

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0834-TRA-BI

Gestión Administrativa

Geovanny Retana Madriz, Apelante

Registro Público de Bienes Inmuebles. (Expediente de Origen 110-2009-BI)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 1316-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve y treinta horas del diecinueve de octubre de dos mil nueve.—

Recurso de Apelación presentado por el **Licenciado Geovanny Retana Madriz**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, en representación de Andreas Schneider, mayor, soltero, de nacionalidad alemana, y portador del pasaporte de su país A0629522, y de Flora Antonia Zamora Castillo, mayor, divorciada, ama de casa, ambos vecinos de Santa Teresa de Cóbano de Puntarenas contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas del dieciséis de junio de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante memorial presentado en fecha diez de marzo de dos mil nueve, el Licenciado Retana Madriz, en la condición indicada presentó ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, gestión administrativa a efectos de que sin dilación se ordene la cancelación del documento que ocupó el asiento 3136 del tomo 576 , presentado al Diario de ese Registro el 26 de mayo del año 2008, referente a “Exhorto de Anotación de Proceso a Favor del IDA”, que afectó la finca 82327, derechos 001 y 002, del Partido de Puntarenas.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las trece horas del dieciséis de junio del dos mil nueve, resolvió denegar lo solicitado por el gestionante.

TERCERO. Que inconforme con dicha resolución, el Licenciado Retana Madriz planteó Recurso de Apelación ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, quien lo admitió y por ello conoce este Tribunal.

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 el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por no ajustarse en su totalidad a la naturaleza de los mismos, este Tribunal modifica el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro, para que se lean así: **I.-** Que según escritura pública cuyo testimonio originó las citas de presentación **404-10100**, otorgada dentro del Programa de Adjudicación de Tierras, el Instituto de Desarrollo Agrario vende a los señores Rigoberto Rojas Rojas y Flora Antonia Zamora Castrillo la parcela No. 1-1 del Asentamiento Santa Teresa de Cóbano de Puntarenas, mediante segregación de un lote de su finca **17173** del Partido de Puntarenas, dando origen a la finca **82327, derechos 001 y 002** respectivamente, (ver folio 31). **II.-** Que con dicho traspaso la finca relacionada en el punto anterior queda afecta a las Condiciones y Limitaciones del Artículo 67 de la Ley 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas, por un plazo de quince

años, iniciando el 28 de mayo de 1993 y con vencimiento el día 28 de mayo de 2008, (ver folio 47). **III.-** Que mediante escritura número 130-3 otorgada el 04 de junio de 1998 ante el Notario Giovanni Alexis Sancho Rodríguez, cuyo testimonio fue presentado al Registro el 17 de ese mismo mes, con citas **455-7921**, los señores Rigoberto Rojas Rojas y Flora Antonia Zamora Castrillo segregan un lote de la finca 82327 y lo venden a Andreas Schneider, (ver folio 11). **IV.-** Que el documento indicado en el hecho probado anterior, una vez calificado por el Registrador correspondiente, fue devuelto defectuoso al Archivo del Registro y depositado en el apartado del notario autorizante el día 24 de junio de 1998. (ver folio 54). **V.-** Que el 26 de mayo de 2008 ingresa al Registro el documento con citas **576-3136** expedido por la Asesoría de Asuntos Jurídicos, Dirección Región Pacífico Central del Instituto de Desarrollo Agrario, dentro del Proceso de Revocatoria de Adjudicación y subsecuentemente Nulidad del Título de Propiedad de la Parcela No. 1-1 del Asentamiento Santa Teresa, sea la finca 82327 del Partido de Puntarenas, en contra de los señores Rigoberto Rojas Rojas y Flora Antonia Zamora Castrillo, con fundamento en la Ley de Tierras y Colonización (Ley 2825) y en el procedimiento establecido en los artículos 101 y siguientes del Reglamento para la Selección y Asignación de Solicitantes de Tierras, publicado en La Gaceta No. 38 del 22 de febrero de 2008. (ver folio 09). **VI.-** Que actualmente la finca 82327 del Partido de Puntarenas se encuentra inscrita aún a nombre de los adquirentes originarios. (ver folio 25 a 30).

