

Informe de Investigación

TÍTULO: LIMITACIONES A LA PROPIEDAD ESTABLECIDAS EN LA LEY DEL INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO

Rama del Derecho: Derecho Agrario	Descriptor: Instituto de Desarrollo Agrario
Tipo de investigación:	Palabras clave: Parcela, Limitaciones, Propiedad, Derechos Reales, IDA
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia	Fecha de elaboración: 17/02/2011

Índice de contenido de la Investigación

1. RESUMEN	1
2. NORMATIVA	2
a) Ley de Tierras y Colonización.....	2
3. JURISPRUDENCIA	5
a) Imposibilidad de decreto de embargo sobre fundo con vocación agraria.....	5
b) Necesaria participación del IDA en el proceso.....	6
c) Nulidad de traspaso sobre bien inmueble afectado por el IDA.....	7
d) Procedencia de la acción reivindicatoria.....	8
e) Análisis sobre el contrato de asignación de tierras.....	16
f) Proceso sucesorio sobre bienes adjudicados por el IDA.....	20
g) Explotación conjunta de la parcela.....	21
h) Limitaciones a la libre disposición sobre las parcelas.....	24
i) Régimen sucesorio aplicable al contrato de asignación de tierras.....	25

1. RESUMEN

A lo largo del presente informe, se incorpora una revisión normativa y jurisprudencial relacionada con las limitaciones establecidas por la ley 2825 sobre la propiedad. En este sentido se incorporan los artículos respectivos, así como la jurisprudencia relacionada con los límites sobre los atributos de la propiedad.

2. NORMATIVA

a) *Ley de Tierras y Colonización*¹

Artículo 67.- (*)

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.

Tampoco podrá, sin esa autorización y durante el mismo término, gravar las cosechas, semillas, animales, enseres, útiles o equipos necesarios para la explotación de la parcela, a menos que todas sus obligaciones con el Instituto estuvieren canceladas. Para autorizar el gravamen del inmueble se requieren cuatro votos conformes de la Junta Directiva. Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores.

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 el precio que fijen los peritos nombrados por las partes, o por un tercero, en caso de discordia. Este tercer perito será nombrado por los otros dos expertos. El Registro Público tomará nota de las limitaciones a que se refiere este artículo.

(*) El presente artículo ha sido reformado en cuanto a las limitaciones mediante Ley No. 5064 de 22 de agosto de 1972.

Nota:

En relación a las limitaciones establecidas en el presente artículo debe hacerse mención que la Ley No. 5064 establecía en su transitorio:

“Transitorio.- Las limitaciones a que se encuentran sujetas todas las adjudicaciones que haya hecho el Instituto con anterioridad a la vigencia de esta ley, se entenderán reducidas a las que aquí se establecen, sin perjuicio de las condiciones implícitas inherentes a toda adjudicación de tierras por parte del Estado. El Registro Público y las instituciones del Sistema Bancario Nacional, deberán aplicar lo dispuesto en el párrafo anterior.”

Sin embargo, dicha disposición quedó derogada por decreto ejecutivo No.

6734.

Artículo 68.-

En el contrato que se realice con el parcelero y en el título que se le entregue, se harán constar las estipulaciones siguientes:

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, por el precio que fijen los peritos nombrados de conformidad con las disposiciones de esta ley;

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;

4) Que el Instituto deberá, de conformidad con el procedimiento estipulado en el Capítulo de Tribunales de Tierras, revocar o extinguir la adjudicación por los siguientes motivos:

a) Por destinar la parcela a fines distintos de los previstos en la presente ley

b) Por el abandono injustificado de la parcela o de la familia.

En este último caso, el Instituto le adjudicará la parcela a la esposa, a la o las personas que hayan convivido permanentemente con el parcelero y que demuestren mayor capacidad, siempre que reúnan las condiciones estipuladas en el artículo 62;

c) Por negligencia o ineptitud manifiesta del adjudicatario en la explotación de la parcela o conservación de las construcciones, mejoras o elementos de trabajo que se le hayan confiado o pertenezcan a la organización;

d) Por comprobarse la explotación indirecta de la explotación, salvo las excepciones contempladas;

e) Por incumplimiento, sin causa justificada, de las obligaciones de pago contraídas con el Instituto; y

f) Por falta reiterada a las normas legales para la conservación de los recursos

naturales. Con excepción del caso b) y antes de la revocatoria o extinción del derecho, debe proceder una amonestación que no haya sido atendida por el adjudicatario.

Artículo 69.- (*)

Con el objeto de garantizar la integridad de la parcela, en caso de fallecimiento del parcelero, o colono antes de haberse producido las condiciones que señala el artículo 67, el Instituto, después de aprobarlo, autorizará el traspaso del contrato de adjudicación, dentro del siguiente orden de precedencia:

- a) Al heredero designado por el causante, que reúna las condiciones exigidas por esta ley y sus reglamentos;
- b) A los herederos que reuniendo las mismas condiciones, se comprometan a continuar en conjunto la explotación de la parcela, como unidad económica y familiar; y
- c) Al heredero que designen los demás coherederos por convenio privado, y en caso de no haberlo, al que el Instituto estime idóneo para la adjudicación.

Si no hubiere heredero capaz en los términos de esta ley y sus reglamentos, o si el presunto adjudicatario no pudiese garantizar el pago del haber sucesorio que por razón de la parcela pudiese corresponder a los otros herederos, el Instituto podrá adjudicarse judicialmente la parcela, depositando a la orden de la sucesión el valor del inmueble dado por el perito de la mortual, con deducción de las deudas que el causante tuviera con el Instituto.

El Instituto de Desarrollo Agrario deberá considerar las directrices definidas por la Ley de Manejo, Conservación y Recuperación de Suelos, para valorar la adquisición y adjudicación de terrenos. Es obligación suya disponer de estudios de capacidad de uso de la tierra, antes de adquirirla, para fines de titulación.

Toda adjudicación de terrenos deberá limitarse a que la utilización del terreno adjudicado no pueda ir en contra de la capacidad de uso del terreno. El incumplimiento de esta disposición acarreará la revocatoria de la adjudicación.

(*) Los dos últimos párrafos del presente artículo han sido adicionados mediante Ley No. 7779 de 30 de abril de 1998. LG# 97 de 21 de mayo de 1998.

3. JURISPRUDENCIA

a) Imposibilidad de decreto de embargo sobre fundo con vocación agraria

[TRIBUNAL DE TRABAJO]²

"2.-Vistos los agravios formulados y una vez, que han sido analizados y confrontados con el mérito de los autos, es criterio unánime de los integrantes de este Tribunal, que no le asiste razón a la inconforme, para variar lo que viene resuelto. En primer lugar, debemos señalar, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Código Civil, la jurisprudencia contribuirá a informar el Ordenamiento Jurídico, con la doctrina, que de modo reiterado establezcan las Salas de Casación de la Corte Suprema de Justicia y la Corte Plena al aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del Derecho. De tal manera que analizaremos oportunamente el Voto N° 229-90, dictado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. 4.-

En cuanto al fondo del asunto, este Tribunal comparte la tesis del Juzgado, en el sentido de que el bien afectado, no puede ser objeto de embargo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59, 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización, disposiciones legales, que claramente establecen el impedimento, para llevar a cabo esa medida precautoria, cuando se trata de contratos de asignación de tierras. En apoyo de este argumento, podemos citar una sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que se refiere al punto en cuestión. Se trata del Voto N° 229, de 15:00 hrs, de 20 de julio de 1990, que en lo conducente refirió: "En este sentido, si el contrato es por un precio determinado, o bien a título gratuito, desde el otorgamiento de la escritura van a existir 15 años en que el Instituto puede revocar, rescindir o anular el contrato frente el incumplimiento del beneficiario. (...) En el contrato que se realice con el parcelero y en el título que se le entregue, se harán constar las estipulaciones siguientes: 1) que antes de haber cancelado sus obligaciones con el Instituto, el parcelero no podrá traspasar el dominio de su predio, gravarlo, arrendarlo, subdividirlo (...) no podrán ser objeto de medidas judiciales, preventivas o ejecutivas, por terceros o acreedores, antes de que los parceleros hayan cancelado las obligaciones con el Instituto, salvo que tales acreedores lo sean por haber suplido créditos debidamente autorizados por éste". Corolario de lo expuesto y contrario al alegato de la recurrente, es en aplicación rigurosa de la normativa precitada, que no se puede decretar el embargo en un bien inmueble afectado al patrimonio estatal por su vocación agraria."

b) Necesaria participación del IDA en el proceso[TRIBUNAL AGRARIO]³

"II.-El presente proceso versa sobre un ordinario de reivindicación, pago de daños y perjuicios sobre unos bienes inscritos en el Registro Público de la Propiedad números 127304, derechos cero cero uno y cero cero dos; 127305, derechos cero cero uno y cero cero dos; 127289, derechos cero cero uno y cero cero dos. Dichas fincas contienen limitaciones por quince años a nombre del Instituto de Desarrollo Agrario, las cuales vencen el día 9 de agosto del 2006 (ver certificaciones de propiedad constantes a folios que van del 4 al 16). Conforme a lo expuesto, es claro los bienes en litigio se encuentran inscritos en el Registro Público a nombre de los actores según la prueba documental ya referida soportando limitaciones las cuales iniciaron el 09 de agosto de 1991 y vencen el 09 de agosto del año 2006 (ver folios 4 al 15). De lo expuesto es claro que el bien objeto de litigio fue adjudicado mediante un contrato de Asignación de Tierras por parte del Instituto de Desarrollo Agrario. Lo que se resuelva en este caso afecta directamente a este Instituto, de ahí sea necesario integrarse la litis contra dicho organismo, pues se trata de un bien con limitaciones no vencidas. Es importante analizar lo que ha venido estimando este Tribunal respecto a este tema: "Es evidente que mientras no hayan transcurrido las condiciones y limitaciones a que se refieren los artículos 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización, los terrenos que han sido adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario, no han pasado a ser propiedad exclusiva del beneficiario, pues el Instituto aún conserva su calidad de propietario formal del terreno. Es por ello que en todo proceso en donde se discuta mejor derecho de posesión...,reivindicación o nulidad de contrato, respecto del inmueble adjudicado por el Instituto, éste deberá figurar como actor o demandado, pues se configura una relación jurídico material consustancial, y la sentencia que se dicte de alguna forma afectará los derechos del ente asignante. Así se estableció en la sentencia número 229-90 anteriormente citada, de la Sala Primera de la Corte, que en lo que interesa expresó: "XIV. A mayor abundamiento, si pudiera argumentarse que el Instituto hizo una venta del fundo, a título gratuito, y por ello no era necesario demandarlo, la limitación marcada "d" en la misma escritura establece un término de quince años, como ya se comentó anteriormente, al analizar el contrato de asignación de tierras, para que la beneficiaria adquiriera el dominio pleno del fundo, el cual no vence sino hasta el año de mil novecientos ochenta y nueve, de donde tampoco por esta vía podría obviarse la litis consorcio pasiva necesaria." (ver voto 119 de las 14:35 horas del 9 de febrero de 1995). Así mismo la circular N° 3-95, en la cual se comunica la sesión de Corte Plena celebrada el 8 de mayo de 1995, artículo XXII en la cual se dispuso respecto a las notificaciones al Instituto de Desarrollo Agrario que debe notificarse a dicho ente en lo que interesa "...4.-

