



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2015-0520-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Earl Orlando Daley Whittighasy**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2001-114)**

## **VOTO No. 312-2016**

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. - San José, Costa Rica, a las catorce horas veinte minutos del diez de mayo de dos mil dieciséis.*

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor **Earl Orlando Daley Whittighasy**, cédula de identidad número 7-0046-0934, vecino de la provincia de Linón, contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 8:00 horas del 19 de junio de 2015.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante memorial presentado en el Registro Inmobiliario, División Registral, el 02 de mayo de 2001, la señora Adelia Chavarría Austin Thompson, de calidades y en su condición de albacea del sucesorio del señor Fernando Evaristo Austin Thompson, solicita al Registro Inmobiliario, División Registral, mediante gestión administrativa, se anule la inscripción realizada a favor del señor Earl Orlando Daley Wittinghasy sobre la finca de la provincia de Limón, matrícula 20950-000.

**SEGUNDO.** El Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución de las 8:00 horas del 19 de junio de 2015, resolvió: “...1) *Una vez firme la presente resolución, se ordena MANTENER LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA que pesa sobre la finca del*



*Partido de Limón número VEINTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA- CERO CERO CERO .... 2) INMOVILIZAR la finca del Partido de Limón VEINTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA- CERO CERO CERO ...”.*

**TERCERO.** Inconforme con lo resuelto, por escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 06 de julio de 2015 el señor Earl Orlando Daley Whittinghasy interpuso recurso de apelación en contra de la resolución supra citada, siendo, que el Registro referido, mediante resolución de las 10 horas del 8 de julio de 2015, admite el recurso y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

**CUARTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado, del 12 de julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.

**Redacta el juez Arguedas Pérez, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hecho probado de interés para la presente resolución el siguiente:

- Que según los antecedentes históricos de la finca de la Provincia de Limón matrícula 20950-000, el Instituto de Desarrollo Agrario IDA (actualmente INDER) adjudica dicho inmueble al señor Fernando Evaristo Austin Thompson, quien lo adquiere el 10 de marzo de 1980, sujeto al plazo de limitaciones de 10



años, conforme lo establece el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización N.º 2825 de 14 de octubre de 1961. (v.f 51)

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de interés para la resolución de esta gestión administrativa.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario, División Registral, una vez realizado el análisis del expediente, así como los movimientos históricos de la finca de la Provincia de Limón matrícula 20950-000 involucrada, determinó que dicho inmueble fue adjudicado por el Instituto de Desarrollo Agrario IDA (ahora INDER), al señor Fernando Evaristo Austin Thompson, dentro del cual pesaban limitaciones por un periodo de 10 años, las cuales vencían según sus antecedentes el 10 de marzo de 1990. (v.f 51)

El señor Austin Thompson en el año 1988 dispuso de ese inmueble a favor de tercero, sin la debida autorización del Instituto de Desarrollo Agrario, ya que aún las limitaciones que pesaban sobre ese objeto, no habían vencido. Al ingresar el documento a la corriente registral para su inscripción el 6 de julio de 2000, bajo las citas del Diario del Registro al tomo 480, asiento 3687, ya las limitaciones impuestas por el Instituto dicho, se encontraban caducas, procediendo el calificador registral a inscribir ese traspaso a favor del señor Earl Orlando Daley Whittinghasy, el 31 de agosto de ese mismo año.

Sin embargo, ante gestión administrativa entablada a gestión de parte, el Registro Inmobiliario consideró, que la venta del bien objeto de discusión entre el señor Fernando Evaristo Austin Thompson y Earl Orlando Daley Whittinghasy, desde el momento de su otorgamiento según sus antecedentes, carece de nulidad absoluta conforme a lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización N.º 2825 de 14 de octubre de 1961.



En consecuencia y siendo que esta situación atenta contra el principio de Seguridad Jurídica, compete a la Administración registral imponer una medida cautelar como lo es la inmovilización de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo número 35509, hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a dichas diligencias y ordene el levantamiento de la medida impuesta, conforme lo disponen los artículos 474 y 450 del Código Civil.