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

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LAS PRETENSIONES DEL APELANTE. La Dirección del Registro a quo deniega la gestión al sostener, en primer término, que el documento con citas 455-7921, que es segregación y venta de un lote de la finca 82327, fue otorgado durante la vigencia de las limitaciones establecidas en el artículo 67 de la Ley 2825 y sin contar con la autorización previa y el correspondiente refrendo de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, por consiguiente es un acto que deviene nulo, de

conformidad con dicha norma en concordancia con el artículo 126 inciso d) del Código Notarial. En segundo lugar, que la Ley de Tierras y Colonización (Ley No 2825), dentro de las potestades de Titulación de Tierras, confiere a ese Instituto la potestad de otorgar títulos de propiedad inscribibles en el Registro Público, como ocurrió en este caso, dotándole de los mecanismos necesarios para calificar y seleccionar a los adjudicatarios, a quienes se les exige el uso agrícola del bien, en razón de lo que les son impuestas una serie de obligaciones, limitaciones y restricciones, a efecto de cumplir con sus fines, sea de contribuir al cumplimiento del principio de la función social de la propiedad y a una más justa distribución de la riqueza por medio de la tierra. Dentro de estos mecanismos, se establece en el artículo 100 del Reglamento para la Selección y Asignación de Tierras, el procedimiento que debe seguir el Instituto de Desarrollo Agrario para revocar la asignación de un bien y la consecuente declaratoria de nulidad del título de propiedad, procedimiento dentro del cual es posible la anotación sobre el bien de un exhorto, como medida cautelar dictada para asegurar y garantizar el cumplimiento de lo que se resuelve en la posterior resolución final, siendo además que dicha medida cautelar, mediante la cual se pone en conocimiento a ese Registro de la existencia de un proceso administrativo en el que se discute la titularidad del bien, por lo que, en aplicación del inciso 1) del artículo 468 del Código Civil no puede esa Autoridad proceder a su cancelación. Agrega que el exhorto expedido por el IDA es un acto administrativo válido y eficaz, emitido por un funcionario facultado para este acto, fundamentado en los Principios del Derecho Agrario, siendo ésta la normativa aplicable, por ser materia especial y no la Ley General de la Administración Pública. Por último, aunado a la eventual nulidad del contrato celebrado entre los adjudicatarios y el gestionante en el año 1998, advierte el a quo, que su asiento de presentación se encuentra caduco en virtud de la entrada en vigencia del Código Notarial, que en su Transitorio IX establece un término de caducidad de cinco años para los documentos presentados al Registro con anterioridad al 22 de noviembre de 1998.

En el escrito de interposición del recurso de apelación, el recurrente rehúsa referirse a la validez o no del documento de traspaso a favor del señor Andreas Schneider, alegando que al

no haber concluido el procedimiento ante el IDA, el Registro dentro de estas diligencias no puede cuestionarlo, pues no consta en autos si existió o no dicha autorización para la venta, siendo este un asunto que únicamente puede ser dilucidado por el IDA. Por ello, no puede la Dirección del Registro cuestionar la legitimación del señor Schneider. No obstante lo anterior, manifiesta que adjunta poder especial otorgado por la copropietaria del inmueble, señor Flora Antonia Zamora Castillo, quien ratifica todo lo actuado y solicita ser tenida como parte interesada. Alega en este escrito, así como en escrito de apersonamiento ante este Tribunal, presentado una vez conferidas las audiencias para la expresión de agravios, que lo resuelto por el Registro es ilegítimo pues desaplica la Ley General de la Administración Pública, basado en una posición errada que ha sostenido el Tribunal Agrario, mediante un pronunciamiento simplista y descabellado que riñe con la Constitución Política. Que el artículo 365 de la Ley General de la Administración Pública establece que su Título Primero es aplicable a toda la Administración. Que no pueden los procedimientos seguidos por el IDA ser originados vía Reglamento, pues éstos no pueden estar por encima de la ley, siendo que en la especie el exhorto fue expedido por un órgano que no está facultado legalmente para ordenar dicho acto, pues tanto este acto como la resolución final establecida en el inciso e) del artículo 7 de la Ley 6735, que es la Ley del Instituto de Desarrollo Agrario, deben ser dictados por la Junta Directiva y en este caso fue dictado por un notario interno. Que en el artículo 468 del Código Civil no existe alguna disposición que implique semejanza entre una demanda presentada ante órgano judicial con diligencias administrativas provenientes de un procedimiento interno de una entidad pública. Que en el Reglamento que utiliza el IDA, tanto para la adjudicación de parcelas como para revocar esos actos administrativos, no se regula la posibilidad de emitir medidas cautelares ni se establece el órgano de la entidad competente para hacerlo. Asimismo, no existe disposición alguna en que se establezca el tiempo en que debe finalizar el procedimiento y el que puede mantenerse el exhorto de anotación del mismo, lo que viola los principios del debido proceso, de seguridad jurídica y de justicia pronta y cumplida. Ante este vacío y con el fin de brindar seguridad jurídica, debe aplicarse el artículo 261 de la Ley General, que establece un plazo de dos meses, a partir del inicio, para concluir el