Por la Jurisprudencia de la Sala Primera cuando se trate de fincas del Instituto de



Desarrollo Agrario donde ha mediado el contrato de asignación de tierras y aún no ha transcurrido el plazo de los 15 años, si la parte no demanda al IDA se estaría en presencia de un litis consorcio pasivo necesario.”. De lo expuesto es claro se está en la obligación de integrar la litis contra el Instituto de Desarrollo Agrario por cuanto en este caso las limitaciones no han vencido y se encuentra vigentes hasta el 9 de agosto del 2006, según lo expuesto supra, ya que lo que se resuelva en este asunto afecta directamente al Instituto. III.- Por lo expuesto, deberá anularse la resolución dictada. Deberá proceder la parte actora a integrar la litis contra el Instituto de Desarrollo Agrario, cumpliendo con los requisitos establecido en el ordinal 38 de la Ley de Jurisdicción Agraria, para lo cual se le concede el plazo de ocho días, en caso de no hacerlo se dará por terminado el proceso.”

c) Nulidad de traspaso sobre bien inmueble afectado por el IDA

[SALA SEGUNDA]⁴

“VI.-[...] el Notario ejerce función pública, debe actuar, como todos los demás funcionarios, con estricto apego y respeto al ordenamiento jurídico. El artículo 1° de la Ley Orgánica del Notariado establece que: “La persona autorizada para ejercer el notariado público tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto jurídico o contrato que tenga por objeto asegurar o hacer constar derechos y obligaciones dentro de los límites que la ley señala a sus atribuciones y observando los requisitos que exige”. Para ser Notario Público se requiere de un título y para ejercer la función en ellos delegada o depositada deben prestar el juramento de observar y defender la Constitución y las Leyes (artículos 11 y 194 de la Constitución). Lo anterior quiere decir que el notario, al autorizar con su firma de fedatario público, debe restringir el ejercicio de la función a los actos o contratos apegados al ordenamiento y que, por lo consiguiente, no es un simple intermediario para autorizar libremente cualquier acto, ante la simple solicitud de los interesados, sino que, debe calificar si el mismo es moldeable y ejecutable legítimamente y, abstenerse de hacerlo, en forma absoluta, respecto de aquellos que sean contrarios a normas prohibitivas, porque de lo contrario, incumple su deber fundamental de observar y de defender las disposiciones legales vigentes. Consecuentemente, los denunciados, al autorizar la escritura de traspaso de la mencionada finca, sin la previa autorización del Instituto de Desarrollo Agrario, exigida bajo sanción de nulidad absoluta, autorizaron un acto prohibido por la ley. En efecto, el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización, establece que el adquirente de parcelas del Instituto de Derecho Agrario, “...no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que haya transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas”; y agrega que, “será absolutamente nulo cualquier contrato

que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores". El hecho de que en la escritura se dijera que los interesados liberaran a los Notarios de responsabilidad respecto de la autorización a obtener por parte del Instituto de Desarrollo Agrario, no puede invocarse para decir que actuaron correctamente, porque lo referente al respeto y a la defensa de orden público, es un deber esencial que los particulares no pueden excusar. Del mismo modo, el contenido del artículo 63 de la Ley Orgánica del Notariado, tampoco puede servir para apoyar en el mismo una conclusión favorable a dichos funcionarios. Esa norma dispone que "Cuando los interesados quisieren hacer constar en escritura pública actos jurídicos o contratos que por defectuosos, informales o por cualquier otro motivo no pueden ser eficaces, el notario lo advertirá a los otorgantes, y si éstos insistieren, extenderá la escritura consignando en ella la advertencia". Esa disposición legal debe interpretarse en forma restrictiva, en el sentido de que los Notarios pueden autorizar actos meramente ineficaces, previa advertencia a los mismos no estén expresamente prohibidos por normas de orden público, pues éstas están dirigidas a todos los ciudadanos y los funcionarios públicos deben abstenerse de intervenir en la constitución de actos violatorios de tales normas, por la sencilla razón de que si la sociedad prohíbe una conducta, es para que la misma no se lleve a cabo; y de ahí que no puede interpretarse la citada norma en el sentido de una autorización amplia para realizar ante los Notarios Públicos actos prohibitivos, inválidos o absolutamente nulos."

d) Procedencia de la acción reivindicatoria

[TRIBUNAL AGRARIO]⁵

"VII.-Apelación de José Ulate Vega: En cuanto a lo expresado en el agravo numerado uno, referido a que el juez no aplicó los principios que regulan la materia agraria referentes a la posesión agraria, como lo es el ejercicio de actos posesorios sobre el fundo consistentes en el aprovechamiento para hacerlo producir, se le debe manifestar al recurrente ésta es una tesis anterior de procedibilidad de la acción reivindicatoria, la cual ha sido superada. El primer presupuesto de procedibilidad de la acción reivindicatoria, que también lo es de la acción de mejor derecho de posesión, sólo que con un contenido diferente, es la legitimación activa. Para la primera, ha señalado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en reiteradas resoluciones, es suficiente con que el actor demuestre es el propietario registral; mientras que para la segunda, ante la ausencia de un título inscrito, se requiere acreditar el ejercicio de la posesión. Básicamente, sobre la legitimación activa en la acción reivindicatoria, la Sala ha expuesto en forma reiterada las razones por las cuales considera no es necesario demostrar ser "dueño" del inmueble para cumplir con este requisito como se indicó entre otros, en el Voto 230-90, indicando es suficiente con la demostración de que



se es el titular registral del área reclamada. Concretamente, en el Voto 97-98 de las 16:10 horas del 2 de octubre de 1998, de la misma manera que lo hizo en el Voto 37-96, indicó: "... El presente asunto ha sido tramitado como de naturaleza agraria, según se determinó en los autos. No obstante lo anterior, lo cual impone la aplicación de los principios generales de esa disciplina, en el fondo subyace, como derecho positivo la normativa civil general." Así mismo, en el Voto 110-F-98 de las 14:25 horas del treinta de octubre de 1998, sostuvo: "... Al respecto, precisa señalar, tocante a la jurisprudencia invocada, esta Sala en sentencia posterior, N° 37 de las 14:45 horas del 10-4-96, sustentó criterio distinto. A tenor de este último pronunciamiento, la doctrina citada por el recurrente, parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo a esta tesis se mencionan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil ... Ninguna de estas normas hace la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta diferenciación, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras ...". En el Voto N° 50-98 de las 15:20 horas del 20 de mayo de 1998, ese alto Tribunal mencionó "... Por último, reclama el recurrente la falta de legitimación activa y pasiva. Ella, por cuanto, según afirma, la actora no ha llevado a cabo actos posesorios agrarios en la zona litigiosa. Es decir, no ha desarrollado una actividad económicamente organizada para la producción animal o vegetal. Al respecto, invoca jurisprudencia de esta Sala en la cual se asevera, tocante a la legitimación activa, que el propietario para estar legitimado debe ser dueño, entendiendo por tal, haber realizado actos posesorios efectivos y estables. Sea, a la luz de tal doctrina, según el recurrente, ser dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber efectuado además actos de ejercicio y de goce. Para los efectos dichos -asevera- la inscripción de propiedad en el Registro implica una mera titularidad no apta para ejercer la acción reivindicatoria. Sin embargo, precisa señalar, esta Sala en sentencia posterior, N° 37 de las 14:45 horas del 10-IV-96, sustentó criterio distinto. A tenor de ese último pronunciamiento, la doctrina citada parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular del derecho..". En fallos más recientes se ha seguido manteniendo este mismo criterio, tal es el caso del Voto N° 720-00 de las 15:30 horas del 27 de setiembre del 2000, transcribiéndose lo expuesto en el Voto N° 37-96, N° 50-98 y N° 1-99, ya citados, disponiéndose en esa oportunidad: "... el terreno en disputa se encuentra inscrito a nombre de... Por ello, en aras de la tutela de la publicidad registral, la cual prima en nuestro sistema de constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles, la actora tiene legitimación activa para pretender la reivindicación del bien antedicho..." En tal orden de ideas, conforme lo ha expuesto la Sala, para tener por acreditada la legitimación activa basta demostrar ser el propietario registral del área en litis, criterio que es compartido por este Tribunal al tener