Inconforme con lo dispuesto la parte recurrente Earl Orlando Daley Whittinghasy, alega que el título se inscribió a su nombre el 31 de agosto de 2000, sea, hace más de 14 años. Que ha estado en posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y a título de dueño sobre la propiedad inscrita en la Provincia de Limón, matrícula 20950-000 desde el año de 1988, sea que data desde hace más de 26 años. Que el Registro Inmobiliario no tomó en cuenta la prescripción decenal negativa que ha operado a su favor.

Por su parte, la gestionante Julia Austin Castillo se apersona ante esta Instancia y argumenta que la finca ubicada en la provincia de Limón matrícula 20950, fue adjudicada por parte del Instituto de Tierras y Colonización al señor Fernando Evaristo Austin Thompson, la cual soportaba limitaciones del IDA con fecha de vencimiento al 10 de marzo de 1990. Que la disposición que se hizo del bien en el año 1988, lo fue, cuando aún existían las limitaciones del IDA y no se contó para ese otorgamiento con autorización alguna. Por esa razón, solicitó la nulidad de todo lo actuado y se proceda a inscribir nuevamente la finca de la provincia de Limón matrícula 20950, a nombre de su legítimo propietario Fernando Evaristo Austin Thompson, a efectos de poder continuar con un proceso sucesorio instruido por el Juzgado Primero Civil y Trabajo de Mayor Cuantía de Limón, expediente 00-100034-4651-CI-2.

**CUARTO. SOBRE EL 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 (IDA) N.º 6735 del 29 de marzo de 1982, le confiere a esta institución 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 con sus descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad 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 Instituto de Desarrollo Agrario (ahora INDER) 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 IDA (INDER), tienen un plazo de quince años a partir de la fecha en que se inscribe la escritura, las cuales se regulan en el artículo 67 de la citada Ley N° 2825, 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. ... El*



***Registro Público tomará nota de las limitaciones a que se refiere este artículo.” (Negrita es nuestro)***

De la anterior cita se deriva, que cuando un inmueble es titulado a través del IDA (INDER) o se otorga la escritura a través de esa Institución, mediante el procedimiento establecido en la Ley N.º 2825, el respectivo terreno queda sujeto a limitaciones que impiden traspasar, gravar, arrendar o subdividir el terreno. Siendo, que de tales limitaciones debe tomar nota el Registro Inmobiliario, División Registral.

Por otra parte, el artículo 7 del Código Notarial establece las prohibiciones al notario público para ejercer el notariado, y en su inciso d) exige a dicho profesional, contar con la autorización previa en aquellos casos 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. Esa punición la dispone para los documentos otorgados sin las autorizaciones previas exigidas por la ley para poder realizar el acto o contrato que se pretenda.

Partiendo de este cuadro fáctico, y tomando en cuenta el caso que nos ocupa, se observa de la documentación que consta en autos, que para cuando se realizó la venta de la finca del Partido de Limón 20950 al señor Earl Orlando Daley Whittinghasy, según testimonio de escritura número ciento cincuenta y ocho del notario público Daniel Zeledón Umaña, presentado al Diario del Registro Inmobiliario, que ocupó las citas al tomo 480, asiento 3687, dicho inmueble contaba con las limitaciones impuestas por el IDA, y el mismo fedatario público hace constar que no se cuenta con la debida autorización de dicha entidad, tal y como se desprende a folio 213 del expediente, sin embargo, este documento quedó inscrito el 31 de agosto del año 2000. Se aclara que, aunque la normativa indicada establece limitaciones por un plazo de quince años, en el acto



de disposición a favor del titular originario se estableció un plazo para esas limitaciones de diez años. (v.f 51)

Cabe indicar, que si bien para cuando ingresa el testimonio de escritura a la corriente registral, las limitaciones que habían sido impuestas por el Instituto de Desarrollo Agrario, en la finca de la provincia de Limón 20950 por un periodo de 10 años ya se encontraban caducas, siendo que estas habían vencido desde el 10 de mayo de 1990 (v.f 13, 14), no se podría obviar el hecho, de que para cuando se realizó el otorgamiento de dicho contrato de compra venta, la finca en cuestión contaba con las limitaciones impuestas por el IDA, y, no mediaba autorización por parte de dicha entidad para realizar ese acto. Eso hace que dicho otorgamiento se encuentre viciado de nulidad, conforme de esa manera se desprende de la normativa anteriormente transcrita.