procedimiento y en este caso el Registro debe advertir al Instituto que ese sería el plazo de vigencia de la medida cautelar, que en todo caso no están previstas. Que dichas medidas cautelares no pueden extenderse más allá de los 15 años de vigencia de las limitaciones pues este plazo, fijado por la ley y no por el Instituto, marca el fin de la competencia del IDA para ejercer fiscalización sobre el título otorgado, con lo que se consolida el derecho de propiedad a favor del beneficiario, máxime que en este caso no existen deudas con esa entidad por lo que el plazo de 15 años es definitivo. Dadas estas manifestaciones, solicita sea revocada la resolución recurrida y se ordene la cancelación de la anotación que afecta la finca relacionada.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. LA PARCELACIÓN Y COLONIZACIÓN DE TIERRAS COMO POTESTAD DEL IDA. A priori, debe decirse que la titulación o procedimiento para obtener un título de dominio inscribible en el Registro Inmobiliario, cimentado en el ejercicio de la posesión *ad usucapionem*, con los requisitos que enumera la ley, es distinta de la parcelación y colonización que lleva a cabo el Instituto de Desarrollo Agrario. El trámite de la titulación ordinaria de inmuebles se lleva a cabo ante los Tribunales, a través de las diligencias de información posesoria. Esta constituye una actividad no contenciosa, cuyo objeto – según lo establece la **Ley de Informaciones Posesorias** (artículo 1° y siguientes) - es proveer de un título inscribible en el Registro Público de la Propiedad sobre una finca no inscrita, **de dominio privado**, a quien carece de él y que sin tener inscrito el bien lo adquirió por usucapión, cumpliendo los requisitos y trámites legales. Debe exceptuarse el caso del poseedor en precario, quien puede recurrir a esas diligencias para inscribir su derecho, en los términos del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, aun cuando el terreno esté **inscrito a nombre de un tercero** en el Registro Inmobiliario.

La parcelación y colonización, en cambio, son **modos contractuales derivativos** de adquirir la propiedad del ente público agrario, se asientan sobre otros presupuestos, e inclusive, según se desprende de los artículos 83 y 49 a 91 de la Ley No 2825 del 14 de octubre de 1961, “Ley de Tierras y Colonización” y la “Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario” N° 6735 del

29 de marzo de 1982, la colonización puede tener regímenes de tenencia de la tierra que no sean en propiedad, como el arrendamiento, con opción de compra o sin ella, la aparcería o el usufructo. Esos títulos el IDA los otorga a aquellas personas que han sido seleccionadas previamente y calificadas como adjudicatarios, para los distintos programas de asignación de tierra, tal y como lo establecen los artículos 49 inc. c) a 91 de la Ley de Tierras y Colonización. La adjudicación es consustancial a los contratos de parcelación o asignación de tierras, y de colonización, que aquella puede tener entre sus fines inmediatos. Entre otros diversos requisitos, desarrollados con detalle en el “**Reglamento Para la Selección y Asignación de Solicitantes de Tierras**”, publicado en La Gaceta No 38 del 22 de febrero del 2008, se exige la presentación de una solicitud, que el requirente se comprometa a trabajar la parcela personalmente, con su pareja y descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad y que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas para hacerlo; declaración jurada de que se carece de tierras o de que son insuficientes las que se poseen y las actividades principales a las que se han dedicado la persona solicitante y su pareja en los últimos diez años. El artículo 64 de la Ley también 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, 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 el objetivo indicado, que como se sabe pacíficamente tienen – en tesis de principio - un plazo de quince años a partir de la fecha en que se firma la escritura de adjudicación, y ello es así, porque aún después de ese plazo pueden subsistir ante el incumplimiento de obligaciones con el Instituto. La marcada condicionalidad que en este tipo de propiedad genera el interés público, le confiere un estatuto jurídico distinto al de la propiedad civil, entre otras, por su característica de provisionalidad, o naturaleza precaria del derecho otorgado al adjudicatario, pues se permite su revocación aún

después de adquirido el derecho. Así se desprende de lo estipulado en los artículos 66 y 67 de la Ley No 2825, que en lo que interesa expresan: ***“El incumplimiento de las obligaciones impuestas al ocupante de una parcela, causará, a juicio del Instituto, la pérdida del derecho sobre la misma (...).” “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.”***

(...) “Transcurridos los quince años y adquirido el derecho de propiedad, cualquier enajenación de parcela, que a juicio del Instituto pueda producir la concentración o subdivisión excesiva de la propiedad, dará derecho a éste para adquirir la o las parcelas que se ofrezcan en venta...”