sustento en el artículo 320 del Código Civil. En cuanto al alegato de que se le da vida jurídica a documentos absolutamente nulos conforma al artículo 835 y 837 del Código Civil, relacionados con el ordinal 67 de la Ley de Tierras y Colonización, tampoco lleva razón el recurrente, pues a pesar de que las negociaciones fueron realizadas sobre inmuebles adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario, los cuales tenían limitaciones, es necesario hacer ver al recurrente que dichas limitaciones iniciaron en fecha 21 de Agosto de 1980 con vencimiento el 21 de agosto de 1995, lo cual quiere decir que para la fecha en que se plantea el presente proceso en fecha 12 de mayo de 1998, las mismas ya se encuentran vencidas y convalidadas. En dicho sentido véase voto de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las quince horas cincuenta y cinco minutos del catorce de julio de mil novecientos noventa y nueve que en lo que interesa dice: “...VIII.- Por otro lado, tocante a la convalidación de las nulidades absolutas, esta Sala ha dicho “IV- Sabido es que en derecho costarricense, la nulidad se subsana por el simple transcurso de 10 años. Así lo reconoce expresamente el artículo 837 del Código Civil, el cual dispone: “La nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ella y debe, cuando conste en autos, declararse de oficio, aunque las partes no lo aleguen; y no puede subsanarse por la confirmación o ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo menor que el que se exige para la prescripción ordinaria”. ...”(Sentencia número 112 de las 9:35 hrs. Del 31 de octubre de 1996. En igual sentido, puede consultarse, entre muchas otras, la sentencia 311 de las 15:30 hrs, del 31 de octubre de 1990) En el subjúdice, las prohibiciones y limitaciones que pesaban sobre el bien litigioso, al haber sido adjudicado al señor Joaquín López Araya por medio de un Contrato de Asignación de Tierras el 23 de noviembre de 1977, habían vencido desde el 24 de noviembre de 1992. Durante su vigencia, no se intentó acción administrativa ni judicial alguna, a fin de declarar la nulidad de la venta efectuada por don José Joaquín a don Jorge en el año 1980. Por su parte, la presente demanda fue interpuesta el 26 de enero y la contrademanda el 11 de febrero, ambas fechas de 1998. Por consiguiente, a la luz del precedente transcrito, y con base en el artículo 837 del Código Civil, dicha nulidad se convalidó por el transcurso del tiempo. Por ello, como bien lo dispuso el Ad – quem, en la especie no era de recibo alegarla, y menos declararla de oficio...”. De lo expuesto, se desprende estamos ante un caso similar pues consta en autos los inmuebles tenían limitaciones del Instituto de Desarrollo Agrario por quince años al ser fundos adjudicados mediante Contratos de Asignación de Tierras, las cuales según se dijo supra vencieron el 21 de agosto de 1995 y a la fecha de inicio de este proceso el 12 de mayo de 1998, no existió acción administrativa o judicial para anular las ventas de los inmuebles objeto de este litigio realizadas en fecha 4 de diciembre de 1984, por lo que al haber vencido las mismas y haber transcurrido el plazo, para su convalidación conforme a la filosofía expuesta por el ordinal 837 del Código Civil, se deben rechazar los

agravios expuestos en dicho sentido.

VIII.-En cuanto a lo expresado en el agravio tercero referido a que no demostró la negociación la cual dice se demostró y además de tenérsele como poseedor de mala fe, lo cual indica no tiene ningún fundamento probatorio. Refiere a prueba testimonial evacuada en este proceso de los señores Mata Montero Romero y Chacón Hidalgo quienes declararon en cuanto a la veracidad del trato. De la prueba testimonial rendida evacuada en autos a la que hace referencia el recurrente no es cierto que el señor Pablo Mata Montero demuestre la negociación hecha por Ulate Vega con Porras Ulloa, pues éste indicó "...No me consta a quien le compró la finca José Ulate... No conozco a Jorge Luis Porras Ulloa..." (folio 255 vuelto). La deponente Isabel Romero Romero indicó: "...Porras le vendió esta parcela a José Ulate, eso me consta porque al que seguí viendo trabajando fue a Ulate, desde ese tiempo hasta la actualidad...", posteriormente dijo "...Jorge no sé a quien le compró la finca Jorge, pues cuando yo llegué aquí era Jorge el que la trabajaba..." (folio 262). De lo dicho por esta testigo se no se puede tener por demostrado el negocio suscrito entre Ulate Vega y Porras Ulloa como lo quiere hacer ver el recurrente, pues tal declaración es totalmente inconsistente, ya que lo que podría interpretarse es que ella supuso Porras se la vendió a Ulate al observar a éste último trabajando la parcela, pero realmente ello no prueba tal negociación como lo indica en su agravio. El deponente Alvaro Chacón Hidalgo es el único de los citados por el recurrente que habla directamente de la negociación entre Ulate Vega y Porras Ulloa al decir: "...José Ulate le compró la parcela a Jorge Porras, yo estuve presente el día que ellos trataron la finca... No recuerdo en cuanto fue que se vendió la parcela..." (folio 259). Lo dicho por éste testigo aunado a la prueba confesional rendida por el señor Porras Ulloa en la cual el acepta le vendió verbalmente al señor Ulate Vega los inmuebles objeto de disputa en este proceso (folio 251), considera este Tribunal hace lleve razón el recurrente en cuanto a la forma de adquisición por medio de la cual él llegó a los inmuebles al habérselos comprado a Jorge Luis Porras Ulloa, pero no lleva razón en cuanto a que debe prevalecer su posesión sobre el título mediante el cual lo adquirió Jaén Jaén, por cuanto el compró de una persona que no era la titular de los fondos de marras. En el subjúdice constan dos escrituras mediante las cuales Pedro y Aquileo Ramírez Mora venden a Carlos Manuel Alvarado Rodríguez las fincas del Partido de Heredia, inscritas a folio real matrículas NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO-CERO CERO UNO Y CERO CERO DOS, así como la NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO- CERO CERO UNO Y CERO CERO DOS. Posteriormente el adquirente Carlos Alvarado Rodríguez traspasa dichas propiedades a Carlos Alberto Jaén Jaén, siguiendo las solemnidades legales al respecto, ello en fecha 4 de diciembre de 1984. No obstante lo anterior hay que tomar en consideración lo declarado por los señores Pedro y Aquileo Ramírez Mora en cuanto a que ellos vendieron de forma verbal



los inmuebles al señor Jorge Luis Porras Ulloa, quien les pidió posteriormente le traspasaran directamente al señor Carlos Alvarado Rodríguez, lo cual hicieron a solicitud del señor Porras, quien fue el que negoció con el señor Alvarado Rodríguez (véase contestación a la demanda a folio 168 y siguientes, confesional de Jorge Luis Porras Ulloa en cuanto a que el adquirió de los señores Ramírez Mora a folio 263, confesional de los señores Aquileo y Pedro Ramírez Mora a folios 425 y 426 respectivamente). De lo expuesto es claro el señor Porras Ulloa no era el propietario de los inmuebles, pues éste había dispuesto de los mismos al vendérselos a Carlos Alvarado Rodríguez, traspasándoselos los hermanos Ramírez Ulloa directamente a éste a petición del señor Porras (misma prueba citada anteriormente). Con posterioridad a dichas ventas en fecha 2 de octubre de 1985 el señor Porras Ulloa demanda en proceso ejecutivo al señor Alvarado Rodríguez, dictándose embargo sobre las fincas objeto de este litigio y entregándose las mismas en depósito judicial al señor Porras Ulloa según consta en acta de embargo constante a folio 287, es decir este entra en posesión nuevamente de los terrenos pero bajo la figura del depósito judicial, no a título de dueño de los inmuebles. Estando en posesión de los mismos como depositario judicial los vende en forma verbal al aquí recurrente Ulate Vega. El señor Porras no podía disponer de los fundos mediante ningún concepto, menos venderlos. Al respecto, dispone el numeral 1061 del Código Civil: “La venta de cosa ajena es absolutamente nula; pero el comprador que ignora el vicio del contrato, tiene derecho a los daños y perjuicios aun contra el vendedor de buena fe”; y refiriéndose a ello, el artículo 1063 del mismo cuerpo normativo establece: “La nulidad de la venta de cosa ajena, queda salvada si el verdadero propietario ratifica la enajenación, o si el vendedor llega a ser ulteriormente propietario de la cosa vendida”. De acuerdo a lo anterior, la venta hecha a Ulate Vega estaría viciada de nulidad a menos que el vendedor hubiera adquirido nuevamente la condición de propietario o que el propietario ratificara dicha venta. Ninguno de esos supuestos se dan en este caso. En primer término, Jorge Luis Porras Ulloa no volvió a ser dueño de los inmuebles; y en segundo lugar, existen pruebas suficientes en el proceso como para concluir, Carlos Alberto Jaén Jaén no ha ratificado en ningún momento la aludida enajenación. Incluso la venta que realizó Porras Ulloa a Ulate Vega no cumplió con las solemnidades respectivas, pues nunca pudo haberse realizado de tal forma por cuanto no era el titular de dichos bienes, de ahí la omisión en este sentido. De acuerdo a lo expuesto, no se está en presencia de los supuestos señalados por el numeral 1063 transcrito, manteniendo la venta pactada entre Porras Ulloa y Ulate Vega vicios de nulidad, razón por la cual se rechazan los agravios en dicho sentido. En cuanto al punto alegado referido a que él tuvo conocimiento de que el señor Porras Ulloa estaba nombrado como depositario judicial cuando este le vendió por lo cual se le tiene como poseedor de mala fe , considera este Tribunal lleva razón el recurrente en cuanto a