Debemos recordar, que la función calificadora, se fundamenta, 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 publiciten una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.

Es por ello, que en el caso bajo estudio, bien hace el Registro Inmobiliario, División Registral al imponer la medida cautelar impuesta de advertencia administrativa y posterior inmovilización en el asiento de inscripción de la finca del partido de Limón matrícula 20950-000, pues conforme al marco de calificación registral, esa rogación no debió ser inscrita. Ante el error cometido se originó una inexactitud en la información que se publicita, situación que atenta contra los principios de seguridad y fe pública registral.

De tal manera, y ante la imposibilidad material que tiene la administración registral para cancelar asientos de registro o declarar la nulidad de instrumentos públicos de esta naturaleza,



corresponderá a los Tribunales de Justicia determinar la subsanación de la inexactitud que dio origen a dichas diligencias administrativas y ordenar el levantamiento de la medida impuesta, conforme de esa manera lo disponen los artículos 472 y 474 del Código Civil.

**QUINTO. SOBRE LOS AGRAVIOS.** Señala la parte recurrente Earl Orlando Daley Whittinghazy, que el título se inscribió a su nombre el 31 de agosto de 2000, sea, hace más de 14 años. Al respecto, cabe indicar que si bien el título traslativo de dominio mediante el cual adquirió la finca de la Provincia de Limón matrícula 20950-000, esta fue inscrita en contravención con las disposiciones legales contenidas en el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización N.º 2825 del 14 de octubre de 1961, y artículo 7 inciso d) del Código Notarial, acto que a la luz de dicha normativa se encuentra viciado de nulidad.

Aunado a ello, y advertido el error cometido en sede administrativa se amerita tal y como lo hizo el Registro de instancia, imponer una medida cautelar administrativa como lo es la inmovilización, en aras de informar a terceros sobre la situación del inmueble, hasta tanto la sede jurisdiccional resuelve la situación jurídica del bien. Lo anterior, en virtud de que la Administración registral es coadyuvante con la administración de justicia.

Asimismo, agrega el apelante, que él ha estado en posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y a título de dueño sobre la propiedad en discusión desde el año de 1988, sea desde hace más de 26 años. Cabe acotar, en este sentido que los derechos concebidos por los atributos del dominio y para el caso que se analiza, solo pueden ser declarados y determinados por un Juez de la República, careciendo la sede administrativa de facultades para emitir criterio con respecto a ello, y mucho menos considerar, que ante dicha manifestación la Administración registral pueda variar su criterio y, levantar la medida impuesta. Razón por la cual sus consideraciones en este sentido no son de recibo.





Además, indica el recurrente que el Registro Inmobiliario no tomó en cuenta la prescripción decenal negativa que ha operado a su favor. Al respecto se debe señalar que un acto viciado de **nulidad absoluta**, no se convalida con el transcurso del tiempo, por ende, no podría este Tribunal considerar de manera alguna, la aplicación de la prescripción decenal para convalidar el precitado derecho de registro.

Aunado a lo anterior, el error acontecido en sede registral no genera derechos, debiendo recurrirse como se ha indicado líneas arriba a la vía jurisdiccional, siendo este el medio idóneo para dilucidar una controversia como la que nos ocupa, pues la normativa especial que regula el procedimiento registral, como se señaló, no le autoriza (*principio de legalidad*), y más bien le niega a la Autoridad Registral la posibilidad de modificar, cancelar, o anular en la vía administrativa un asiento registral ya inscrito de la naturaleza como el que se ventila, puesto que ello sólo es viable, en los supuestos contenidos en el numeral 474 del Código Civil.

Dado lo anterior, es criterio de este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra ajustada a derecho, resultando improcedentes los agravios expresados por el aquí recurrente. Por lo expuesto, lo que procede es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Earl Orlando Daley Whittighasy**, contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 8:00 horas del 19 de junio de 2015, 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 expuestas, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el señor Earl Orlando Daley Whittighasy, contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 8:00 horas del 19 de junio de 2015, la que en este acto se confirma. Procédase a consignar en el asiento de la finca de la provincia de Limón, matrícula 20950-000 la medida cautelar de inmovilización. 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*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

#### **TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral**

##### **Solicitud de la Gestión Administrativa Registral**

**TNR. 00.55.33**