Por otra parte en el artículo 68 de la Ley citada, se indica en sus incisos 1) y 2):

1) “Que antes de haber cancelado sus obligaciones con el Instituto, el parcelero no podrá traspasar el dominio de su predio, gravarlo, arrendarlo, subdividirlo, ni gravar las cosechas, semillas, animales, enseres, útiles o equipos necesarios para la explotación de la parcela, sin autorización del Instituto.

2) Que después de haber terminado sus obligaciones con el Instituto, cualquier enajenación de parcela que a juicio de esa Institución, pueda producir la concentración o subdivisión excesiva de la propiedad, dará derecho al Instituto para readquirir la o las parcelas que se ofrezcan en venta (...).”

Respecto de la potestad revocatoria del IDA, y en conexidad con los literales de cita, establece el artículo 100 inciso c) del Reglamento Para la Selección y Asignación de Solicitantes de Tierras: ***“Procederá también la revocatoria, en cualquier momento, cuando existiendo título de propiedad, el asignatario o la asignataria incurriese en violación de alguna de las causales establecidas en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Tierras.”*** La potestad

revocatoria del IDA, y los intereses públicos que le dan sustento, según los objetivos dispuestos en el artículo 1 de la Ley No 2825, ha sido desarrollada también a nivel de otras normas reglamentarias, como lo es el **Decreto Ejecutivo No 5820-G** de 24 de febrero de 1976, que ordena la coadyuvancia de la Institución Registral para poner en conocimiento del Instituto cualquier inscripción, traspaso u otro acto contractual que suponga error o fraude en el otorgamiento de dichos documentos, en violación de los procedimientos dispuestos y fiscalizados por el IDA. El indicado Decreto que impuso el requisito del refrendo del ITCO (actualmente IDA) para los títulos de propiedad otorgados dentro de sus programas de dotación de tierras, dispuso: ***“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 aquella pudiere estar viciado 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. Tales anotaciones tendrán el valor que a las inscripciones provisionales les asigna el artículo 468, inciso 4 del Código Civil. Pasados tres meses desde la fecha de anotación, sin que conste al margen del asiento que el ITCO ha iniciado las gestiones administrativas o judiciales tendientes a corregir o a anular el asiento o asientos respectivos aquella se tendrá por cancelada sin necesidad de declaratoria, ni de asiento.”***

De la norma transcrita se desprende con claridad meridiana la facultad que tiene el Registro Inmobiliario de practicar oficiosamente asientos de advertencia con carácter de medida cautelar, durante el trámite de calificación de documentos, así como la del Instituto para remitirle exhortos, mediante los cuales dé aviso de haber iniciado procedimientos de revocatoria de asignación de tierras con la subsecuente nulidad del título de propiedad. Nótese que en el citado artículo 7, se da a estas anotaciones provisionales el mismo valor de las

“inscripciones provisionales” contenidas en el artículo 468 del Código Civil. Actualmente, dichos procedimientos están regulados en el artículo 101 y 102 del Reglamento respectivo y que tal como ahí se expresa, tienen por objeto la búsqueda de la verdad real de los hechos, conforme los principios fundamentales que informan el Derecho Procesal Administrativo. Importante es hacer notar que el exhorto que se comenta no sólo tiene por objeto suspender la inscripción de todo documento referente al inmueble ingresado con posterioridad a su presentación, sino que, como consecuencia de la ejecutoriedad propia de los actos administrativos, los efectos jurídicos que se desprenden de su particular contenido, por tratarse de la nulidad de una inscripción y por tratarse de la tutela de bienes públicos – a saber, tierras propiedad del Estado a nombre del IDA o en proceso de recuperación - tienen particulares efectos ante terceros, incluso frente aquellos que tengan documentos presentados al Registro con anterioridad, lo cual implica una quiebra al principio de prioridad registral. Lo anterior es una manifestación particular del régimen propio de los bienes del dominio público y su publicidad legal o posesoria, en donde comúnmente resulta innecesaria su inscripción. La titularidad registral opera sobre la base del régimen de propiedad privada, para hacer de conocimiento público la existencia de los derechos reales inscribibles. La institución del Registro Público, tal como se concibió en el Código Civil, no se ideó alrededor del dominio público, que no requiere forzosamente de ese mecanismo protector. Los exhortos administrativos dictados por el IDA, encaminados a la protección del patrimonio del Estado, están revestidos del principio de la ejecutoriedad y que corresponde al de autotutela de la Administración Pública, vale decir que ésta puede tutelarse directamente sin intervención de otras autoridades. Los actos emanados de la Administración Pública deben tener un inmediato cumplimiento, en atención a su naturaleza misma. Tal como lo señala el artículo 146 de la Ley General de la Administración Pública, el acto administrativo es ejecutorio aún cuando fuere anulable o fuera impugnado en sede administrativa o jurisdiccional. ***“El acto ejecutorio impone a la administración la obligación de comportarse conforme al mismo y, a pesar que, en general, puede revocarlo, mientras ello no ocurra, ella debe de conformarse con él y no puede contravenirlo, por actos materiales. Por su parte el administrado se encuentra ligado***