que no existe prueba que demuestre tal circunstancia y por ello no podría tenersele como poseedor de mala fe. El tema de las mejoras y su régimen en nuestro Derecho, ha sido objeto de importantes elaboraciones teóricas. Es tratado por nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 328 al 332 del Código Civil. El artículo 328 establece el derecho del poseedor de buena fé a que el reivindicador le pague, el valor de las mejoras necesarias y el de las útiles y a retirar los materiales de las puro adorno, y mientras no se le haga pago de lo que se le debe, puede retener la cosa en su poder. Por su parte el artículo 330 establece para el poseedor de mala fé el pago de las mejoras útiles y necesarias, pero excluye el derecho de retención para el caso las mejoras útiles, respecto a las de puro adorno no puede retirarlas, ni reclamar nada por ellas. Referente a la indemnización de las mejoras efectuadas como consecuencia de procesos reivindicatorios, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha reconocido reiteradamente su procedencia, aún cuando no se hayan otorgado expresamente a través de una contrademanda. También en consonancia con lo dispuesto en las normas indicadas ha otorgado a los demandados el derecho de retención sobre el bien, mientras no se hayan cancelado en ejecución de sentencia. Así por ejemplo la sentencia Número 15 dictada por la Sala Primera de las 15:30 horas del 14 de febrero de 1996 dijo lo siguiente: ...” La reivindicación tiene, aparte de la restitución, otros efectos como son el eventual pago de daños y perjuicios, devolución de frutos y el responder por los deterioros de la cosa. El reivindicado tiene derecho a la indemnización de las mejoras...XII. Por tratarse de un derecho del reivindicado esta Sala ha resuelto otorgarlo aún cuando el demandado no lo hubiere pedido expresamente por medio de su contrademanda. Este principio deriva de los artículos 328 y 330 del Código Civil ...” En ese sentido se dictaron otras muchas resoluciones entre las que se pueden citar las sentencias números 94 de las 15 hrs del 14 de marzo de 1990; 97 de las 15 hrs del 24 de junio de 1992, 147 de las 15:15 horas del 20 de mayo de 1994, 21 de las 14 hrs del 10 de febrero de 1995 y 42 de las 10:05 horas de 7 de abril de 1995. En una resolución más reciente, de la misma Sala, número 878-F-01, de las 15:40 hrs del 7 de noviembre del dos mil uno se aclaró, si bien las mejoras pueden declararse de oficio “ esa posición no implica que el juzgador pueda concederla, por una parte sin que el demandado lo exija; y en segundo lugar, en cualquier estadio del proceso. Debe necesariamente la parte interesada, dilucidar sus pretensiones en la contestación a la demanda y en ella exponer la prueba para fundar su dicho. Caso contrario se causaría indefensión a la parte que pretende reivindicar el bien...”. El Tribunal comparte plenamente la posición sostenida a través de los años por la Sala, en relación con la obligación legal del pago de las mejoras y considera necesario hacer algunas reflexiones sobre el desarrollo último del tema, de conformidad con lo que a continuación se expresa. En primer término, como bien lo dijo la jurisprudencia de la Sala, el pago de las mejoras debe verse como



parte de los efectos jurídicos de la reivindicación, cuando el poseedor ha sido vencido. Al respecto los tratadistas Alesandri, Somarriba U. Y A. Vodanovich señalan lo siguiente: “ terminado el juicio reivindicatorio y vencido el demandado, tienen lugar las prestaciones mutuas. Llámense así los hechos y pagos que recíprocamente deben realizar, uno a favor de otro, reivindicador y poseedor vencido ...” (Tratado de los Derechos Reales, Tomo II, Editorial Temis, pag. 293). Para esos autores, por parte del poseedor esas prestaciones serían: la restitución de la cosa y dependiendo de su buena o mala fé: indemnización de los deterioros de la cosa que provengan de su hecho o culpa; restitución de los frutos, reembolso de los gastos de conservación y custodia, costas del juicio. Por su parte la prestaciones del reivindicador al poseedor vencido son dos: a) el abono de los gastos ordinarios que ha invertido el poseedor en la producción de los frutos y b) el abono las expensas y mejoras que el poseedor haya hecho en la cosa (misma cita, pags. 293, a 297). Es lo que Albaladejo llama la liquidación del estado posesorio. Dentro de una visión más amplia, el pago de las mejoras al poseedor de buena o mala fé, se inscribe en la prohibición del enriquecimiento sin causa. La doctrina explica el fundamento de esa prohibición en diversas teorías. Una de ellas relaciona el pago con la idea de equidad, así se pronuncian Ripert, Hebraud, citados por Diez Picazo, quien al referirse a tal teoría explica: “ La acción restitutoria se funda en el carácter moralmente injustificable que origina un deber moral de indemnizar o restituir. Se buscaría, de este modo según la expresión gráfica de G. Ripert, la implantación de una regla moral en la vida jurídica civil y el intento de llevar a cabo una valoración de los resultados de las operaciones jurídicas...” (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo I, Edit. Civitas, 1993, pag. 98). No obstante, Diez Picasso considera insuficiente esta teoría, pues existen enriquecimientos que siendo moralmente reprobables, no son objeto de restitución por el Derecho, por ejemplo el caso en España del pago con una moneda devaluada. Por ello postula que para poner en marcha jurídicamente un mecanismo restitutorio no es suficiente la injusticia del enriquecimiento, sino lo que él llama la falta de causa o carácter indebido de la atribución patrimonial. De acuerdo con ese planteamiento los presupuestos de la pretensión del enriquecimiento sin causa serían los siguientes. 1. El enriquecimiento del demandado. 2 el correlativo empobrecimiento del actor y la falta de causa justificativa del enriquecimiento. En el caso de los procesos reivindicatorios, al otorgarse la restitución al reivindicador, este aprovechará las mejoras realizadas por el poseedor ahora disminuido, sin que exista una causa justificativa para tal enriquecimiento, pues como parte de la reivindicación recibe una serie de prestaciones. En el caso de nuestro Código Civil, el tema de las mejoras, es tratado justamente después de normar la acción reivindicatoria, por lo que es parte de los efectos jurídicos que tal declaración conlleva, pero, además, corresponde a una visión general del Derecho, que no puede coonestar el enriquecimiento sin



causa, dentro de la visión de Justicia conmutativa que nos inspira y por ello , es un derecho legal y una obligación del Juez otorgarlas de oficio. El Derecho Agrario se ha preocupado por el tema de las mejoras desde el punto de vista humano, como reconocimiento al trabajo, derivado de los llamados derechos humanos de la segunda generación, incorporados en nuestra Constitución Política y desde la perspectiva del fomento de la empresa agraria. En este último sentido la tierra es parte de los instrumentos de producción del empresario y por ello debe ser objeto de cultivación y mejoramiento. En esa última línea se ha pronunciado la Sala de Casación en diferentes fallos. Vale la pena citar entre otras la Sentencia Número 65 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las nueve horas veinte minutos del nueve de junio de 1993 cuando señalaba: “ El acto de destinación de la tierra a fines de la producción agrícola marca el paso del estudio civilístico del Derecho de propiedad y de otros derechos reales de goce sobre la tierra al estudio agrarista de la tierra como instrumento de producción. El acto de destinación es propiamente un acto de ejercicio de poderes pertenecientes al propietario o al titular de un derecho real. Por efecto de la destinación fundiaria la tierra deja de ser puro objeto de goce y se califica como instrumento de un ordenamiento productivo. Así la tierra que permanece inculta o que representa la pertenencia de un inmueble urbano, es gozada por el propietario como bien de consumo. En cambio la tierra destinada por el propietario (o por cualquier otro para ello legitimado) a la producción adquiriría la naturaleza de fundo agrario. En la agricultura tradicional, el suelo es constitutivo del fundo, por un lado es el instrumento, el objeto sobre el cual se van a desarrollar los trabajos de cultivación y por otro expresa también la riqueza producida del trabajo humano incorporado desde el momento en el cual la tierra ha recibido la destinación fundiaria y ha sido cultivada y mejorada...”. En el aprovechamiento de esos bienes, existe un verdadero interés público en el desarrollo de las mejoras tendientes al aumento de la productividad de los fundos de naturaleza agraria. Esto es particularmente claro en los ordenamientos europeos, como el italiano, donde el contrato de arrendamiento se ha convertido en el más importante de los contratos agrarios, y se ha autorizado al arrendatario facultades de iniciativa suficientemente amplia para la realización de mejoras, aún faltando el asentimiento explícito del propietario, al decir del tratadista Alfredo Massart (Síntesis del Derecho Agrario, Scuola Superiore di stude universitari e di perfezionamiento, S. Anna, ITALIA, pag 123, 129). En nuestro ordenamiento jurídico la Ley de Tierras y Colonización expresa claramente esta posición en los, artículos 1 inciso 1, en relación con el 142 a 144, en las cuales se señala como objetivo de la ley el lograr el aumento gradual de la productividad de la tierra y el cumplimiento de la función social. En el caso concreto, el Tribunal revocó la sentencia de primera instancia, en cuanto había declarado sin lugar la demanda de reivindicación, y al contrario declara a la actora como única propietaria del fundo, como consecuencia de lo cual los

demandados deben restituir a la empresa accionante en el pleno goce y disfrute de la propiedad en mención, del área que ocupan ilegítimamente, debiendo desalojar el inmueble una vez firme la sentencia. Se resuelve sin especial condenatoria sobre costas. No obstante el Tribunal no se refirió al tema de las mejoras, lo anterior porque el tema de las mejoras no fue objeto de los agravios de segunda instancia. Pese a lo anterior es necesario hacer pronunciamiento sobre las mismas al tenor de lo explicado anteriormente en cuanto es uno de los efectos jurídicos de la reivindicación ordenada en segunda instancia al revocar la sentencia de primera instancia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del Código Civil y para evitar un enriquecimiento sin causa. Por ello lo procedente será revocar parcialmente el fallo apelado y declarar el derecho al pago de las mejoras necesarias y útiles a favor del actor reconvenido José Ulate Vega, las cuales se deberán liquidar en ejecución de sentencia. Así mismo se le concede el derecho de retención hasta que se le cancelen dichas mejoras. (Artículo 327, 328 y 332 del Código Civil)."

