lo haya señalado...*” (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2 edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, Argentina, 1999. pp, 168-169).

En el presente asunto, el recurrente comprueba su legitimación, aduciendo que se trata de un poseedor a título de dueño del inmueble inscrito bajo la matrícula 294.387-000, aspecto que escapa de lo establecido por el numeral citado, siendo que para estas diligencias el apelante carece de legitimación procesal, ya que no es titular del bien objeto en discusión, ni tampoco aparece como interesado dentro de la información que al efecto publicita el Registro.



Sin embargo, a pesar de lo anterior, y considerando que este Tribunal es un órgano contralor de la legalidad conforme está establecido en el artículo 181 de la Ley General de la Administración Pública, es su deber advertir al Registro de los errores e inexactitudes registrales causados por la utilización aparentemente irregular del refrendo del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), como por el error de calificación al no exigirse el requisito amparado por el artículo 1263 del Código Civil, razón por la que debe proceder a iniciar la gestión administrativa oficiosa, conforme lo establecen la relación de los artículos 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que obliga a esa Institución a *realizar todas las gestiones pertinentes, incluyendo la obtención de documentos o copias para corregir errores u omisiones en que hubieren incurrido los Registradores al anotar o inscribir documentos;* y 87 del Reglamento del Registro Público, que en su texto establece la posibilidad que tiene el Registrador de corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento, y en caso de que *la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa*"; adoptándose las medidas acordadas para ese procedimiento.

**SÉTIMO. Lo que debe ser resuelto.** Conforme a lo expuesto, este Tribunal debe declarar parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Claudio León Arias, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veintiocho de abril de dos mil seis, en cuanto al rechazo de las diligencias por no estar ajustadas a derecho, ya que según esa instancia escapan al marco de calificación en que actúan los registradores; y se confirma en cuanto a la legitimación para gestionar. Proceda el Registro a iniciar la gestión administrativa oficiosa conforme lo regulan los artículos 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 87 del Reglamento del Registro Público.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Claudio León Arias, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes

Inmuebles, a las ocho horas del veintiocho de abril de dos mil seis, en cuanto al rechazo de las diligencias por no estar ajustadas a derecho; y se confirma en cuanto a la legitimación para gestionar. Proceda el Registro a iniciar la gestión administrativa oficiosa, conforme lo regulan los artículos 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 87 del Reglamento del Registro Público. Manténgase la nota de advertencia que soporta la finca del partido de San José matrícula 294387-000, hasta que el Registro resuelva definitivamente este proceso. 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.**—

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. Edwin Martínez Rodríguez**

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez**

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

**Lic Adolfo Durán Abarca**