al acto y debe de conformarse igualmente al mismo, mientras no lo afecte en su derecho subjetivo o interés legítimo.” (DIEZ (Manuel María), “El Acto Administrativo”, Tipográfica Editora Argentina, Segunda Edición, Buenos Aires, 1961, 262 p.)

Por otra parte, los exhortos administrativos dictados por el IDA, en los que se publicita haber iniciado el procedimiento de revocación de asignación de tierras o la declaratoria de nulidad del título, tienen un efecto peculiar. Cuando se declara la inexistencia del título en virtud del cual se ha hecho la inscripción, dispone la teoría de las nulidades que todo lo demás que se ha generado como consecuencia de la inscripción, también deviene en insubsistente. La Ley del IDA permite que ésta misma Entidad promueva la anulación de títulos de propiedad inscritos en el Registro Inmobiliario sin necesidad de un pronunciamiento judicial, lo cual deja inaplicable en estos casos lo dispuesto al efecto sobre cancelación de inscripciones del artículo 474 del Código Civil, que exige pronunciamiento judicial. Frente a estas nulidades, cabe replantearse hasta dónde alcanza la protección del tercero registral, sobre todo teniendo en consideración el requisito de la buena fe que debe asistirle, para que ostente tal carácter. Explica la doctrina al respecto: “*¿En qué consiste y sobre qué extremos recae la buena fe del tercero? En opinión de Sanz Fernández, si es finalidad de la protección registral suplir la falta de derecho de un transferente en beneficio del adquirente, a este extremo ha de referirse la ignorancia o el conocimiento del favorecido por dicha protección (...) O como la define Cristóbal Montes, con mayor detalle, “la creencia del tercer adquirente de que su transferente es titular real del derecho enajenado; de que éste no soporta más limitaciones o gravámenes que los registralmente proclamados, de que la titularidad de su causante no padece vicio que pueda provocar su destrucción; creencia o confianza que descansa en la ignorancia o desconocimiento, por parte del adquirente, de las causas que excluyen, limitan o vician el derecho o titularidad del transferente, y que no constan expresa o claramente en el Registro.”* (LACRUZ BERDEJO (José Luis) y Otros, “III bis Derecho Inmobiliario Registral”, DYKINSON, Madrid, 2001, p.185).

A la luz de estas consideraciones puede concluirse que el marco de calificación registral de los documentos que ingresan al Registro, en especial las anotaciones de medidas cautelares que generan inscripciones provisionales, no es el mismo para todos, sino que la naturaleza, contenido, bienes y derechos involucrados va a determinar sus efectos. Los exhortos dictados por el IDA en los procedimientos de nulidad de títulos de las tierras del Estado dadas en asignación, tienen el carácter de medidas cautelares, se constituyen como actos administrativos revestidos de ejecutoriedad y de inmediato cumplimiento que tienden a evitar la inscripción ilícita de cualquier documento en trámite de inscripción, que resulte incompatible con las potestades contraloras del IDA respecto de la enajenación o administración de los predios agrarios asignados para su explotación a quienes tienen la condición de campesinos.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. De todo lo anterior, queda claro como la normativa de rango legal y reglamentario imprime un tratamiento especial a las titulaciones nacidas del contrato de asignación de tierras, pues el mismo se verifica sujeto a una multiplicidad de obligaciones y restricciones de parte del beneficiario cuyo incumplimiento permite al ente revocar la adjudicación durante un plazo de quince años, e incluso más allá de su vencimiento, mientras existan obligaciones a favor del IDA o cuando el adjudicatario incumpla con las obligaciones establecidas en el artículo 68 de la Ley 2825. Para el caso que nos ocupa, se advierte que en el mandamiento de anotación expedido por la Asesoría de Asuntos Jurídicos de la Dirección Región Pacífico Central del Instituto de Desarrollo Agrario, se indica claramente que el procedimiento se inicia por “*...incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley de Tierras y Colonización, impuestas por el IDA a sus adjudicatarios por medio del contrato de asignación de tierras, por abandono injustificado del predio al existir ausencia física y no tener posesión de parte del predio, por venta ilegal al haberse traspasado a favor de terceros sin autorización de este Instituto, por destinar la parcela fines distintos de los establecidos en la Ley 2825, al haberla comercializado, por negligencia e ineptitud de los adjudicatarios en la explotación de la parcela al encontrarse el predio en mal estado y condiciones insalubres, por explotación indirecta al ser explotada y tener posesión de*