e) Análisis sobre el contrato de asignación de tierras

[SALA PRIMERA]⁶

"III.-Como en el subjúdice se está en presencia de un Contrato de Asignación de Tierras conviene señalar, en los considerandos siguientes hasta el VIII las particularidades de ese contrato reiteradas por esta Sala en Sentencias N° 229 de las 15 horas del 20 de julio de 1990, N° 9 de las 14 horas y 30 minutos del 22 de enero de 1993 y N° 24 de las 9 horas y 20 minutos del 23 de abril de 1993. Se trata de un contrato típico de Derecho Agrario, constitutivo de empresa, denominado contrato de asignación de tierras. Su fundamento jurídico se encuentra en el artículo 49, así como en las disposiciones de los incisos 5) y 6) del artículo 1°, 4 y 5 de la Ley de Tierras y Colonización, y el nombre se ajusta al vocablo de adjudicación dado por la misma Ley en sus artículos 55, 63 inciso 1) y 64. El de asignación es un contrato de duración por el cual el ente agrario adjudica a un beneficiario de los programas de dotación de tierras, previamente calificados conforme a los parámetros establecidos por propia normativa, un fundo agrario, comprometiéndose a traspasarlo, por un eventual precio o a título gratuito, si el beneficiario demuestra tener capacidad técnica para desarrollar la empresa agraria y cumple con las obligaciones impuestas durante un período de prueba; el traspaso en propiedad se verifica sujeto a una multiplicidad de obligaciones de parte del beneficiario, cuyo incumplimiento permiten al ente revocar la adjudicación, durante un plazo de 15 años o hasta el momento de no existir deudas pendientes, sin que pueda en ninguna forma enajenarlo si no media previamente una autorización expresa del Instituto, pues por disposición de la Ley el ente asignante puede recuperar el bien para adjudicarlo a otro beneficiario,



debiendo siempre ejercer un control directo sobre la actividad realizada para el adjudicatario, incluso después de superado el plazo de 15 años o que las deudas hubieren sido canceladas, cuando el beneficiario tenga la propiedad en forma plena y exclusiva. Desde un punto de vista causal no puede sostenerse que la causa del negocio de asignación consista, como en la compraventa, en el intercambio de una cosa por un precio, pues esa no es la función económica social, o política social, en relación al fin de asignar tierras a quienes no las tengan o las tengan en forma insuficiente por el contrario se busca colaborar a una mejor distribución de la riqueza con sentido de justicia social y al aumento de la producción o productividad del país. Desde este punto de vista cuando la Ley hace referencia a venta, o la práctica administrativa del ente lleva a realizar un negocio jurídico de compraventa para inscribirla en el Registro Público de la Propiedad, no permite obviar que la asignación se va a realizar mediante la ejecución de un acuerdo del ente administrativo cuya existencia extralimita el acuerdo de las partes. Pero ese acuerdo administrativo conlleva también elementos muy importantes para diferenciar el contrato de asignación de tierras de la compraventa, o del simple contrato administrativo, en cuanto las cláusulas contenidas en el contrato provienen de la Ley, y su ejercicio no deviene del poder de imperio ni del interés de las partes, sino de fines propios del Estado que le vinculan con lograr una mejor distribución de la tierra y elevar las condiciones económicas y sociales de los agricultores, los empresarios agrícolas, los trabajadores de la tierra, sobre todo si ellos no tienen los medios a su alcance para tener una vida digna. Es por esto que se ha calificado al de asignación de tierras como un contrato típico del Derecho Agrario. Una característica muy importante de este contrato establecida en la Ley, e interpretada por la doctrina, es la de ser un contrato de duración. Su perfeccionamiento no opera con el traspaso en propiedad del fundo, por el contrario éste se cristaliza en cuanto al beneficiario cumple sus obligaciones, durante el tiempo establecido por la Ley, y realiza la actividad para la cual le fue otorgado. La propiedad se adquiere plenamente hasta que el plazo haya transcurrido. En nuestro caso éste puede llegar hasta 30 años pues se concede uno de 5 años de gracia, previo al otorgamiento de la escritura, y otro de hasta 25 anualidades para el pago del precio; pero el mismo puede tener dos tipos de variaciones: aumentándolo, cuando en virtud de producciones insuficientes no imputables al parcelero el Instituto deba readecuar la forma de pago, y otra, disminuyéndolo, al permitir el pago anticipado, al cumplirse 15 años del traspaso en propiedad. En este sentido si el contrato es por un precio determinado, o bien a título gratuito, desde el otorgamiento de la escritura van a existir 15 años en que el Instituto puede revocar, rescindir o anular el contrato frente el incumplimiento del beneficiario. (Artículos 59, 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización). El artículo 68 de la Ley de Tierras y Colonización establece expresamente una serie de limitaciones inter vivos del contrato de asignación de tierras al señalar lo siguiente:



«Artículo 68. En el contrato que se realice con el parcelero y en el título que se le entregue, se harán constar las estipulaciones siguientes: 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, por el precio que fijen los peritos nombrados de conformidad con las disposiciones de esta ley; 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; 4) Que el Instituto deberá, de conformidad con el procedimiento estipulado en el Capítulo de Tribunales de Tierras, revocar o extinguir la adjudicación por los siguientes motivos: a) Por destinar la parcela a fines distintos de los previstos en la presente ley; b) Por el abandono injustificado de la parcela o de la familia. En este último caso, el Instituto le adjudicará la parcela a la esposa, a la o las personas que hayan convivido permanentemente con el parcelero y que demuestren mayor capacidad, siempre que reúnan las condiciones estipuladas en el artículo 62; c) Por negligencia o ineptitud manifiesta del adjudicatario en la explotación de la parcela o conservación de las construcciones, mejoras o elementos de trabajo que se le hayan confiado o pertenezcan a la organización; d) Por comprobarse la explotación indirecta de la explotación, salvo las excepciones contempladas; e) Por incumplimiento, sin causa justificada, de las obligaciones de pago contraídas con el Instituto; y f) Por falta reiterada a las normas legales para la conservación de los recursos naturales. Con excepción del caso b) y antes de la revocatoria o extinción del derecho, debe proceder una amonestación que no haya sido atendida por el adjudicatario.» Las limitaciones inter vivos en el contrato de asignación de tierras son de dos tipos: 1) referidas a la disposición de los bienes adjudicados, y 2) relativas al uso de los bienes. 1) Las limitaciones a la disposición de los bienes adjudicados se refieren a la prohibición del adjudicatario de gravar, arrendar o subdividir el fundo agrario sin autorización del Instituto, salvo que hayan coincidido dos circunstancias específicas: a) que haya transcurrido el plazo de 15 años, y b) que el precio del bien haya sido cancelado en su totalidad. Desde este punto de vista no es posible que el asignatario levante las limitaciones con solo pagar el precio, o con solo el transcurso de los 15 años, pues deben coincidir ambas circunstancias, así, en un contrato de asignación de tierras a título gratuito las limitaciones se mantendrán



hasta que hayan transcurrido 15 años a partir del momento de la inscripción del bien a favor del adjudicatario. Las prohibiciones mencionadas (de gravar, arrendar o subdividir) implican el derecho de tanteo a favor del Instituto (artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización), y se extiende no solo al inmueble en cuanto a tierra sino a todo el fundo, en cuanto conjunto de bienes -como instrumenta fundi-, pues también la limitación se extiende a los demás bienes e instrumentos que conforman la unidad fundiaria, por lo que están sujetos a la prohibición de enajenar herramientas, cosechas, semillas, enseres y equipo. En cuanto a terceros se refiere, ninguno podrá perseguir los bienes: ni el fundo ni los elementos que conforman (artículo 68 inciso 3), a través de medidas judiciales, preventivas o ejecutivas, si antes el parcelero no ha procedido al pago de la obligación, salvo el caso de que los acreedores lo sean por haber suplido créditos debidamente autorizados por el Instituto. 2) Las limitaciones relativas al uso de bienes se refieren fundamentalmente a la obligación de dedicar el fundo a la agricultura -en el sentido más amplio de ésta-, el deber de preservar los recursos naturales y el deber de conservar las construcciones, mejoras y elementos de trabajo que se le hayan confiado. Igualmente, y durante todo el plazo del contrato de asignación de tierras, éste va a tener limitaciones mortis causa, las cuales provienen del artículo 69 de la Ley de Tierras y Colonización. «Artículo 69. Con el objeto de garantizar la integridad de la parcela, en caso de fallecimiento del parcelero, o colono, antes de haberse producido las condiciones que señala el artículo 67, el Instituto, después de aprobarlo, autorizará el traspaso del contrato de adjudicación, dentro del siguiente orden de precedencia: a) Al heredero designado por el causante, que reúna las condiciones exigidas por esta ley y sus reglamentos; b) A los herederos que reuniendo las mismas condiciones, se comprometen a continuar en conjunto la explotación de la parcela, como unidad económica y familiar; y c) Al heredero que designen los demás coherederos por convenio privado, y en caso de no haberlo, al que el instituto estime idóneo para la adjudicación.». Esta disposición consagra un régimen sucesorial específico para el Derecho Agrario, diferente totalmente del Derecho Civil, el cual tiende a garantizar la indivisibilidad de la empresa. Se ha concebido como una sucesión en el contrato para suceder en la empresa, cuyo efecto último va a ser la sustitución en la titularidad de la propiedad, ahí se ubica la diferencia radical con el Derecho Civil en el cual se concibe básicamente la sucesión en la propiedad y no en la empresa o el contrato. Esto se explica porque el Derecho Agrario es un derecho de actividad, donde lo importante es el ejercicio, al actuar, el hacer, y cuya representación se manifiesta a través de la empresa; contrariamente en el Derecho Civil lo importante es la propiedad, así como el goce y disfrute de ésta. El Agrario es dinámico, el Civil es estático. Es por ello que debió concebirse un régimen hereditario específico para el Derecho Agrario. La aplicación del régimen hereditario se vincula directamente con la característica de la asignación de ser un



contrato de duración, en consecuencia desde el momento mismo en que el beneficiario se encuentra en el fundo y hasta que hayan transcurrido 15 años desde la inscripción del derecho en el Registro Público y se haya procedido a la cancelación de las obligaciones con el Instituto, el mismo operará plenamente, sin perjuicio de que (artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización) el Instituto pueda intervenir cuando actos post mortem pongan en peligro la unidad de la empresa o el sistema fundiario basado en una racional distribución de la tierra. La determinación del sucesor en el contrato de asignación de tierras no es competencia de los tribunales civiles, ni tampoco de los tribunales agrarios, pues la Ley la otorgó exclusivamente al ente agrario encargado de la asignación, es decir al Instituto de Desarrollo Agrario, por una parte para vigilar y proteger la integridad física del bien, y por otra parte en caso de no existir sucesor idóneo, en los términos establecidos por la ley, (cuya calificación sólo puede realizar el Instituto, y no los herederos) el bien debe volver a la titularidad y patrimonio del ente agrario para que éste proceda a adjudicarlo a otro beneficiario que reúna los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico. Pero si bien la determinación del sucesor ha sido otorgada como competencia al ente agrario, ello no significa que va a ser éste quien decida la, o las, personas que van a suceder al causante. Ello se determinará con base en los posibles herederos, en cumplimiento de las pautas establecidas por el artículo 69 anteriormente transcrito. Desde este punto de vista procede tanto la sucesión testamentaria como la ab intestato. En ambos casos solo podrá ser designado heredero quien reúna las condiciones exigidas por la Ley, y así aún cuando el causante haya otorgado testamento éste no podrá tener validez si el designado no reúne las condiciones exigidas para ser adjudicatario, o si tratándose de una sucesión ab intestato los posibles herederos no pueden ser beneficiarios, procediendo en consecuencia el Instituto a adjudicarse por falta de heredero idóneo, y en ese caso se deposita en el Juzgado el valor de bien (reduciendo las obligaciones que tuviere con el ente), para que los herederos sean satisfechos económicamente y el Instituto pueda luego adjudicar a otro beneficiario el inmueble en virtud de otro contrato de asignación de tierras. Como no se establece en la Ley ningún procedimiento administrativo deberá aplicarse subsidiariamente el de la Ley de Administración Pública, declarando el Instituto beneficiario, mediante acuerdo de su Junta Directiva al heredero que corresponda según el caso."

f) Proceso sucesorio sobre bienes adjudicados por el IDA

[TRIBUNAL AGRARIO]⁷

"I.-La Ley de Jurisdicción Agraria establece los criterios de la competencia agraria por razón de la materia. El criterio genérico está contenido en los artículos 1 y 2 inciso h), pues los Tribunales agrarios son competentes para conocer de todo lo



referido a la aplicación de la legislación agraria en general, y en particular de los actos y contratos realizados por el empresario agrario derivados del ejercicio de actividades agrarias empresariales, o actividades conexas. El artículo 2 establece las acciones específicas, y entre ellas están comprendidas las localizaciones de derechos proindivisos y las sucesiones agrarias de bienes adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario (inciso c).

II.-Del análisis de los autos, se desprende que si bien es cierto, el presente proceso se refiere a un certificado de depósito a plazo del Banco Popular, por un monto de setecientos quince mil doscientos veintinueve colones (ver folio 23), también consta en autos que existe otro proceso sucesorio, a saber el expediente Número 05-100161-0386-CI, que tramita el Juzgado Agrario de Liberia, en donde los bienes inventariados fueron adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario, los cuales tienen un valor superior de los restantes bienes inventariados (ver resolución de folio 9 y constancia de folio 23), comprendiendo además unas cuotas de LAICA, por la compra de caña, todo lo cual es parte de la empresa agraria. En consecuencia, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley de Jurisdicción Agraria que dispone. "Si se trata de juicio de división material de una universalidad de bienes, integrada por uno o más de aquellos que se indican en el inciso c) del artículo 2 de esta ley y por bienes de otra naturaleza, que sean de valor inferior a los primeros, corresponderá al juez agrario dictar la resolución que proceda en cuanto a aquellos, sin perjuicio de que la autoridad judicial competente conozca de la división de los otros bienes, pero sin que esa autoridad pueda pronunciarse en definitiva sobre la disolución, mientras no se dicte sentencia firme en la jurisdicción agraria, para cuyo efecto el juez agrario comunicará al juez común lo que resuelva...". De lo anterior se deriva, que el juez agrario bien podría conocer de la sucesión de otros bienes de menor valor, aunque no hayan sido adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario, máxime en este caso, se trata de un certificado de depósito, lo cual puede servir para el mantenimiento de la empresa agraria, que es el fin de lo dispuesto en los numerales 67 y 69 de la Ley de Tierras y Colonización en relación con el 2 inciso c) de la Ley de Jurisdicción Agraria. En consecuencia, lo procedente es improbar la inhibitoria decretada para que el a-quo proceda a acumular ambos procesos sucesorios, conforme a las reglas de la competencia."

g) Explotación conjunta de la parcela

[TRIBUNAL AGRARIO]⁸

"V.-En cuanto a los agravios de fondo, lleva razón la recurrente. El hecho de trabajar en forma mancomunada una parcela con otros adjudicatarios no implica explotación indirecta de la parcela. Sostener lo contrario atentaría contra las costumbres agrarias de cooperación entre campesinos y sería sinónimo del

profundo individualismo que lamentablemente tiene arraigado el ser costarricense que nos impide abandonar el subdesarrollo. Este Tribunal, en varios fallos, no ha considerado que el hecho de que el adjudicatario explote la parcela con la ayuda de terceras personas sea causal de revocatoria ni por abandono injustificado ni por explotación indirecta: “Este Tribunal comparte únicamente el primer hecho tenido por acreditado, con fundamento en los folios 6, 7 y 8 del expediente administrativo, donde consta la adjudicación. No se comparte los hechos segundo y tercero por tratarse de cuestiones propias del trámite administrativo. Además, en esta instancia, se tiene por acreditado: (...)

3.-El adjudicatario, Chaves Campos trabaja parcialmente en la parcela, limpia el cafetal y sembró un almacigal a medias con Jorge Madrigal Guevara, quien le ayuda dos veces a la semana; ha tenido que conseguir un trabajo adicional por lo que cuida otra finca para poder mantener a su hijo (confesión de folio 18 y testimonio de folio 19).

II.-Sobre los hechos no probados, no se comparte lo dispuesto en la resolución recurrida. En su lugar se tiene por no acreditado lo siguiente: 1. Que el adjudicatario haya realizado un abandono injustificado del inmueble y que lo esté explotando indirectamente. No hay prueba fehaciente en ese sentido. (...)

IV.-El adjudicatario, recurrente, señala que se vulneran los artículos 1, 2, 3 4 y 5 de la Ley de Tierras y Colonización, y que se realizó una incorrecta valoración de la prueba ofrecida, pues afirma que sí se le da mantenimiento a la parcela. Afirma actualmente todos los parceleros han construido casas de habitación cerca de las parcelas para poder darles un mantenimiento adecuado, afirma que nunca ha hecho abandono de la misma, sino que la mantiene personalmente y con la ayuda del testigo ofrecido. Manifiesta que no ha tenido una asesoría adecuada ni ayuda económica necesaria para el desarrollo de los fines de la citada Ley, que se les ha dejado en completo abandono, y se les exige producir de una manera muy rústica, siendo que debe dedicarse a otras labores para poder solventar las necesidades familiares.

V.-Lleva razón el recurrente en sus agravios. Si bien es cierto los artículos 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización sancionan con revocar la parcela aquellos casos en los cuales el parcelero realice un abandono injustificado de la misma, en este caso no está demostrado dicho abandono. De la propia confesión del adjudicatario (folio 18) y del testigo Jorge Madrigal Guevara (folio 19), se desprende que ha mantenido la parcela medianamente atendida y no está totalmente abandonada. En efecto, de la propia acta de inspección se desprende que existe un sector del cafetal con podas, un almacigo de unos trescientos metros, una plantación de yuca de unos setecientos metros, y se han cultivado árboles de eucalipto. Es decir, aún cuando el adjudicatario no ha contado con



asesoría técnica o créditos agrarios, ha realizado un esfuerzo por tratar de cumplir la función social de la propiedad. TRIBUNAL AGRARIO, Voto No. 1095-F-06 de las 9:10 horas del 7 de noviembre del 2006.-

En otro caso, en la cual el adjudicatario explotaba una parcela en sociedad con un tercero un terreno a actividad de vivero y tilapias, estimó este Tribunal que no se configuraba la causa de explotación indirecta:

“V.-De la prueba testimonial evacuada, por el contrario se demuestra que el señor Eladio Vargas Porras, trabaja la parcela en la cual ha desarrollado un vivero forestal en sociedad a Manuel Hernández, y han desarrollado proyectos de crías de tilapias, además, de la documental se desprende ha sometido el inmueble a Servicios Ambientales (Ver testimonios citados, a folios 31 a 34 y documentos de folios 71 a 80).

VI.-En razón de lo expuesto, se revoca la resolución apelada, y en su lugar se mantiene el contrato de asignación de tierras a favor del beneficiario.” TRIBUNAL AGRARIO, Voto No. 603-F-06 de las nueve horas del 20 de junio del 2006 .-

Aunado al criterio expuesto, resulta preciso indicar que la resolución recurrida, en su hecho probado quinto (folio 164 vuelto) desvirtúa por completo las recomendaciones del Oficio DRHN-510-04 del 2 de noviembre del 2004, visibles a folios 117 a 116, ya que en ésta ningún momento les niega a los recurrentes a la atención mancomunada de la parcela, mas por el contrario, la recomienda. Dice tal: “ Debe conocerse que los beneficiarios del asentamiento Javillos escogieron un sistema de explotación de tipo parcelario, por tanto, el modelo de explotación conjunta que presentan los proponentes debe entenderse como intercambio de mano de obra y de recursos disponibles en el asentamiento, que además de ser conveniente y necesario, es una práctica común en este modelo, que no debe considerarse como autorización para la explotación indirecta de la parcela, que sí representa motivo de revocatoria de la adjudicación. Por lo tanto el sistema que los proponentes solicitan tal y como se interpreta es el acostumbrado y a mi criterio no de dar pie a malos entendidos siempre y cuando en la práctica no signifique el abandono de las parcelas por una de las partes sino haya realmente un intercambio de esfuerzos de las familias del asentamiento”. (El destacado no corresponde al original). De los testimonios de Marcos Carrillo Navarro a folios 107 a 108, Carlos Chavarría Araya a folio 107, Jorge Francisco Carballo Blanco a folio 106 se deduce claramente que los recurrentes, a pesar de sus aficciones de salud, trabajan con sus hijos, tres de los cuatro apartos que conforman la parcela adjudicada en forma mancomunada con el señor Carlos Chavarría Araya, propietario colindante de la parcela dos, en actividad ganadera con dos terneros, cuatro novillas, una yegua y un potranco y el cuarto aparto lo dedican a los cultivos de piña, plátano y noni, pipa amarilla, guayaba en regular estado y en producción.

El dicho de los testigos se confirma no sólo con las fotografías de la parcela visibles a folios 122 a 125, 24 a 28, sino con lo constatado por el órgano director en el acta de Inspección ocular de fecha 20 de enero del 2006 a folios 113 a 112.-

El precario estado de salud de los recurrentes, además de su condición de adultos mayores, justifica el hecho de que exploten conjuntamente con el colindante la parcela, cumpliendo con la función social de la propiedad agraria y la causa del contrato de asignación de tierras. Se advierte que los otros alegatos del Instituto, en cuanto a la no presentación de los administrados a firmar la escritura pública o la inasistencia a las reuniones del Eprodes, no tienen que ver con la causal de explotación indirecta de la parcela por lo que resulta irrelevante para el análisis de la invocada como motivo. En razón de lo anteriormente expuesto, deberá revocarse la resolución apelada, de las quince horas del once de enero del dos mil siete, para en su lugar rechazar la revocatoria de parcela y mantener el contrato de asignación de tierras a favor de Auris Blanco Rojas y Haydee Vargas Contreras.”

h) Limitaciones a la libre disposición sobre las parcelas

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]⁹

"IV- Lleva razón la parte recurrente en sus agravios, pues en efecto el bien inmueble embargado, fue adquirido por el accionado a través del I.D.A y con las limitaciones que establece la propia ley N ° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas lo que consta en el Registro Público. Alega el recurrente que en este caso el a-quo rechaza el presente incidente de desembargo, interpretando mal el artículo 68 de la citada ley porque cuando esa norma dispone que: "hayan cancelado sus obligaciones" no se refiere a obligaciones de carácter económico ya que si así fuera una vez canceladas éstas, las limitaciones de la Ley se levantarían, lo cual según indica el recurrente no es así, pues las limitaciones subsisten hasta la fecha de vencimiento estipulada en la escritura de traspaso y así consignadas en el Registro Público de Bienes Inmuebles. En efecto lleva razón el recurrente en el sentido de que las obligaciones que señala el numeral 68 ibídem no pueden verse con prescindencia del plazo de limitación de 15 años, previsto en el artículo 67 ibídem. La correcta interpretación del inc. 3) del artículo 68 ibídem es en el sentido de que los acreedores no pueden embargar el inmueble adjudicado mientras no hayan transcurrido los 15 años y además mientras el parcelero tenga obligaciones económicas con el I.D.A, salvo que esos acreedores lo sean por haber suplido créditos debidamente autorizados por el I.D.A, en cuyo caso sí podrían embargar la parcela. Ese no es el caso de autos, porque el crédito aquí cobrado proviene de una condenatoria en costas del proceso en contra del demandado. Por eso no lleva razón el señor juez a-quo al denegar la gestión planteada fundado en que el accionado no demostró que tuviera obligaciones



pendientes con el I.D.A. LLeva razón el apelante en cuanto a que el I.D.A sigue siendo el propietario del inmueble, porque ante cualquier violación puede cancelar la escritura de traspaso y volver a disponer libremente del inmueble, tal y como lo indica el apelante al expresar su inconformidad. Aduce que el a-quo no toma en cuenta que la limitación del I.D.A impide o restringe la libre disposición del bien mientras perduren las limitaciones, pues para disponer necesitan permiso para poder vender o gravar, y sin autorización previa esos actos son nulos. La misma disposición rige tanto para los parceleros o beneficiarios, como para terceros en cuanto a esta limitación de imponerle gravámenes a una propiedad. El numeral 68 inc. 3) ibídem dispone: " 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;". De esta norma se interpreta que esa restricción tiene como corolario la inembargabilidad de los bienes cedidos por el Instituto, cuando concurren las circunstancias citadas. En cuanto a que el juez tuvo por no probado que se trata de un fundo agrario, no es relevante para la decisión de este asunto. Aduce además que el a-quo no tuvo por probado que existen limitaciones sobre el inmueble, pero ellas constan y vencen hasta el año 2008. En efecto la limitación sobre el lote 29 que es el del demandado, se impuso en el año 1993 (ver folios 333, 341 y 342) y la misma tiene una duración de 15 años por ello dicho inmueble no puede ser embargado, ni gravado hasta que no se venzan las limitaciones impuestas por ley. Por lo expuesto se debe revocar la resolución recurrida, y en su lugar se debe acoger la solicitud de desembargo planteada por la parte demandada. En consecuencia se deja sin efecto el embargo decretado y tenido por practicado sobre el derecho a la mitad que tiene el demandado Rosario Castro Marín en el inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad Partido de Puntarenas, Folio Real Matrícula N ° 82.653-001. En razón de ello se ordena cancelar el mandamiento de anotación de embargo practicado anotado en el Registro Público de la Propiedad, bajo el asiento 14.172 del tomo 452 del Diario, para cuyo efecto el juez remitirá el respectivo mandamiento."

j) Régimen sucesorio aplicable al contrato de asignación de tierras

[SALA PRIMERA]¹⁰

"VIII.-Se trata de un contrato típico de Derecho Agrario, constitutivo de empresa, denominado contrato de asignación de tierras. Su fundamento jurídico se encuentra en el artículo 49, así como en las disposiciones de los incisos 5) y 6) del artículo 1° , 4 y 5 de la Ley de Tierras y Colonización, y el nombre se ajusta al vocablo de adjudicación dado por la misma Ley en sus artículos 55, 63 inciso 1) y



64. El de asignación es un contrato de duración por el cual el ente agrario adjudica a un beneficiario de los programas de dotación de tierras, previamente calificados conforme a los parámetros establecidos por propia normativa, un fundo agrario, comprometiéndose a traspasarlo, por un eventual precio o a título gratuito, si el beneficiario demuestra tener capacidad técnica para desarrollar la empresa agraria y cumple con las obligaciones impuestas durante un período de prueba; el traspaso en propiedad se verifica sujeto a una multiplicidad de obligaciones de parte del beneficiario, cuyo incumplimiento permiten al ente revocar la adjudicación, durante un plazo de 15 años o hasta el momento de no existir deudas pendientes, sin que pueda en ninguna forma enajenarlo si no media previamente una autorización expresa del Instituto, pues por disposición de la Ley el ente asignante puede recuperar el bien para adjudicarlo a otro beneficiario, debiendo siempre ejercer un control directo sobre la actividad realizada por el adjudicatario, incluso después de superado el plazo de 15 años o que las deudas hubieren sido canceladas, cuando el beneficiario tenga la propiedad en forma plena y exclusiva.

IX.-Desde un punto de vista causal no puede sostenerse que la causa del negocio de asignación consista, como en la compraventa, en el intercambio de una cosa por un precio, pues esa no es la función económica social, o política social, en relación al fin de asignar tierras a quienes no las tengan o las tengan en forma insuficiente por el contrario se busca colaborar a una mejor distribución de la riqueza con sentido de justicia social y al aumento de la producción o productividad del país. Desde este punto de vista cuando la Ley hace referencia a venta, o la práctica administrativa del ente lleva a realizar un negocio jurídico de compraventa para inscribirla en el Registro Público de la Propiedad, no permite obviar que la asignación se va a realizar mediante la ejecución de un acuerdo del ente administrativo cuya existencia extralimita el acuerdo de las partes. Pero ese acuerdo administrativo conlleva también elementos muy importantes para diferenciar el contrato de asignación de tierras de la compraventa, o del simple contrato administrativo, en cuanto las cláusulas contenidas en el contrato provienen de la Ley, y su ejercicio no deviene del poder de imperio ni del interés de las partes, sino de fines propios del Estado que le vinculan con lograr una mejor distribución de la tierra y elevar las condiciones económicas y sociales de los agricultores, los empresarios agrícolas, los trabajadores de la tierra, sobre todo si ellos no tienen los medios a su alcance para tener una vida digna. Es por esto que se ha calificado al de asignación de tierras como un contrato típico del Derecho Agrario.

X.-Una característica muy importante de este contrato establecida en la Ley, e interpretada por la doctrina, es la de ser un contrato de duración. Su perfeccionamiento no opera con el traspaso en propiedad del fundo, por el



contrario éste se cristaliza en cuanto al beneficiario cumple sus obligaciones, durante el tiempo establecido por la Ley, y realiza la actividad para la cual le fue otorgado. La propiedad se adquiere plenamente hasta que el plazo haya transcurrido. En nuestro caso éste puede llegar hasta 30 años pues se concede uno de 5 años de gracia, previo al otorgamiento de la escritura, y otro de hasta 25 anualidades para el pago del precio; pero el mismo puede tener dos tipos de variaciones: aumentándolo, cuando en virtud de producciones insuficientes no imputables al parcelero el Instituto deba readecuar la forma de pago, y otra, disminuyéndolo, al permitir el pago anticipado, al cumplirse 15 años del traspaso en propiedad. En este sentido si el contrato es por un precio determinado, o bien a título gratuito, desde el otorgamiento de la escritura van a existir 15 años en que el Instituto puede revocar, rescindir o anular el contrato frente el incumplimiento del beneficiario. (Artículos 59, 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización).

XI.-El artículo 68 de la Ley de Tierras y Colonización establece expresamente una serie de limitaciones inter vivos del contrato de asignación de tierras al señalar lo siguientes: "Artículo 68. En el contrato que se realice con el parcelero y en el título que se le entregue, se harán constar las estipulaciones siguientes: 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, por el precio que fijen los peritos nombrados de conformidad con las disposiciones de esta ley; 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; 4) Que el Instituto deberá, de conformidad con el procedimiento estipulado en el Capítulo de Tribunales de Tierras, revocar o extinguir la adjudicación por los siguientes motivos: a) Por destinar la parcela a fines distintos de los previstos en la presente ley; b) Por el abandono injustificado de la parcela o de la familia. En este último caso, el Instituto le adjudicará la parcela a la esposa, a la o las personas que hayan convivido permanentemente con el parcelero y que demuestren mayor capacidad, siempre que reúnan las condiciones estipuladas en el artículo 62; c) Por negligencia o ineptitud manifiesta del adjudicatario en la explotación de la parcela o conservación de las construcciones, mejoras o elementos de trabajo que se le hayan confiado o pertenezcan a la organización; d) Por comprobarse la explotación indirecta de la



explotación, salvo las excepciones contempladas; e) Por incumplimiento, sin causa justificada, de las obligaciones de pago contraídas con el Instituto; y f) Por falta reiterada a las normas legales para la conservación de los recursos naturales. Con excepción del caso b) y antes de la revocatoria o extinción del derecho, debe proceder una amonestación que no haya sido atendida por el adjudicatario."

Las limitaciones inter vivos en el contrato de asignación de tierras son de dos tipos: 1) referidas a la disposición de los bienes adjudicados, y 2) relativas al uso de los bienes. 1) Las limitaciones a la disposición de los bienes adjudicados se refieren a la prohibición del adjudicatario de gravar, arrendar o subdividir el fundo agrario sin autorización del Instituto, salvo que hayan coincidido dos circunstancias específicas: a) que haya transcurrido el plazo de 15 años, y b) que el precio del bien haya sido cancelado en su totalidad. Desde este punto de vista no es posible que el asignatario levante las limitaciones con solo pagar el precio, o con solo el transcurso de los 15 años, pues deben coincidir ambas circunstancias, así, en un contrato de asignación de tierras a título gratuito las limitaciones se mantendrán hasta que hayan transcurrido 15 años a partir del momento de la inscripción del bien a favor del adjudicatario. Las prohibiciones mencionadas (de gravar, arrendar o subdividir) implican el derecho de tanteo a favor del Instituto (artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización), y se extiende no solo al inmueble en cuanto a tierra sino a todo el fundo, en cuanto conjunto de bienes -como instrumenta fundi-, pues también la limitación se extiende a los demás bienes e instrumentos que conforman la unidad fundiaria, por lo que están sujetos a la prohibición de enajenar herramientas, cosechas, semillas enseres y equipo. En cuanto a terceros se refiere, ninguno podrá perseguir los bienes: ni el fundo ni los elementos que conforman (artículo 68 inciso 3), a través de medidas judiciales, preventivas o ejecutivas, si antes el parcelero no ha procedido al pago de la obligación, salvo el caso de que los acreedores lo sean por haber suplido créditos debidamente autorizados por el Instituto. 2) Las limitaciones relativas al uso de bienes se refieren fundamentalmente a la obligación de dedicar el fundo a la agricultura -en el sentido más amplio de ésta-, el deber de preservar los recursos naturales y el deber de conservar las construcciones, mejoras y elementos de trabajo que se le hayan confiado.

XII.-Igualmente, y durante todo el plazo del contrato de asignación de tierras, este va a tener limitaciones mortis causa, las cuales provienen del artículo 69 de la Ley de Tierras y Colonización. "Artículo 69. Con el objeto de garantizar la integridad de la parcela, en caso de fallecimiento del parcelero, o colono, antes de haberse producido las condiciones que señala el artículo 67, el Instituto, después de aprobarlo, autorizará el traspaso del contrato de adjudicación, dentro del siguiente orden de precedencia: a) Al heredero designado por el causante, que reúna las condiciones exigidas por esta ley y sus reglamentos; b) A los herederos que



reuniendo las mismas condiciones, se comprometen a continuar en conjunto la explotación de la parcela, como unidad económica y familiar; y c) Al heredero que designen los demás coherederos por convenio privado, y en caso de no haberlo, al que el Instituto estime idóneo para la adjudicación."

Esta disposición consagra un régimen sucesorial específico para el Derecho Agrario, diferente totalmente del Derecho Civil, el cual tiende a garantizar la indivisibilidad de la empresa. Se ha concebido como una sucesión en el contrato para suceder en la empresa, cuyo efecto último va a ser la sustitución en la titularidad de la propiedad, ahí se ubica la diferencia radical con el Derecho Civil en el cual se concibe básicamente la sucesión en la propiedad y no en la empresa o el contrato. Esto se explica porque el Derecho Agrario es un derecho de actividad, donde lo importante es el ejercicio, el actuar, el hacer, y cuya representación se manifiesta a través de la empresa; contrariamente en el Derecho Civil lo importante es la propiedad, así como el goce y disfrute de ésta. El Agrario es dinámico, el Civil es estático. Es por ello que debió concebirse un régimen hereditario específico para el Derecho Agrario. La aplicación del régimen hereditario se vincular directamente con la característica de la asignación de ser un contrato de duración, en consecuencia desde el momento mismo en que el beneficiario se encuentra en el fundo y hasta que hayan transcurrido 15 años desde la inscripción del derecho en el Registro Público y se haya procedido a la cancelación de las obligaciones con el Instituto, el mismo operará plenamente, sin perjuicio de que (artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización) el Instituto pueda intervenir cuando actos post mortem pongan en peligro la unidad de la empresa o el sistema fundiario basado en una racional distribución de la tierra. La determinación del sucesor en el contrato de asignación de tierras no es competencia de los tribunales civiles, ni tampoco de los tribunales agrarios, pues la Ley la otorgó exclusivamente al ente agrario encargado de la asignación, es decir al Instituto de Desarrollo Agrario, por una parte para vigilar y proteger la integridad física del bien, y por otra porque en caso de no existir sucesor idóneo, en los términos establecidos por la ley (cuya calificación sólo puede realizar el Instituto, y no los herederos) el bien debe volver a la titularidad y patrimonio del ente agrario para que éste proceda a adjudicarlo a otro beneficiario que reúna los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico. Pero si bien la determinación del sucesor ha sido otorgada como competencia al ente agrario, ello no significa que va a ser éste quien decida la, o las, personas que van a suceder al causante. Ello se determinará con base en los posibles herederos, en cumplimiento de las pautas establecidas por el artículo 69 anteriormente transcrito. Desde este punto de vista procede tanto la sucesión testamentaria como la ab intestato. En ambos casos solo podrá ser designado heredero quien reúna las condiciones exigidas por la Ley, y así aún cuando el causante haya otorgado testamento este no podrá tener validez si el designado no reúne las condiciones exigidas para ser

adjudicatario, o si tratándose de una sucesión ab intestato los posibles herederos no pueden ser beneficiarios, procediendo en consecuencia el Instituto a adjudicarse por falta de heredero idóneo, y en ese caso se deposita en el Juzgado el valor del bien (reduciendo las obligaciones que tuviere con el ente), para que los herederos sean satisfechos económicamente y el Instituto pueda luego adjudicar a otro beneficiario el inmueble en virtud de otro contrato de asignación de tierras. Como no se establece en la Ley ningún procedimiento administrativo deberá aplicarse subsidiariamente el de la Ley de Administración Pública, declarando el Instituto beneficiario, mediante acuerdo de su Junta Directiva al heredero que corresponda según el caso.

XIII.-Analizado el contrato de asignación de tierras, como una forma negocial típica del Derecho Agrario, resulta más fácil determinar si los reproches contra el fundamento de la sentencia recurrida resultan procedentes o no, recordándose que ambos se dirigen a sostener la tesis de que no era necesario demandar al Instituto de Desarrollo Agrario ni a las personas que luego adquirieron de Vitalina Rojas Chaves, pues lo correcto era demandar a la Sucesión de Jorge Winston Quesada Rojas, pues solo respecto de él era que Maderas La Fortuna S.A. reclamaba un mejor derecho de posesión.

XIV.-Primeramente debe observarse que, sin la menor duda, Maderera La Fortuna S.A. debía saber que el terreno sobre el cual reclama un mejor derecho de posesión era propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario, pues el mismo forma parte de la conocida Reserva de Chambacú. Esto es así porque esta Reserva fue constituida en virtud del Decreto ejecutivo N° 22 del 19 de setiembre de 1967, siendo declarada inicialmente propiedad del Estado para ser luego traspasada al entonces Instituto de Tierras y Colonización, a través de 9 lotes, el 23 de agosto de 1974, motivo por el cual el plano catastrado presentado por la misma actora (al folio 1) no pudo inscribirse como se pretendía a nombre de personas físicas, sino a nombre del ITCO, lo cual ocurrió precisamente el 4 de julio de 1975, es decir poco más de 9 años antes de haberse presentado la demanda. Lo anterior significa que la actora sabía o debía saber la titularidad del inmueble en el Instituto. A lo anterior debe agregarse que la Ley del Instituto de Desarrollo Agrario N° 6735 de 29 de marzo de 1982, autorizó el otorgamiento de escrituras, a título gratuito, a los poseedores de la Reserva de Chambacú, por lo que el causante Jorge Winston Quesada Rojas resultó ser uno de los beneficiarios, que al morir, y de conformidad con lo establecido por el comentado artículo 69 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961, y sus reformas permitió tomar el acuerdo de Junta Directiva del 1 de setiembre de 1983 para declarar beneficiaria a la madre de éste, la señora Vitalina Rojas Chaves, y posteriormente otorgar la escritura de las 16 horas del 9 de horas de 1984. (sic). Todo esto ocurrió antes de la presentación de la demanda. Entonces, no puede resultar de recibo para esta Sala

la argumentación de que la actora, por no saberlo, no debió demandar al Instituto de Desarrollo Agrario, y solo a la Sucesión. A esa argumentación, además, se opondrían los artículos 488 a 463 del Código Civil, en cuanto al principio de publicidad del Registro de la Propiedad."

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 Ley No. 2825 de 14 de octubre de 1961.
- 2 TRIBUNAL DE TRABAJO, Sección Cuarta, Resolución No. 5-2005, de las dieciocho horas con veinte minutos del veinte de enero de dos mil cinco.
- 3 TRIBUNAL AGRARIO, Resolución No. 17-2006, de las diez horas con dieciseis minutos del veinticuatro de enero de dos mil seis.
- 4 SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 22-1992, de las diez horas con veinte minutos del treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y dos.
- 5 TRIBUNAL AGRARIO, Resolución No. 28-2004, de las quince horas con cuarenta minutos del veintinueve de enero de dos mil cuatro.
- 6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 54-1994, de las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del veinte de julio de mil novecientos noventa y cuatro.
- 7 TRIBUNAL AGRARIO, Resolución No. 61-2006, de las catorce horas con cinco minutos del seis de febrero de dos mil seis.
- 8 TRIBUNAL AGRARIO, Resolución No. 94-2008, de las diez horas con treinta y cinco minutos del siete de febrero de dos mil ocho.
- 9 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Segunda, Resolución No. 184-2001, de las nueve horas con quince minutos del diecisiete de mayo de dos mil uno.
- 10 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 229-1990, de las quince horas del veinte de julio de mil novecientos noventa.