parte de la parcela terceras personas ajenas a los adjudicatarios y su familia causales tipificadas en los artículos 62, 66, 67, 68 inciso 4) acápite a), b), c) y d) de la citada Ley 2825 ...” de lo que resulta presumible un eventual incumplimiento, por parte de los señores Rigoberto Rojas Rojas y Flora Antonia Zamora Castillo, de las obligaciones, limitaciones y restricciones impuestas sobre el bien adjudicado, más aún, el mismo otorgamiento de la escritura en que se segrega y vende el lote así lo refleja, pues del testimonio de escritura presentado al Registro no se desprende que exista autorización del Instituto; además de esto, de ese mismo documento se desprende que el adquirente y ahora gestionante, tuvo conocimiento de las limitaciones a la libre disposición que pendían sobre la finca 82327 de Puntarenas, por lo que al tener pleno conocimiento de la eventual nulidad del contrato otorgado en contravención del artículo 67 de la Ley 2825 no puede alegar ahora buena fe y menos aún pretender que sea el Registro de Bienes Inmuebles quien cancele la medida cautelar ordenada por el Instituto, pues como el mismo Licenciado Retana Madriz afirma, es únicamente ese Instituto quien puede dilucidar ese extremo, dentro del procedimiento administrativo que tramita en su seno. Y es que, precisamente la finalidad de la medida cautelar es impedir el tráfico jurídico mercantil fraudulento o “contra legen” de inmuebles que pertenecieron al Estado y que deben ser recuperados cuando el beneficiario los destine a fines distintos para los que fueron adjudicados, resultando que el Registro, en este proceso, está obligado a proteger esos bienes.

Dadas las consideraciones esbozadas por este Tribunal en el Considerando anterior, no resulta de recibo el alegato relacionado con la aplicación en el caso bajo análisis de la Ley General de la Administración Pública. En este sentido, resulta acertada la posición sostenida por el Registro en la resolución impugnada. No obstante, cabe citar sobre ese extremo el inciso 1) del artículo 2 de ese cuerpo normativo: “**Artículo 2°:** 1) *Las reglas de esta ley que regulan la actividad del Estado se aplicarán también a los otros entes públicos, en ausencia de norma especial para éstos.*” (suplida la negrita) y tal como afirma el a quo, al existir normativa especial y con fundamento en los Principios del Derecho Agrario no es aplicable la Ley General.

Por último, -y en este sentido llama poderosamente la atención de este Tribunal que el recurrente toma la previsión de aportar poder especial otorgado por la copropietaria registral del bien inmueble, a efecto de demostrar su legitimación-, lleva razón el Registro de Bienes Inmuebles al considerar que el asiento de presentación del documento de traspaso a favor del gestionante original, señor Schneider, se encuentra caduco en virtud de lo establecido en el Transitorio IX del Código Notarial. Este aspecto, contrario a lo manifestado por el apelante, es de absoluta competencia del Registro Inmobiliario, toda vez que evidentemente ha transcurrido el plazo fatal de cinco años, lo que marca esa caducidad, por lo que será esa anotación, irremediablemente deber ser cancelada al inscribir un nuevo título sobre el bien.

SEXTO. LO QUE DEBE SER RESUELTO. Conforme a lo expuesto, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Geovanny Retana Madriz, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del dieciséis de junio del dos mil nueve, la que en este acto se confirma.

SÉTIMO. 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 este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Geovanny Retana Madriz, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes

Inmuebles, a las trece horas del dieciséis de junio del dos mil nueve, 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.**—

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Walter Méndez Vargas

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora