



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

LEY DE TIERRAS Y COLONIZACIÓN: JURISPRUDENCIA SOBRE LOS ARTÍCULOS 66, 67 Y 68.

Resumen: el siguiente informe no es más que una compilación sobre la jurisprudencia que explica lo regulado en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley N° 2825 Ley de Tierras y Colonización.

SUMARIO:

1. LEY N° 2528 LEY DE TIERRAS Y COLONIZACIÓN.

I. Norma: Artículo 66.

II. Jurisprudencia:

- i. Determinación de la competencia material al plantearse recurso de apelación cuando se discute sobre resolución acerca del contrato de adjudicación de tierras.
- ii. Cambio de destino y abandono de la parcela ejecutado unilateralmente por parte del adjudicatario constituye causal justificante para ordenarla.
- iii. Análisis con respecto a inmueble cuya adjudicación por el IDA inicia durante el matrimonio y termina durante convivencia con tercera persona.
- iv. Contrato de asignación de tierras. Concepto, finalidad y naturaleza jurídica.
- v. Recurso agrario de apelación. Improcedente acuerdo del IDA que revoca adjudicación de parcela.
- vi. Competencia agraria por materia. Aplicación del criterio funcional para determinarla.
- vii. Nulidad de título y revocatoria de adjudicación de parcela. Abandono injustificado por parte del adjudicatario constituye causal justificante para ordenarla.
- viii. Competencia agraria por materia. Criterios para determinarla en proceso sucesorio.



- ix. Adjudicatario debe demostrar habitualidad, continuidad y explotación personal.

III. Norma: Artículo 67.

IV. Jurisprudencia:

- i. Fundo agrario. Imposibilidad de decretar el embargo en un bien inmueble afectado al patrimonio estatal por su vocación agraria.
- ii. Necesaria integración del IDA al proceso cuando se discute acerca de un bien que soporta limitaciones a su favor.
- iii. Traspaso de bien adquirido por el IDA
- iv. Sucesión agraria. Inmueble adjudicado por el IDA
- v. Competencia agraria por materia. Partición hereditaria de bienes adjudicados por el IDA.
- vi. Contrato de asignación de tierras. Análisis sobre la imprescriptibilidad del derecho de propiedad sobre la parcela mientras estén vigentes las limitaciones legales.
- vii. Inembargabilidad de parcela otorgada por el IDA durante el plazo establecido en escritura de traspaso
- viii. Título de propiedad concedido por el Instituto de Tierras y Colonización.
- ix. Análisis sobre la prescripción negativa en relación al deber de otorgar escritura pública
- x. Análisis sobre la inembargabilidad de las parcelas adjudicadas por contrato de asignación de tierras.
- xi. Inmueble adjudicado por el Instituto de Desarrollo Agrario sobre el cual pretende el actor la reivindicación y la nulidad de las escrituras.
- xii. Sociedad agraria de hecho. Inmueble con limitaciones del IDA no puede constituir aporte al capital.
- xiii. Adjudicatario de parcela en contrato de asignación de tierras que traspasa su derecho de forma ilegítima.

V. Norma: Artículo 68.

VI. Jurisprudencia:

- i. Localización de derechos indivisos. Criterios para determinar la competencia material en finca no adjudicada por el IDA.
- ii. Competencia agraria. Análisis jurisprudencial y criterios para determinarla en materia de localización de derechos



- iii. Nulidad de título y revocatoria de adjudicación de parcela. Análisis acerca del procedimiento legal que debe cumplirse.
- iv. Nulidad de título y revocatoria de adjudicación de parcela. Análisis acerca del procedimiento legal que debe cumplirse.
- v. Contrato de asignación de tierras. Revocatoria por incumplimiento de requisitos por parte del adjudicatario.
- vi. Finalidad de su conservación permite establecer limitaciones al ejercicio del dominio.

DESARROLLO:



1. LEY DE TIERRAS Y COLONIZACIÓN.

I. Norma: Artículo 66.

El incumplimiento de las obligaciones impuestas al ocupante de una parcela, causará, a juicio del Instituto, la pérdida del derecho sobre la misma.

En el caso de dictarse una resolución en tal sentido, que requerirá cuatro votos conformes de la Junta Directiva, la parcela volverá al dominio del Instituto con toda su dotación, reconociéndole éste al parcelero el valor de las mejoras necesarias o útiles que hubiere hecho de su peculio.

II. Jurisprudencia:

i. Determinación de la competencia material al plantearse recurso de apelación cuando se discute sobre resolución acerca del contrato de adjudicación de tierras.

"III.- En forma previa a analizar la procedencia o no de los agravios expuestos por la recurrente, es preciso determinar si este Tribunal tiene competencia como jerarquía impropia para conocer en segunda instancia de la resolución dictada por la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario. Al respecto, dispone el inciso f) del artículo 2º de la Ley de Jurisdicción Agraria : *"Corresponde a los tribunales agrarios conocer: ... f) En grado y en forma definitiva, de los recursos que se interpongan contra las resoluciones del Instituto correspondiente ..."* En principio podría considerarse de manera bastante amplia que es competencia de este Tribunal como jerárquico impropio, cualquier resolución del entonces Instituto de Tierras y Colonización, ahora Instituto de Desarrollo Agraria, institución a la que hace alusión la norma. No obstante, la interpretación de esa norma no debe hacerse de manera aislada, sino integrándola con lo dispuesto en la Ley de Tierras y Colonización, dado que ésta y la Ley de Jurisdicción Agraria se complementan dado su origen legislativo y los fines para los cuales fueron creadas, aunque la segunda fuera aprobada muchos años después. Es precisamente esta última circunstancia que explica el porqué el numeral 177 de la Ley de Tierras y Colonización otorga esa competencia a la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, al señalar: *"De las resoluciones dictadas por el Instituto a que se refiere el artículo 66, cabrá recurso de apelación para ante la Sala Segunda Civil de la Corte Suprema de Justicia, la que*



resolverá en definitiva dentro de los quince días siguientes." Por su parte, el ordinal 66 dispone: "El incumplimiento de las obligaciones impuestas al ocupante de una parcela, causará, a juicio del Instituto, la pérdida del derecho sobre la misma. En el caso de dictarse una resolución en tal sentido, que requerirá cuatro votos conformes de la Junta Directiva, la parcela volverá al dominio del Instituto con toda la dotación, reconociéndole éste al parcelero el valor de las mejoras necesarias o útiles que hubiese hecho de su peculio." De acuerdo a la redacción de esta última norma, la competencia del Tribunal Agrario como jerarca impropio del Instituto de Desarrollo Agrario no es tan amplia como en principio lo plantea el inciso f) del artículo 2º de la Ley de Jurisdicción Agraria. En efecto, el numeral 66 transcrito se ubica dentro de la Ley de Tierras y Colonización en el Capítulo IV denominado "Parcelación de Tierras", mismo que se ocupa de regular en detalle el contrato de adjudicación de tierras, cuyo contenido ha sido ampliamente desarrollado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia entre otras resoluciones en el Voto N° 229-90 de las 15 horas del 20 de julio de 1990. Es coherente con esta posición el hecho de que las causales de revocatoria de adjudicación de parcelas y nulidad de título se encuentren contempladas en ese mismo Capítulo, concretamente en el artículo 68 que a su vez remite al 67, mismo en el que se estipula una serie de limitaciones a los adjudicatarios dentro del plazo de 15 años y hasta tanto no hayan cancelado las deudas contraídas con el Instituto. **IV.-** En este caso se apela la resolución dictada por la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario mediante la cual se acordó: "1. Revocar la autorización de segregación y traspaso de la parcela 92200 del Proyecto de Titulación Coto Brus, por vicio en el procedimiento de titulación de la parcela ..." Esto último se debe a que la recurrente obtuvo el inmueble con ocasión del procedimiento que estableció la entonces Ley de Titulación de Tierras ubicadas en Reservas Nacionales, misma que valga decir, fue anulada por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en Voto N° 8560 del 28 de agosto del 2001, con efectos declarativos y retroactivos a la fecha de vigencia de las normas anuladas, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe, cuyos efectos fueron dimensionados en el sentido de que la inconstitucionalidad declarada no afectaría a las personas que hayan titulado sus tierras al amparo de dicha ley, siempre y cuando hubiera transcurrido el término de tres años para impugnar los efectos de esa declaratoria. Del expediente se desprende, según traspaso aportado como parte de la documental, lo que en este caso hizo el Instituto fue segregar la parcela en litis de un proyecto de titulación general cuya creación originalmente fue precisamente



dotar de título a personas que tenían sus inmuebles sin éste pero que ya los estaban poseyendo, imponiéndose como únicas limitaciones en esa oportunidad la posibilidad de que ante oposiciones de terceros con mejor derecho o de detectar errores en el trámite en el plazo de tres años se pudiera revocar el título, a las reservas indicadas en la Ley de Aguas y a las prohibiciones establecidas en la vigente legislación en materia ambiental (folio 7). Se trata evidentemente de un título distinto al que se otorga mediante el procedimiento de adjudicación de tierras, cuyas limitaciones y efectos son diferentes. De lo expuesto es posible concluir, no se esta en presencia de un caso que sea competencia del Tribunal Agrario como jerarca impropio del Instituto de Desarrollo Agrario, pues ésta se limita a las resoluciones que se dicten con ocasión de contratos de adjudicación de tierras únicamente, no así a procesos ajenos a éstos, como sucede en este caso. En consecuencia, al considerarse no procede el recurso de apelación, deberá declararse mal admitido el mismo para ante este Tribunal."¹

ii. Cambio de destino y abandono de la parcela ejecutado unilateralmente por parte del adjudicatario constituye causal justificante para ordenarla

"IV.- La causal por la cual se inició este proceso, según resolución de las 11 horas del 16 de marzo del 2005 dictada por la Dirección Regional Pacífico Central del Instituto de Desarrollo Agrario -en adelante IDA-, es la de abandono injustificado de la Parcela N° 41 del Asentamiento Mollejones, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Alajuela, al folio real 339032-000 a nombre de los señores Moreno y Guerrero. Según consta en autos, el 9 de diciembre del 2004 se practicó un reconocimiento del inmueble por parte del Instituto en el cual se determinó la existencia de una edificación que se describió así: *"... construido con block una parte y el resto forrado con perlin y zinc en buen estado la construcción donde cuenta con luz eléctrica y hagua (sic) potable según vecinos del lugar Graciela Bonilla y Virginia Vargas los dueños del lote N= 41 casi no vienen a la zona y mucho menos a vivir y se desconoce el domicilio de los dueños. Este galerón permanece cerrado con una cadena amarrando la puerta y con un candado por fuera ..."* (folio 1). También consta un "Informe de Inspección Lote 41 Mollejones" fechado 24 de mayo del 2005, que fuera ordenado por el Instituto para mejor resolver, en el cual se consignó: *"... el lote ha sido destinado a la construcción de un edificio que aparenta haber sido utilizado en actividades relacionadas con la mecánica automotriz ... Al momento de la inspección toda la edificación se encuentra en desuso, por la*



presencia de restos de carrocerías se puede presumir la anterior existencia de un taller mecánico." (folio 47). De lo anterior se desprende, no se evidencia en el inmueble la existencia de actividades productivas de naturaleza agraria y tampoco de alguna casa para vivienda de los adjudicatarios, siendo que el destino que parece haberse dado al fundo está relacionado con un taller automotriz o una actividad relacionada con ese giro, ajena a los fines de las parcelas adjudicadas por el IDA. Esto último se corrobora con lo dicho por el señor Bernardo Moreno en la audiencia de recepción de prueba celebrada a las 13 horas 30 minutos del 5 de mayo del 2005: "*... Lo que existe allí no es una casa, sino que es un local que se hizo con fines de trabajarlo como taller mecánico por parte de un nieto suyo ... Actualmente el edificio no tiene uso específico, está cerrado pero él maneja las llaves ... la construcción abarca toda el área del terreno. Si sabía de mis obligaciones en cuanto a construir una vivienda en el lote, lo que sucede es que no tenía dinero para ello ...*" (folio 30) Es evidente que el señor Bernardo Moreno en su declaración está admitiendo no sólo que el inmueble se encuentra en abandono, pues la única edificación que cita existe en el mismo está cerrada; y además, es claro en aceptar que aunque sabía era su obligación la construcción de una vivienda, nunca lo hizo, lo cual constituye un incumplimiento de sus obligaciones para con la Institución independientemente de los motivos que tuviere, máxime si alega falta de recursos económicos y existe en el fundo una construcción que abarca todo el terreno relacionado con un taller, destinado que no fue para el cual se adjudicó el bien. En cuanto a los testigos Ronald Moreno Guerrero, hijo de los adjudicatarios, y Alexander Enríquez Ramírez, ambos indicaron de manera expresa que el terreno no se encontraba en abandono; no obstante, tal afirmación es contradictoria con el resto de su declaración, al afirmar que la edificación que existe en el fundo no está en uso, haciendo alusión a actos posesorios del señor Moreno Lara y de ellos mismos como una colaboración con éste, relacionados únicamente con barrer y limpiar la edificación de manera esporádica. Lo anterior es suficiente, en criterio de este Tribunal, para compartir el criterio del IDA en torno a la procedencia de la revocatoria de la adjudicación y la nulidad del título, sin que los argumentos del recurrente sean suficientes para variar lo expuesto. En relación con los hechos delictivos que según se indica se cometieron en el sitio, concretamente el destino dado a la construcción de almacenaje de partes de vehículos extraviados, se trata de un aspecto relevante para la sede penal, pues en este proceso es suficiente con constatar el abandono de la parcela y el destino que en su momento se dio a ésta, distinto de aquel para el cual se adjudicó el



mismo.- V.- Los recurrentes objetan el fallo aduciendo que en este caso se daría un enriquecimiento ilícito a favor del IDA al no disponerse el pago de las mejoras. Al respecto, dispone el artículo 66 de la Ley de Tierras y Colonización: "El incumplimiento de las obligaciones impuestas al ocupante de una parcela, causará, a juicio del Instituto, la pérdida del derecho sobre la misma. En el caso de dictarse una resolución en tal sentido, que requerirá cuatro votos conformes de la Junta Directiva, la parcela volverá al dominio del Instituto con toda su dotación, reconociéndole éste al parcelero el valor de las mejoras necesarias o útiles que hubiera hecho de su peculio. En este caso, de acuerdo a los reconocimientos hechos a la parcela y las manifestaciones de los recurrentes, la única mejora que tiene el fundo es la construcción a que se ha hecho alusión, de manera tal que en principio el Instituto debería reconocer a los adjudicatarios el valor de la misma; sin embargo, al constar en autos que ésta no es producto del peculio de éstos, no se encuentra el Instituto en la obligación de hacerles cancelación alguna. Al respecto, en la declaración rendida por Bernardo Moreno interlocutoriamente a las 13 horas 30 minutos del 5 de mayo del 2005 éste manifestó en forma expresa: "... es un local que se hizo con fines de trabajarlo como taller mecánico por parte de un nieto suyo. El edificio se construyó por parte de una persona a quien yo le presté el terreno y tiene aproximadamente tres años de haberse construido. Yo le presté el terreno a Freddy González Obregón y lo hice para la construcción de un galerón tipo bodega y guardar grúas, pero el asunto tomó otro rumbo y pasaron cosas raras, por lo que tuve que volver al terreno pues sigue siendo mío ..." (folio 30). En forma coincidente con lo anterior, declaró el testigo Ronald Moreno Guerrero, hijo de los adjudicatarios: "... El local lo hizo una persona que conocí casualmente, y lo que traía a Orotina eran unas grúas y por problemas con la ley de Tránsito, él debía tener un lugar donde estacionarlas. Dado que el terreno estaba desocupado y que era de papá yo le manifesté que lo podía utilizar pero no se le podía vender ni alquiler (sic) por las limitaciones del IDA ... ofreció hacer un galeroncillo para tener las grúas y nos dijo que cuando lo necesitáramos él lo devolvía. Al principio inicio se trataba de un pequeño galerón pero luego nos percatamos que era lo que actualmente está sobre el terreno." (folio 28). En cuanto al testigo Alexander Enríquez Rodríguez, éste indicó que no sabe quien hizo el terreno (folio 29). De acuerdo a lo expuesto, no existe evidencia alguna de que la construcción la hayan hecho los administrados sobre el terreno, al contrario, el señor Moreno admitió fue hecha por una persona a quien él le prestó el fundo, lo cual fue ratificado por su hijo el testigo Ronald Moreno. Aunado a ello, consta en autos que el permiso de



*construcción de esa edificación lo solicitó el señor Freddy Alberto González Obregón ante la Municipalidad de Orotina, indicándose en dicho documento de manera expresa que era para la parcela N° 41 del Asentamiento Mollejones."*²

iii. Análisis con respecto a inmueble cuya adjudicación por el IDA inicia durante el matrimonio y termina durante convivencia con tercera persona

"VI.- RECURSO POR EL FONDO. VALORACIÓN DE LA PRUEBA: Como último acápite del recurso, se acusa el quebranto de los artículos 293 y 693, inciso 2), del Código Procesal Civil y 41 y 242 del de Familia. La recurrente critica la forma en que, los jueces, analizaron la prueba referente a los bienes gananciales; carácter éste que pretende negarles mediante una serie de documentos que ofrece en esta instancia, como prueba para mejor resolver. La posibilidad de que la Sala admita ese tipo de prueba está sumamente restringida por el numeral 561 del Código de Trabajo (aplicable a la materia en virtud del ordinal 8 del de Familia); norma que sólo lo permite para el caso de que resulte imprescindible para resolver, con acierto, el asunto; supuesto que, por las razones que se dirán más adelante, no se da en el caso concreto. Aunado a lo anterior, la finalidad de este tipo de probanzas, no puede consistir en solventar la incuria de la parte que, a lo largo del proceso, no la haya ofrecido oportunamente. En cuanto a la prueba que, según se solicita, ha de requerirse al Instituto de Desarrollo Agrario, se estima innecesario pedirla, pues se trata de información que ya se encuentra en los propios documentos presentados por la recurrente. La parte demandada intenta acreditar la no ganancialidad de la finca del Partido de Heredia matrícula 152957-000, mediante los oficios OSPV-RF-276-99 y OSH-682-01 (aclarado, este último, por el OSH-713-01) (folios 131, 210 y 211), emitidos por dicho Instituto, que indican que, la accionada, es propietaria de la parcela 43-1 del Asentamiento Ticari (que corresponde a la finca antes dicha), en la cual habita desde el año 1986, cuando le fue adjudicada a su exmarido, Luis Alcides Bonilla González, en su condición de representante del núcleo familiar, mediante el acuerdo tomado por la Junta Directiva del Instituto, en el artículo IX, de la sesión 381 del 1 de abril de 1986. Lo anterior implica, según la recurrente, que dicha propiedad fue adquirida antes de que comenzara la unión de hecho, ya que, en el momento, de la adjudicación ella se encontraba viviendo con su exesposo, sin que el mero hecho de que la escritura no se haya otorgado sino hasta el 24 de noviembre de 1995 (folios 218-219), tenga la virtud de convertir ese bien en ganancial. Antes de



proceder a analizar la situación sometida al conocimiento de la Sala, se impone realizar un estudio del contrato de asignación de tierras, que se encuentra regulado en la Ley de Tierras y Colonización (N° 2825, de 14 de octubre de 1961), en los siguientes términos: **Artículo 58: El valor base de las parcelas o extensiones adicionales otorgadas a título oneroso, será la parte proporcional correspondiente del costo de adquisición de las tierras por hectáreas y de las obras y mejoras efectuadas en la parcela, así como los gastos de financiación de la producción, durante el primer año, que deberá suministrar el Instituto. En ningún caso se cargará a los parceleros el costo de las obras destinadas a los servicios públicos en los centros agrarios, tales como carreteras, caminos de penetración, y otros de carácter general, excepto cuando dichas obras han sido construidas por el Instituto. En atención a la función social de la propiedad de la tierra, cuando se trate de parcelas otorgadas a título oneroso que resulten muy costosas por estar ubicadas en regiones en donde el valor comercial de la tierra sea muy alto, el precio de venta de aquéllas podrá ser menor, según el estudio agro-económico que haga el Instituto. Los intereses que se cobren no podrán ser superiores a un tanto por ciento que cubra los gastos de administración.** **Artículo 59: La cuota anual de amortización será igual al resultado de la división del precio de la parcela por veinticinco. Dichas cuotas se comenzarán a pagar cinco años después de haber recibido el adjudicatario su parcela (...).** **Artículo 62: Toda solicitud para adquisición de parcelas deberá contener, como mínimo, los siguientes datos: a) Nombre, apellidos, calidades y vecindario del solicitante, así como las obligaciones crediticias a su cargo; b) Nombre, apellidos y calidades de los hijos que convivan con él; c) Capacidad técnica y experiencia en trabajos agrarios del solicitante y de los hijos que convivan con él; actividades a que se han dedicado y resultados obtenidos en ellas. El solicitante debe comprometerse a trabajar la parcela personalmente y con sus descendientes, hasta el segundo grado de consanguinidad, y que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas de hacerlo. Debe declarar, bajo la fe del juramento, que carece de tierras o que son insuficientes las que posea.** **Artículo 65: Una vez acordada la adjudicación de las parcelas por venta, el Instituto expedirá a favor del ocupante un título de Posesión Provisional en que consten sus derechos y obligaciones. Si el ocupante ha cultivado el mínimo señalado por el Instituto y cumplido a satisfacción de éste todas las demás obligaciones, tendrá derecho a que se le otorgue título de propiedad, garantizando el pago con hipoteca de su parcela. Para una mejor comprensión del tema, conviene transcribir la explicación que, sobre la naturaleza del instituto jurídico en estudio, la Sala**



Primera dio en el Voto N° 229, de las 15 horas, del 20 de julio de 1990: " 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. 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". La designación de los beneficiarios se da mediante acuerdo de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario; y, una vez acordada la adjudicación de las parcelas, por venta, el Instituto expide a favor del ocupante un título de posesión provisional, en que constan sus derechos y sus obligaciones. Una vez transcurrido el período de prueba, señalado por el Instituto, el beneficiario tiene derecho a que se le otorgue el contrato de asignación de tierras, el cual reviste las formalidades de una venta, pero no es propiamente tal, pues está sujeto a una serie de limitaciones y de restricciones (artículos 65, 66, 67 y 68 de esa Ley N° 2825). En síntesis, el beneficiario que se encuentra a prueba, no ejerce actos posesorios como dueño del inmueble, sino como simple adjudicatario, sometido a un proceso de demostración de sus capacidades, para poner en producción la correspondiente parcela. De lo expuesto se colige, que la tesis de la recurrente, carece de asidero jurídico, pues si bien es cierto que esa propiedad en litigio, le fue adjudicada en 1986, al núcleo familiar compuesto por ella y su excónyuge, ello no significa que, en ese momento, se haya adquirido plenamente el bien, pues más bien a partir de ahí tenían que empezarse a cumplir las obligaciones tendientes a la concesión del título de propiedad; por lo que si, el actor, comenzó a convivir con la demandada desde 1987, cabe concluir que efectivamente existió esfuerzo común en la adquisición final de ese bien. A mayor abundamiento, el otorgamiento de la escritura correspondiente y la cancelación del precio del inmueble, tuvieron lugar el 24 de noviembre de 1995, sea durante el período transcurrido con posterioridad al divorcio de la demandada, único lapso de la unión reconocido como válido, por los juzgadores de instancia (sin que ello fuese objetado por ninguna de las partes). Respecto a la otra propiedad, N° 191406-008 del Partido de Alajuela, el argumento para restarle el carácter de ganancial, consiste en limitarse a afirmar que, el dinero para comprarla, provino de la venta (autorizada por el I.D.A.) de ese lote 43-1 del Asentamiento Ticari; por lo que, el accionante, tampoco tiene ningún derecho sobre ella. Este alegato no tiene cabida, pues no es sino hasta esta tercera instancia que se plantea, por primera vez (artículo 608 del Código Procesal Civil). En todo caso, calificado el inmueble 152957-000 como ganancial, el argumento se queda sin sustento. Asimismo no es cierto que, con el dinero producto de la venta de ese lote, se haya adquirido la otra propiedad, como fácilmente se deduce del hecho de que, la autorización para enajenarlo, se gestionó en febrero de 1999 (folio 210), mientras



que el derecho sobre la finca N° 191406, fue adquirido desde octubre de 1998 (según lo afirmó la demandada, al expresar sus agravios ante el Tribunal, a folio 127, lo cual constituye confesión de su parte), otorgándose la escritura respectiva el 20 febrero de 1999 (folio 5); sea, cuando ni siquiera había sido autorizada la enajenación de la parcela (lo que no sucedió sino hasta el 27 de octubre de 1999, folio 216). Los dos bienes, cuya ganancialidad ha sido analizada, fueron traspasados por la demandada a otras personas; transacciones que fueron consideradas como fraudulentas, en las instancias precedentes; tema acerca del cual no procede hacer pronunciamiento alguno, por no haber sido objeto del recurso (artículo 560 del Código de Trabajo)."³

iv. Contrato de asignación de tierras. Concepto, finalidad y naturaleza jurídica.

"III. Este Tribunal, refiriéndose a las particularidades que el Contrato de Asignación de Tierras revista, ha indicado lo siguiente: "IV.- El contrato de Asignación de Tierras ha sido definido en una forma amplia por nuestra Jurisprudencia de Casación, mediante sentencia número 229 de las quince horas del veinte de julio de mil novecientos noventa, al decir que: 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 las disposiciones de los incisos 5 y 6 del artículo 10.,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 su 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 previa 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 quince años o que las deudas hubiesen



sido canceladas, cuando el beneficiario tenga la propiedad en forma plena y exclusiva.". Es evidente que en la causa del contrato está una función económico-social que cumplir. Por un lado la obligación del Estado por medio del Instituto de Desarrollo Agrario de otorgar tierras a las personas que no las poseen o las tienen en forma insuficiente, sea en forma individual o asociados. Es así como la Ley de Tierras y Colonización enumera entre sus objetivos en su artículo primero: el siguiente: 1.- Determinar que la propiedad de la tierra se debe promover para el aumento gradual de su productividad y para una justa distribución del producto, elevando la condición social del campesino y haciéndolo partícipe consciente del desarrollo económico-social de la Nación. Y a su vez, en el artículo 2 de dicha Ley se garantiza: "1.- El derecho de todo individuo o grupo de individuos que formen una cooperativa, aptos para trabajos agrícolas o pecuarios y que carezcan de tierra o la posean en cantidades insuficientes, a ser dotados en propiedad de tierras económicamente explotables, preferentemente en las zonas en donde trabajan o habiten, y cuando las circunstancias lo aconsejen, en zonas debidamente seleccionadas.".- V.- Ahora bien, los terrenos que destine el Instituto de Desarrollo Agrario a proyectos de Parcelación o adjudicación de tierras, deben tener las condiciones cualitativas y cuantitativas adecuadas para garantizar el bienestar económico de los agricultores, principio que se reafirma en los artículos 3, 50, 51 y 54 de la Ley de Tierras, en los cuales se expresa que "... la tierra ha de constituir, para el hombre que la trabaja, la garantía de su bienestar económico, de su libertad y de su dignidad y, por lo tanto, base del bienestar, de la libertad y de la dignidad de la Nación...". Para cumplir dicho principio, toda adquisición de tierras por parte del Instituto de Desarrollo Agrario debe estar precedida por un estudio de sus posibilidades de explotación económica y demás condiciones determinantes de las posibilidades de orden natural y técnico de los predios (artículo 50), y para efectos de avalúo debe considerarse entre otros los siguientes factores: a) Clase de tierra de acuerdo a su aptitud productiva; y b) Su productividad en función de las condiciones de explotación prevalecientes en la zona; y c) los medios de comunicación y facilidades para sacar los productos." Condiciones que evidentemente vienen a favorecer las condiciones de vida y trabajo de los campesinos. Finalmente en cuanto al fundo, se establece que "adquirido un terreno por el Instituto, se procederá al estudio de sus condiciones y a su medida para dividirlo en parcelas de área aconsejable, según la calidad de la tierra y la clase de explotación para que sea apta, a fin de que la capacidad productiva de la parcela, sea suficiente para procurar la emancipación económica del agricultor y para contribuir eficazmente al incremento de la producción nacional (artículo 54). Pero así como se le exige al ente



asignante, también es necesario que el sujeto que carece de tierras, reúna ciertas condiciones para que sea calificado como beneficiario, y en su solicitud, se le exige indicar si posee "capacidad técnica y experiencia en trabajos agrarios del solicitante y de los hijos que convivan con él: actividades a que se han dedicado y resultados obtenidos en ellas". Igualmente, debe comprometerse a trabajar personalmente y con sus descendientes, hasta el segundo grado de consanguinidad, y que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas de hacerlo. Es decir se exige demostrar cierta profesionalidad, entendida como habitualidad, así como continuidad y explotación personal de la parcela. La designación de los beneficiarios, se da mediante acuerdo de Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, y una vez acordada la adjudicación de las parcelas por venta, el Instituto expide a favor del ocupante un título de posesión provisional en que consten sus derechos y obligaciones. Una vez transcurrido el período de prueba mínimo señalado por el Instituto, el beneficiario tiene derecho a que se le otorgue el Contrato de Asignación de Tierras, el cual reviste las formalidades de una venta, pero no es propiamente tal, pues está sujeto a una serie de limitaciones y restricciones conforme se verá. (Artículos 65, 66, 67 y 68 de la Ley de cita)... El Tribunal, se ha interpretado, no solo puede entrar a conocer vicios de legalidad (en cuanto al cumplimiento del debido proceso en sede administrativa), sino también de oportunidad (en cuanto a si efectivamente se incurrió en la causal alegada para la revocatoria). Así, en la sentencia No. 555 de las 14 horas y 20 minutos del 28 de julio de 1993, el Tribunal conociendo aspectos de oportunidad dijo: "Lo correcto de parte del apelante era haber pedido la prórroga del permiso...si no lo hizo, ello implicaba un desinterés por la parcela y por tanto, era potestad del Instituto revocar el otorgamiento de la misma al apelante, ya que efectivamente se considera que hubo desinterés y negligencia de parte del adjudicatario de la parcela al haberla abandonado por dos años, cuando el permiso que solicitó lo fue por seis meses. En toda forma cada parcela debe cumplir con el principio de función social de la propiedad y por tanto no puede permanecer por largos períodos abandonadas e improductivas, es necesario que se desarrolle una actividad empresarial agraria, pues de no ser así, el mismo instituto de Desarrollo Agrario no tendría razón de ser, ya que a él corresponde ejecutar la política del Estado en materia agraria y una de ellas es proveer de tierra a los campesinos sin tierra pero para que las cultiven (artículos 3 y 54 de la Ley de Tierras y Colonización. V. Debe tenerse presente, que la Ley de Tierras y Colonización está excluida de la aplicación de la Ley General de Administración Pública (Decreto Ejecutivo No. 9469-P). Ello es así, porque al ser una materia especial, debe regirse su aplicación por



los principios que orientan el Derecho Agrario, y particularmente el Contrato de Asignación de Tierras. En efecto, como se señaló más arriba, este contrato garantiza la función social objetiva (sea, el deber del estado de distribuir equitativamente la tierra, a personas que carecen de ellas), y la subjetiva (la obligación del beneficiario de cumplir con el destino económico del bien). El adjudicatario de una parcela del Instituto de Desarrollo Agrario, debe tener conciencia de su necesidad de tierra y del gran esfuerzo que hace el Ente estatal para poder entregar una parcela. No se trata simplemente de recibirla, sino, fundamentalmente, de trabajarla para satisfacer necesidades básicas de él y de su familia. Por eso el adjudicatario debe hacer de su parcela el medio de sustento, con su trabajo, y la morada habitual. Esos son los fines que persigue la Ley de Tierras y Colonización. El artículo 65 no puede ser más claro al exigirle al adjudicatario demostrar capacidad técnica para desarrollar labores agrícolas, y su compromiso en dedicarse a trabajarla personalmente y con su familia." (Tribunal Superior Agrario, No. 119 de las 14 horas 35 minutos del 9 de febrero de 1995)"⁴.

v. Recurso agrario de apelación. Improcedente acuerdo del IDA que revoca adjudicación de parcela.

"IV.- Este Tribunal en resolución de las 9:00 horas del 24 de junio de 1993 que responde al Voto No.471 resolvió: "...De conformidad con el artículo 342 de la Ley General de Administración Pública No. 6727 de 28 de abril de 1978, "Las partes podrán recurrir contra las resoluciones de mero trámite o incidentales o finales, en los términos de esta ley por motivos de legalidad o de oportunidad". Además el inciso II do. del artículo 367 ibídem. Dispone: "Se exceptúan de la aplicación de esta ley, en lo relativo al procedimiento administrativo: ...h) los demás que el Poder Ejecutivo determine por el Decreto, dentro de los 3 meses siguientes a la promulgación de esta ley, cuando existan motivos igualmente justificados por los incisos anteriores y siempre que estén regulados por ley". Por decretos emitidos por el Poder Ejecutivo NO. 8.979-P y 9.479-P de 28 de agosto y de 20 de diciembre ambos de 1978, se excluyó de la aplicación de la Ley General de la Administración Pública la Ley de Tierras y Colonización No. 2825 de 14 de octubre de 1961. II.- Excluida la aplicación de la Ley General de la Administración Pública a los procedimientos establecidos en la Ley de Tierras y Colonización lo que procede es analizar si conforme a ésta, los acuerdos de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, se les concede el recurso de apelación, ya que se considera que la impugnación mediante dicho recurso procede en el caso de que dicha ley lo



autorice expresamente mediante una autorización de carácter general o específico, pues en cuanto a recursos sólo que la ley los conceda pueden ser legalmente admitidos. La Ley de Tierras y Colonización, no establece una norma general que exprese en qué casos se concede recursos contra las resoluciones que dicte el hoy Instituto de Desarrollo Agrario; tampoco en forma específica, excepto en lo que se dirá, concede recursos, contra lo que éste resuelva al aplicar el Capítulo IV de la Ley de Tierras y Colonización que es el que regula lo relativo a la parcelación de tierras. Consecuentemente lo que resuelva dicho Instituto cuando adjudica o titula una parcela carece del recurso de apelación. Conforme al capítulo citado se confiere apelación únicamente contra el acuerdo de Junta Directiva que revoque la adjudicación de una parcela de conformidad con los artículos 66 y 177 ibídem. Siendo así lo procedente es entrar a analizar el asunto, pues este caso se refiere a una revocatoria de adjudicación. El Tribunal, ha interpretado, no solo puede entrar a conocer vicios de legalidad (en cuanto al cumplimiento del debido proceso en sede administrativa), sino también de oportunidad (en cuanto a si efectivamente se incurrió en la causal alegada para la revocatoria). Así, en la sentencia No. 555 de las 14:20 horas del 28 de julio de 1993, el Tribunal conociendo aspectos de oportunidad se dijo. V.- Se observa en este expediente como único argumento para iniciarles trámite de REVOCATORIA a los adjudicatarios de una parcela el haber suministrado datos o información falsa en la encuesta realizada para obtener un puntaje de calificación favorable. Sin embargo no se aporta siquiera las encuestas aplicadas a la solicitud de propiedad Rural para el caso de los aquí adjudicatarios, la fotocopia que consta en autos es ya la lista levantada posteriormente ante la solicitud de los funcionarios del IDA de los oficios o profesiones de los eventuales cuestionados adjudicatarios ya de incurrir en la causal de revocatoria advertida. Conforme a la documentación adjunta, única prueba constante en autos, para concluir lo resuelto por el ente encargado, está la fotocopia de referencia donde se muestra una serie de personas, dentro de éstas la señora G.S., lo cual aparenta ser una encuesta de revisión de algunos beneficiarios realizada por funcionarios del IDA sin constar si a la adjudicataria en mención se le ha preguntado cuál es su trabajo para revocarle su derecho. Tal información es dada por un Funcionario del IDA que no se sabe siquiera quien es ni a que despacho pertenece. Este Tribunal considera, a todas luces, el motivo que se aduce de haber ofrecido información falsa por parte de su Poderdante NO EXISTE. Aunado a lo anterior también se tiene en efecto la falta de notificación de todo el procedimiento administrativo, toda vez que la única notificada del procedimiento lo fue la señora G. y la notificación



le fue practicada en su lugar de trabajo, de donde se infiere no ser cierto lo afirmado en la resolución cuestionada de que los adjudicatarios fueron debidamente notificados en su casa de habitación. VI.- En ningún documento consta o se indica que los señores G.C.C. y J.C.G. estén catalogados como JORNALERA, luego se señala que en la actualidad no son trabajadores agropecuarios; además de carecer de documento alguno para el dictado del acuerdo de REVOCATORIA DE LA PARCELA NO. 98 tomado en dos oportunidades el primero donde se deja sin efecto la declaratoria de beneficiaria en el artículo IX de la sesión 050-96 celebrada el 17 de setiembre de 1996 y el 26 de julio de 1999 según consta a folios 9, y 10 por persona alguna sin fecha de ninguna especie, salvo que ese ordena efectuar al departamento Legal el inicio del trámite de reversión de las parcelas sin el nombre del encuestador. Tampoco se dan los medios por los cuales se obtuvo tal estudio. De manera que únicamente con tal documento resulta improcedente tener por legalmente demostrado lo que se adujo por el IDA como causal de revocatoria de la adjudicación de la parcela No. 98 del Asentamiento La Soga a los aquí recurrentes. Aunado a lo anterior, lleva razón el recurrente. Según los numerales citados 21, 22, 23 y 29 todos del Reglamento Autónomo para la Selección de Beneficiarios del IDA. Para que proceda la revocatoria de la adjudicación de una parcela a un beneficiario fundada en falsedad de datos obtenidos, ésta debe provenir del Administrado y no del funcionario del I.D.A. Expresamente prevé el ordinal 29 de cita en lo que resulta de interés para este caso: "La calidad de adjudicatario hecha por el instituto podrá ser revocada en cualquier momento, si llegare a comprobarse que los datos suministrados por el interesado son falsos o si el adjudicatario incurriere en alguna de las causales de revocatoria establecidas en el artículo 69, inciso 4) de la Ley de Tierras y Colonización o bien se violaren disposiciones de la citada ley...". En ningún momento se colige por prueba alguna que el beneficiario o su esposa hubieren ocultado el hecho de haber realizado otras actividades además de la que se adujo por parte de uno de ellos de ser agricultor en terreno prestado el ser a su vez mecánico automotriz y agrícola. Si con tal información se estimó por los Representantes del ente administrativo recurrente y su esposa calificaban para ser adjudicatarios es decisión del mismo ente, pues no hubo falsedad ni alteración de la realidad. Además se observa en cuanto al trámite dado no se cumplió con los procedimientos legales establecidos previos a tomar la decisión de revocar la adjudicación de la parcela citada pues en efecto no consta al señor J.C.G. se le hubiere notificado del las diligencias previas a la decisión tomada a fin de que hiciera valer sus eventuales derechos y pudiese ofrecer la prueba de descargo, por lo



que en efecto se le ha causado indefensión y se alteró el debido proceso a seguir. Por ende se estima no darse ni haberse demostrado el motivo aducido de haber ofrecido información falsa por parte de los recurrentes, debiéndose entonces anular el acuerdo impugnado tomado por la Junta Directiva del IDA número 15 en el artículo XV de la sesión Número 065-97 celebrada el 9 de setiembre de 1997 y la resolución de las 9:00 horas del 26 de julio de 1999, donde se toma la determinación de revocar el derecho de adjudicación de la parcela No. 98 del Asentamiento La Soga otorgado a los señores G.C.C.S. y J.C.G.”⁵.

vi. Competencia agraria por materia. Aplicación del criterio funcional para determinarla

"La competencia agraria, por razón de la materia, está determinada en forma genérica por los artículos 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria. El criterio fundamental es el de la actividad agraria de producción, sea de cría de animales o cultivo de vegetales (actividades empresariales o de subsistencia), o cuando se trate de actividades conexas, así como actividades agroambientales sostenibles. Como criterios complementarios, se han establecido, la naturaleza o aptitud del bien productivo, así como su extensión, y los sujetos que participan dentro del proceso agrario como actores o demandados. La naturaleza o aptitud del bien está estrechamente vinculada a los fundos agrarios (denominados incorrectamente por la legislación como predios rústicos), dedicados o que sean susceptibles de destinarse al ejercicio de actividades agrarias productivas, o a la conservación de bosques y manejo sostenible de actividades agroambientales. Los sujetos, igualmente, adquieren su calificativo de "sujetos agrarios", por su dedicación al ejercicio de actividades agrarias productivas. El criterio fundamental es siempre el funcional, es decir, la actividad, al cual son reconducidos los criterios tanto objetivos como subjetivos. De acuerdo a lo expuesto se habla de numerus apertus de la competencia agraria en virtud de ser la actividad agraria o la patitud (sic) agraria del fundo la que determine la intervención de los Tribunales Agrarios, criterio se encuentra inmerso en los numerales 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria. III.- Por otro lado, compete a esta jurisdicción lo que se ha denominado competencia agroambiental, referida a conflictos de esa naturaleza que están vinculados con el ejercicio de actividades agrarias; asimismo todos aquellos procesos que involucren fundos donde se efectúen prácticas de manejo y aprovechamiento productivo y sostenible de los recursos naturales respetando el equilibrio ecológico y los ecosistemas con la finalidad de brindar servicios



ambientales. (En este sentido Tribunal Superior Agrario No 12 de las 9: 10 horas del 17 de enero de 1997, No 77 de las 9:10 hrs del 12 de febrero de 1997, No. 154 de las 9: 20 hrs del 4 de abril de 1997 y No 113 de las 14:50 hrs del 20 de febrero de 1998, entre otros votos reiterados).IV.- Tal y como se explicó anteriormente la competencia agraria se define desde un punto de vista genérico o "numerus apertus" en los artículos 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria partiendo del objeto de la materia y sus nuevas dimensiones agroambientales; también existe una enunciación específica de una serie de pretensiones previstas en el mismo artículo 2. No obstante, debe de tenerse claro que la lista de pretensiones contenida en ese artículo no es taxativa o numerus clausus, todo lo contrario, se trata de las causas más importantes y sin perjuicio de que puedan existir otras pretensiones cuya naturaleza agraria o agroambiental las haga ingresar en el ámbito de la competencia agraria. V.- En este orden de ideas, este Tribunal comparte un voto reciente de la Sala Primera en el tanto establece la Jurisdicción Agraria es competente para conocer de procesos de actividad judicial no contenciosa referidos a localización de derechos proindivisos aún cuando no hayan sido adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario: "La Sala, con otra integración, en un voto de mayoría, aplicó literalmente el inciso c) del artículo 2º de la Ley de Jurisdicción agraria N° 6734 del 29 de marzo de 1982. Según esa disposición correspondería conocer a los tribunales agrarios " c) De las particiones hereditarias, de la localización de derechos proindivisos y de las divisiones materiales, cuando se refieran a los bienes adjudicados por el Instituto correspondiente (léase Instituto de Desarrollo Agrario), o sean derivados de éstos". Esa interpretación requiere hoy unas consideraciones adicionales para darle a la norma los verdaderos alcances de la auténtica competencia de la jurisdicción agraria a la luz de los conceptos elaborados en esa misma ley, en una visión lógica, integral y armónica, sobre todo en función de la realidad para la cual esa disposición fue concebida, siguiendo los criterios esbozados por la misma Sala para impulsar una interpretación amplia en materia de competencias con el objeto de ir delineando correctamente la autentica materia a conocer por todas y cada una de las jurisdicciones especializadas consagradas a partir del artículo 153 de la Constitución Política. (...) II. En un principio, entre 1982 y 1990, la Sala se inclinó por comprender como competencia de la jurisdicción agraria los numerales comprendidos en el artículo 2º de la citada Ley N° 6734. Más tarde, con una visión más amplia, se inclinó por aplicar las fórmulas genéricas comprendidas en el artículo 1º y el inciso h) del artículo 2º. Conforme a la primera disposición sería competente



para "conocer y resolver definitivamente sobre los conflictos que se susciten, con motivo de la aplicación de la legislación agraria y de las disposiciones jurídicas que regulan las actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrícolas". Por su parte el inciso h) del numeral 2° en el elenco de pretensiones impone el criterio de numerus apertus al señalar "De todo lo relativo a los actos y contratos en que sea parte un empresario agrícola en el ejercicio de las actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrícolas". Los subrayados tienen como objeto destacar la visión amplia del legislador de otorgar una competencia para toda la legislación agraria, y particularmente para permitir el ingreso del empresario agrario cuando ejerza las actividades de producción, transformación industrialización y enajenación de productos agrícolas. De este último aspecto la Sala desarrolló su origen en los artículos 2082 y 2135 del Código Civil italiano donde se concibe al empresario agrícola, así como sus actividades principales y conexas. (...) III. También la Sala vino dándole sentido al artículo 4° de la Ley N° 6734 pues por su medio se introduce el concepto de fundo agrario. El criterio llegó a ampliarse hasta el de fundo de aptitud agraria porque aún cuando en un bien determinado quizá no se encontraba una actividad empresarial agraria, el fundo si era un bien productivo, y por elementos de ubicación, naturaleza o extensión, convenía darle ese calificativo. (...) IV. Además en ese afán por encontrar el verdadero sentido de los alcances de la competencia también comprendió algunos errores terminológicos empleados en muchas normas de la Ley de Jurisdicción agraria. El caso más evidente es la referencia al Instituto de Desarrollo Agrario en diversas disposiciones de la normativa procesal. Esto se explica porque ambas leyes formaron originalmente un solo proyecto, con otros temas más como el de desarrollo agrario, el cual posteriormente se dividió y de ahí nacieron las leyes N° 6734 sobre la jurisdicción agraria y la N° 6735 referida al Instituto de Desarrollo Agrario. En este sentido la Sala desde 1990 le otorgó la competencia a la jurisdicción agraria para conocer de todos los procesos reivindicatorios o posesorios, sin distinción de origen fundándose en los criterios anteriormente mencionados de "empresa agraria" y "fundo agrario", omitiendo la referencia consagrada en el inciso a) del artículo 2° según el cual los tribunales agrarios conocerían de los juicios reivindicatorios o posesorios "en que sea parte uno o varios trabajadores de la tierra, o grupos de estos organizados por el Instituto correspondiente", pues esa fórmula no tiene sentido. Primero porque la reivindicación o la acción de mejor derecho de posesión se dirige contra cualquiera, sea trabajador de la tierra o



no, en tanto posea ilegítimamente una propiedad o una posesión agraria, y en segundo lugar la referencia de proceder contra grupos organizados por el Instituto de Desarrollo Agrario carece de sentido porque resultaría inconcebible aceptar que el Instituto organice la invasión de tierras. Por eso se admitió todo tipo de acciones reivindicatorias y de mejor derecho de posesión, en tanto referidas a la propiedad agraria, la empresa agraria, o a fundos agrarios. (...) V. Con fundamento en estos mismos criterios de lógica, en una visión integral de las normas consagradas en la misma Ley de Jurisdicción agraria, y la misma jurisprudencia elaborada desde hace muchos años, parece conveniente establecer como competencia de esta materia todas las particiones hereditarias, las localizaciones de derechos proindivisos y las divisiones materiales en tanto se refieran a propiedades agrarias, empresas agrarias o fundos agrarios. El objetivo no es solo obviar la referencia del numeral c) del artículo 2º cuando limita el conocimiento de esos asuntos en los siguientes términos "cuando se refieran a los bienes adjudicados por el Instituto correspondiente, o san derivados de éstos", sino comprender también lo ilógico de tal supuesto. En efecto el Instituto de Desarrollo Agrario adjudica bienes a campesinos a través del contrato de asignación de tierras, al tenor de los artículos 49 a 91 de la Ley de Tierras y Colonización. Pero por las particularidades propias de ese contrato nunca se presentan particiones hereditarias susceptibles de conocerse en los tribunales agrarios porque para ello existe específicamente el numeral 69 de la mencionada Ley de Tierras y Colonización donde se consagra un verdadero sistema sucesorio del contrato de asignación de tierras, cuya sucesión define el Instituto y nunca los tribunales de justicia. Dentro de esta tesitura se pretende mantener la integridad física del fundo, y jamás, como acontecería en la sucesión civil, dejar a un conjunto de herederos como propietarios a través de derechos proindivisos, motivo por el cual tampoco este tipo de asuntos serían conocidos por la jurisdicción agraria. Y dentro del mismo orden de ideas sería inconcebible autorizar divisiones materiales entre beneficiarios del Instituto, o entre éstos y terceros, porque el principio rector de esas adjudicaciones es la indivisibilidad del fundo agrario. (...) VI. Con la adopción del criterio sostenido, entonces, la jurisdicción agraria sí conocería de todas las particiones hereditarias, de la localización de derechos proindivisos, y de las divisiones materiales de todos los casos propios de la propiedad agraria, la empresa agraria o el fundo agrario, donde realmente se encuentra el gran volumen de este tipo de casos. Además de la ventaja de delinear correctamente la competencia también en la sede agraria se aplica un proceso más



rápido del civil, más ágil y menos formalista, a través de un juez encargado de conocer más profundamente la realidad sometida a su estudio, y aplicando principios del derecho agrario tendientes también a tutelar la unidad mínima de cultivo, la existencia real de la empresa agraria, protegiendo la producción, y no simplemente partiendo los bienes sin atender a su función o al fin a cumplir por ellos dentro del sector productivo. (...) VII. En este caso trátase de cuatro inmuebles, ubicados en Alajuela, los cuales son terrenos de pastos con una casa, y repastos y charral con una casa, con una medida de 119ha.1150.01m², consecuentemente según se explicó en los considerandos anteriores, viene de suyo que el juzgado competente para conocer de las presentes diligencias es el Juzgado Agrario de Alajuela." (SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. N° 649. San José, a las dieciséis horas cincuenta y dos minutos del veintidós de agosto del dos mil uno)." ⁶

vii. Nulidad de título y revocatoria de adjudicación de parcela. Abandono injustificado por parte del adjudicatario constituye causal justificante para ordenarla

"III.- La causal de revocatoria del título que se investiga en este caso en contra de la administrada es el abandono injustificado de la parcela. La oficina de la Región Brunca de San Isidro de Pérez Zeledón inició proceso administrativo en resolución de las 8 horas 20 minutos del 23 de febrero del 2004. Tal procedimiento contraviene la normativa del entonces vigente Reglamento de Adjudicatarios del Instituto de Desarrollo Agrario, pues el competente para dar inicio y seguir el trámite respectivo era el Departamento Legal; sin embargo, al plantear la adjudicataria el recurso de apelación no se mostró perjudicada con tal actuación, de forma tal que considera el Tribunal se mostró conforme con ello, de manera tal que dictar la nulidad del trámite por ese motivo lo único que generaría serían atrasos innecesarios. Ciertamente, esa resolución fue notificada a la señora Amador el 16 de marzo del 2004 (folio 20), apersonándose ésta a la sede administrativa a pedir la nulidad absoluta del procedimiento utilizado argumentando en lo medular que fue el IDA quien autorizó para que los beneficiarios afectaran las propiedades al régimen del Sistema Nacional para la Vivienda, lo que implica no puede desconocerse el acuerdo de Junta Directiva que autorizó tal afectación, cuestionando así la competencia de dicha institución para conocer del caso. En ese documento la señora Amador ofreció prueba testimonial y documental de descargo (folio 23). De lo expuesto se desprende, no existió objeción alguna de la administrada en



relación al trámite inicial dado al proceso más allá de lo expuesto líneas atrás; y en relación con el cuestionamiento que hace de la competencia del Instituto y la solicitud de declaratoria de nulidad, tales gestiones fueron denegadas interlocutoriamente en resolución de las 15 horas 10 minutos del 12 de mayo del 2004 (folio 44), notificada a la señora Amador el 15 horas 15 minutos del 13 de mayo de dicho año (folio 43), sin que mostrara objeción alguna. De las probanzas aportadas al expediente se desprende, según Informe N° OSSI-252-2004 fechado 21 de mayo del 2004, que la Oficina Subregional de San Isidro informo a la Asesoría Legal de la Región Brunca, lo siguiente: "*... La señora Amador Navarro carece de antecedentes de ocupación y utilización de la casa de habitación en forma directa y permanente. La casa construida fue utilizada por funcionarios de Funbambú durante aproximadamente 2 años y después de construida, a su salida la vivienda permaneció inhabilitada varios años hasta que a partir del año 2000 ha sido ocupada por terceras personas. En formas reiteradas se ha manifestado la necesidad y obligatoriedad para utilizar la casa y el lote en forma directa, sin que se hubiese concedido permiso para que se alquile o se preste.*" (folio 82). Contra dicho informe la administrada no presentó prueba de descargo, lo único que adjuntó fueron documentos mediante los que trata de demostrar que actualmente está estudiando en la Universidad y que sus hijos también estudian en un lugar distante del sitio donde se localiza el lote. Esto es reforzado por la señora Navarro en el recurso de apelación, catalogando el criterio de la Junta Directiva del IDA como rígido y con un perfil de humanización muy bajo, argumento que en el caso de que correspondiera a la realidad no haría variar lo resuelto. Lo anterior, en la medida de que tanto en sede administrativa como judicial es preciso resolver con base en criterios legales, según los cuales las parcelas adjudicadas por el Instituto deben estar siendo ocupadas permanentemente y si existen viviendas en éstas, las mismas deben ser utilizadas, no dejadas en abandono u ocupadas por terceras personas ajenas a la relación contractual existente entre la adjudicataria y el Instituto. No podría considerarse se está coartando el derecho a la educación de ésta en la medida existen opciones de estudio en el domicilio bajo la modalidad de enseñanza universitaria a distancia, de manera tal que ese argumento no sería suficiente para admitir una vivienda de esta naturaleza haya sido dejada en abandono. Ciertamente, la adjudicataria aportó como prueba documentos emitidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda, apersonándose inclusive al proceso el Gerente General de dicha entidad crediticia solicitando se le tuviera como tercero adhesivo a este proceso; sin embargo, el régimen especial que este tipo de viviendas importa tampoco supone



la no utilización de las mismas, según se puede corroborar en el documento de folio 30, en el que se consignó: "... El beneficiario se compromete a no vender, donar, gravar, arrendar o enajenar en ninguna forma el inmueble adquirido, durante un lapso de diez años salvo con la autorización escrita del BANHVI ... la violación de esta disposición dará lugar para que el BANHVI, pueda dar por resuelto el beneficio otorgado, el cual podrá ser exigible en vía ejecutiva." (folio 30). Estas limitaciones son similares a las impuestas por el Instituto de Desarrollo, debiendo en primer orden respetar estas últimas. Finalmente, en cuanto a la ausencia de análisis de las probanzas aportadas por la administrada, consta en autos la documental si fue analizada, no así la testimonial, misma que ni siquiera fue evacuada, extremo que tampoco se considera un vicio de nulidad en el trámite en la medida de que no fue objetado directamente por la adjudicataria, única perjudicada. Aunado a ello, ésta reconocer la no utilización de la casa por razones de índole personal. De conformidad con el artículo 66 de la Ley de Tierras y Colonización, al no implicar una afectación al principio de no reforma en perjuicio, se dispone en esta instancia deberá el Instituto de Desarrollo Agrario pagar a la señora Amador Navarro el valor de las mejoras introducidas por ésta en el inmueble, entre ellas, la construcción de la vivienda a que se ha hecho alusión en este proceso. Lo anterior, por haberse omitido en la sentencia apelada."⁷

viii. Competencia agraria por materia. Criterios para determinarla en proceso sucesorio.

"El suscrito, Enrique Ulate Chacón, salva el voto y lo emite de la siguiente manera: I.- Mediante resolución de las 7:40 horas del 3 de agosto del 2004, el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Alajuela se inhibió de conocer el presente asunto al considerar, conforme al artículo 2 inciso c) la competencia material de los Tribunales Agrarios en relación con las participaciones hereditarias es únicamente en relación con bienes adjudicados por el Instituto correspondiente o derivados de éstos, y no consta en autos que los inmuebles objeto de este proceso fueran adjudicados por el Instituto de Tierras y Colonización, hoy Instituto de Desarrollo Agrario (folio 13). La competencia agraria, por razón de la materia, está determinada en forma genérica por los artículos 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria. El criterio fundamental es el de la actividad agraria de producción, sea de cría de animales o cultivo de vegetales (actividades empresariales o de subsistencia), o cuando se trate de actividades conexas, así como actividades agroambientales



sostenibles. Como criterios complementarios, se han establecido, la naturaleza o aptitud del bien productivo, así como su extensión, y los sujetos que participan dentro del proceso agrario como actores o demandados. La naturaleza o aptitud del bien está estrechamente vinculada a los fundos agrarios (denominados incorrectamente por la legislación como predios rústicos), dedicados o que sean susceptibles de destinarse al ejercicio de actividades agrarias productivas, o a la conservación de bosques y manejo sostenible de actividades agroambientales. Los sujetos, igualmente, adquieren su calificativo de "sujetos agrarios", por su dedicación al ejercicio de actividades agrarias productivas.- La Ley Orgánica del Poder Judicial, en su reforma de 1997, contiene un criterio aún más amplio y general para definir la competencia de esta disciplina especializada. Efectivamente, en su artículo..., establece que corresponde a los Tribunales agrarios, así como a la Sala Primera de Casación conocer de todo lo relativo a la " **materia agraria** ", y siendo el criterio prevaleciente para determinar la competencia, es evidente que ante cualquier conflicto, debe analizarse si estamos en presencia o no de la materia agraria, independientemente del proceso o procedimiento que deba aplicarse, pues aún cuando estén previstos en la legislación procesal común, deben aplicarse los principios procesales agrarios, y los principios generales del Derecho agrario, a fin de resolver con criterios de equidad y de derecho, y no puramente con criterios de Derecho Civil. **III.-** El presente asunto se refiere a un proceso sucesorio, el cual pretende resolver sobre el destino de un bien de naturaleza agraria, situado en Santa Clara de Florencia de San Carlos. Además quien plantea el proceso manifiesta ser agricultor. En materia de procesos sucesorios, localización de derechos indivisos y divisiones materiales, referidos a bienes no adjudicados por el Instituto correspondiente, la jurisprudencia de la Sala no ha sido pacífica en admitirlos como parte de la competencia material agraria. En un reciente Voto de la Sala Primera de Corte N° 649-2001 de las dieciséis horas cincuenta y dos minutos del veintidós de agosto del dos mil la Sala en voto de mayoría manifestó lo siguiente sobre el tema: I. La Sala, con otra integración, en un voto de mayoría, aplicó literalmente el inciso c) del artículo 2° de la Ley de Jurisdicción agraria N° 6734 del 29 de marzo de 1982. Según esa disposición correspondería conocer a los tribunales agrarios " c)De las particiones hereditarias, de la localización de derechos proindivisos y de las divisiones materiales, cuando se refieran a los bienes adjudicados por el Instituto correspondiente (léase Instituto de Desarrollo Agrario), o sean derivados de éstos ". Esa interpretación requiere hoy unas consideraciones adicionales para darle a la norma los verdaderos alcances de la autentica



competencia de la jurisdicción agraria a la luz de los conceptos elaborados en esa misma ley, en una visión lógica, integral y armónica, sobre todo en función de la realidad para la cual esa disposición fue concebida, siguiendo los criterios esbozados por la misma Sala para impulsar una interpretación amplia en materia de competencias con el objeto de ir delineando correctamente la autentica materia a conocer por todas y cada una de las jurisdicciones especializadas consagradas a partir del artículo 153 de la Constitución Política. II. En un principio, entre 1982 y 1990, la Sala se inclinó por comprender como competencia de la jurisdicción agraria los numerales comprendidos en el artículo 2° de la citada Ley N° 6734. Más tarde, con una visión más amplia, se inclinó por aplicar las fórmulas genéricas comprendidas en el artículo 1° y el inciso h) del artículo 2°. Conforme a la primera disposición sería competente para "conocer y resolver definitivamente sobre los conflictos que se susciten, con motivo de la aplicación de la legislación agraria y de las disposiciones jurídicas que regulan las actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrícolas". Por su parte el inciso h) del numeral 2° en el elenco de pretensiones impone el criterio de numerus apertus al señalar "De todo lo relativo a los actos y contratos en que sea parte un empresario agrícola en el ejercicio de las actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrícolas". Los subrayados tienen como objeto destacar la visión amplia del legislador de otorgar una competencia para toda la legislación agraria, y particularmente para permitir el ingreso del empresario agrario cuando ejerza las actividades de producción, transformación industrialización y enajenación de productos agrícolas. De este último aspecto la Sala desarrolló su origen en los artículos 2082 y 2135 del Código Civil italiano donde se concibe al empresario agrícola, así como sus actividades principales y conexas. III También la Sala vino dándole sentido al artículo 4° de la Ley N° 6734 pues por su medio se introduce el concepto de fundo agrario. El criterio llegó a ampliarse hasta el de fundo de aptitud agraria porque aún cuando en un bien determinado quizá no se encontraba una actividad empresarial agraria, el fundo si era un bien productivo, y por elementos de ubicación, naturaleza o extensión, convenía darle ese calificativo. Además en ese afán por encontrar el verdadero sentido de los alcances de la competencia también comprendió algunos errores terminológicos empleados en muchas normas de la Ley de Jurisdicción agraria. El caso más evidente es la referencia al Instituto de Desarrollo Agrario en diversas disposiciones de la normativa procesal. Esto se explica porque ambas leyes formaron originalmente



un solo proyecto, con otros temas más como el de desarrollo agrario, el cual posteriormente se dividió y de ahí nacieron las leyes N° 6734 sobre la jurisdicción agraria y la N° 6735 referida al Instituto de Desarrollo Agrario. En este sentido la Sala desde 1990 le otorgó la competencia a la jurisdicción agraria para conocer de todos los procesos reivindicatorios o posesorios, sin distinción de origen fundándose en los criterios anteriormente mencionados de "empresa agraria" y "fundo agrario", omitiendo la referencia consagrada en el inciso a) del artículo 2° según el cual los tribunales agrarios conocerían de los juicios reivindicatorios o posesorios "en que sea parte uno o varios trabajadores de la tierra, o grupos de estos organizados por el Instituto correspondiente", pues esa fórmula no tiene sentido porque la reivindicación o la acción de mejor derecho de posesión se dirige contra cualquiera, sea trabajador de la tierra o no, en tanto posea ilegítimamente una propiedad o una posesión agraria, y en segundo lugar la referencia de proceder contra grupos organizados por el Instituto de Desarrollo Agrario carece de sentido porque resultaría inconcebible aceptar que el Instituto organice la invasión de tierras. Por eso se admitió todo tipo de acciones reivindicatorias y de mejor derecho de posesión, en tanto referidas a la propiedad agraria, la empresa agraria, o a fundos agrarios. Con fundamento en estos mismos criterios de lógica, en una visión integral de las normas consagradas en la misma Ley de Jurisdicción agraria, y la misma jurisprudencia elaborada desde hace muchos años, parece conveniente establecer como competencia de esta materia todas las particiones hereditarias, las localizaciones de derechos proindivisos y las divisiones materiales en tanto se refieran a propiedades agrarias, empresas agrarias o fundos agrarios objetivo no es solo obviar la referencia del numeral c) del artículo 2° cuando limita el conocimiento de esos asuntos en los siguientes términos "cuando se refieran a los bienes adjudicados por el Instituto correspondiente, o sus derivados de éstos", sino comprender también lo ilógico de tal supuesto. En efecto el Instituto de Desarrollo Agrario adjudica bienes a campesinos a través del contrato de asignación de tierras, al tenor de los artículos 49 a 91 de la Ley de Tierras y Colonización. Pero por las particularidades propias de ese contrato nunca se presentan particiones hereditarias susceptibles de conocerse en los tribunales agrarios porque para ello existe específicamente el numeral 69 de la mencionada Ley de Tierras y Colonización donde se consagra un verdadero sistema sucesorio del contrato de asignación de tierras, cuya sucesión define el Instituto y nunca los tribunales de justicia. Dentro de esta tesitura se pretende mantener la integridad física del fundo, y jamás, como acontecería



en la sucesión civil, dejar a un conjunto de herederos como propietarios a través de derechos proindivisos, motivo por el cual tampoco este tipo de asuntos serían conocidos por la jurisdicción agraria. Y dentro del mismo orden de ideas sería inconcebible autorizar divisiones materiales entre beneficiarios del Instituto, o entre éstos y terceros, porque el principio rector de esas adjudicaciones es la indivisibilidad del fondo agrario. Con la adopción del criterio sostenido, entonces, la jurisdicción agraria sí conocería de todas las particiones hereditarias, de la localización de derechos proindivisos, y de las divisiones materiales de todos los casos propios de la propiedad agraria, la empresa agraria o el fondo agrario, donde realmente se encuentra el gran volumen de este tipo de casos. " Además de la ventaja de delinear correctamente la competencia también en la sede agraria se aplica un proceso más rápido del civil, más ágil y menos formalista, a través de un juez encargado de conocer más profundamente la realidad sometida a su estudio, y aplicando principios del derecho agrario tendientes también a tutelar la unidad mínima de cultivo, la existencia real de la empresa agraria, protegiendo la producción, y no simplemente partiendo los bienes sin atender a su función o al fin a cumplir por ellos dentro del sector productivo. En este caso trátase de cuatro inmuebles, ubicados en Alajuela, los cuales son terrenos de pastos con una casa, y repastos y charral con una casa, con una medida de 119ha.1150.01m², consecuentemente según se explicó en los considerandos anteriores, viene de suyo que el juzgado competente para conocer del las presentes diligencias es el Juzgado Agrario de Alajuela. " En el respetable Voto de minoría, en ese mismo asunto se expresó en lo fundamental el criterio de que no podía permitirse el conocimiento de este asunto en materia agraria por cuanto el inciso c) del artículo 2 de la Ley de Jurisdicción Agraria es absolutamente claro en cuanto a cuales son los casos en que debe conocerse de ese tipo de procesos, y al no generar incertidumbre, no es necesario acudir a ningún criterio de interpretación de la norma, la cual es clara y contundente. Además por la vía de interpretación extensiva se estaría modificando la voluntad del legislador, e invadiendo el ámbito de potestad legislativa, reservada constitucionalmente al Parlamento. III. Este Tribunal en Voto N° 404-C-03, de las 15:05 horas del 25 de junio del 2003, siguió la tesis de la especialidad de la materia agraria, agregando lo siguiente: "La competencia agraria material está determinada por los artículos 1 y 2 de la Ley de Jurisdicción Agraria en su conjunto, no siendo correcto y conveniente observar en forma aislada cada una de las normas y sus incisos. Por ejemplo, a nuestro juicio, por la forma en que están redactadas, las acciones



establecidas en el artículo 2, tienen carácter enunciativo y no taxativo, pues esa norma finaliza precisamente con el inciso h) donde se le otorga competencia a los Tribunales Agrarios para conocer de: *" todo lo relativo a los actos y contratos en que sea parte un empresario agrícola, originados en el ejercicio de las actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrícolas."* Ese último inciso establece entonces un numerus apertus, delimitado en función del criterio de actividad agraria. El criterio fundamental para definir la competencia sigue siendo entonces, el de la actividad agraria realizada por el empresario agrario. La Sala de Casación se encargó de precisar ese concepto, hace muchos años cuando se iniciaba esta jurisdicción especializada. Valga citar en ese sentido, entre otros, el Voto Número 9 de la las catorce horas y cuarenta y cinco minutos del dieciséis de enero de mil novecientos noventa y uno el que al respecto decía: *" IV. Esta Sala ha venido interpretando los conceptos de empresa tanto general como agraria y las particulares de esta última en relación con las fórmulas genéricas utilizadas por el artículo 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria para determinar cuando se está en presencia de un asunto agrario o no agrario y en esta forma también determinar bajo cuales normas procesales debe tramitarse un determinado asunto, y en tal virtud ha señalado el paralelismo entre las normas italianas del Código Civil y las costarricenses de la Ley de Jurisdicción Agraria, pues éstas se inspiraron en aquellas (resolución No 34 de las 15 horas del 27 de abril de 1990) En este sentido una correcta interpretación de las normas genéricas de los artículos 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria obligan a comprender que existe una actividad agraria principal cual es la producción de productos agrícolas, entendiéndose éstos como la cría de animales o el cultivo de vegetales y actividades agrarias por conexión, cuando las realiza el mismo empresario agrícola de transformación, industrialización, enajenación de productos o comercialización de productos agrícolas. Estas últimas, si las realiza otro empresario no vinculado directamente con la actividad principal, serían comerciales, pues ésta es su naturaleza, aún cuando se trate de transformar, industrializar, enajenar o comercializar productos agrícolas, pues el elemento calificante de la empresa no es el bien "producto agrícola", sino por el contrario la "producción agrícola", en suma la actividad agraria. También pueden dejar de ser agrarias las actividades agrícolas industriales y agrícolas comerciales cuando rebasan el ejercicio normal de la agricultura y constituyen la actividad principal."* En el caso en concreto el inciso c) del artículo 2 de la Ley de Jurisdicción Agraria señala, es competencia de los Tribunales Agrarios lo referido a la



localización de derechos proindivisos y de las divisiones materiales, cuando se refieran a los bienes adjudicados por el Instituto correspondiente, o sean derivados de éstos. Esta norma, no sería contraria a que se conozcan otro tipo de participaciones hereditarias, o localizaciones de derechos proindivisos, que no se refieran a bienes adjudicados por el Instituto correspondiente. La razón es justamente que su carácter es enunciativo, y el inciso h) daría autorización para conocer de esas sucesiones, divisiones materiales o localización de derechos proindivisos, si existe actividad agraria en los fundos. La existencia del inciso c) tendría su explicación en un énfasis puesto por el legislador en cuanto a las acciones que se deriven de bienes adjudicados por el hoy Instituto de Desarrollo Agrario, antes Instituto de Tierras y Colonización. Ya el Voto 649-2001 analizaba como en la génesis de la Ley de Jurisdicción Agraria, nos encontramos con el antecedente legislativo, de que lo que se pretendía hacer era un proyecto más amplio, donde lo procesal era solo una parte, pues existía además una regulación de la actividad del Instituto de Desarrollo Agrario y de otros aspectos del ordenamiento agrario. Por razones de política legislativa el proyecto se separó dando origen a tres iniciativas, de las cuales se aprobó lo referido a la creación del Instituto de Desarrollo Agrario, y la Ley de Jurisdicción Agraria, quedando en la redacción original, esos énfasis, por la particular relevancia del Instituto de Desarrollo Agrario, en su carácter de rector de la política agrícola del país. Por ello podemos concluir, no se está invadiendo el ámbito de la potestad del Parlamento al interpretar el inciso c) no agota todas las posibilidades de conocimiento de las acciones allí contempladas. Tal interpretación se funda en norma expresa que es el inciso h) del mismo artículo 2 y es acorde con lo que plantea el artículo 10 del Título preliminar del Código Civil, el cual establece la obligación del Juez de interpretar las normas según el sentido propio de las palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y realidad de ellas. Además de las razones apuntadas el Tribunal considera existen otras que justifican el conocimiento por parte de los Tribunales Agrarios, de ese tipo de acciones. En primer término tenemos las de oportunidad y celeridad procesal. El legislador creó una jurisdicción especializada para los asuntos agrarios, con el propósito de que quienes se dedican a tal actividad, gocen de un tratamiento que reconozca sus particulares necesidades y características, en pro de una Justicia de calidad. Tanto el Derecho sustantivo agrario como el derecho procesal agrario, recogen esas especificidades del sujeto agrario y del objeto de la



materia, frente a la jurisdicción común. Si se nos permite el simil con la medicina, sería como acudir al médico especialista y no al generalista para el tratamiento de ciertas enfermedades. Pues bien en el caso de la Sucesión de bienes agrarios, el Derecho Agrario tanto sustantivo como procesal ofrecen criterios particulares, respecto a la empresa o su hacienda agraria, conforme la naturaleza productiva de esos bienes, lo mismo que un procedimiento dotado de institutos procesales, que acercan el Juez Agrario a la realidad del agricultor o ganadero. En suma, en caso de discusión sobre esos bienes el Juez Agrario se encuentra especialmente capacitado para comprender la naturaleza de los problemas que deben resolverse. Estas preocupaciones no solo tienen un carácter nacional, en Europa la tendencia moderna es mantener las unidades productivas para que sean competitivas en el mercado internacional y se encuentra en proceso de reforma la legislación sustantiva (Códigos Civiles) para ese fin. Si nuestro país se encuentra abocado a procesos de apertura internacional con más razón deberíamos tener en cuenta estas tendencias " -hasta aquí la cita. IV.- Este criterio de interpretación, sistemático, material y evolutivo, va acorde con la importancia que adquiere la actividad productiva agraria y la competitividad en un proceso de apertura de mercados a nivel internacional, porque los criterios de especialidad podrían permitir una mejor distribución de los fundos agrarios, con criterios tendientes a la protección o a la conservación de la empresa agraria, criterios que no son considerados en la vía común. Nuestro país tiene un modelo de desarrollo rural basado en la actividad agraria de producción, y su sostenibilidad depende también de la proyección futura de las empresas agrarias, pilares del desarrollo económico, las cuales podrían venir a menos si no se utilizan criterios técnico-jurídicos apropiados. IV.- Con fundamento en lo anteriormente expuesto y considerando en la especie estamos en presencia de bienes de naturaleza agraria, lo procedente será improbar la inhibitoria declarada por el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Alajuela a fin de que continúe con el conocimiento del presente asunto hasta su finalización, si otra causal legal no lo impidiere."⁸

ix. Adjudicatario debe demostrar habitualidad, continuidad y explotación personal.



"IV). Sobre el contrato de asignación de Tierras este Tribunal de manera reiterada ha citado lo siguiente: "El contrato de Asignación de Tierras ha sido definido en una forma amplia por nuestra Jurisprudencia de Casación, mediante sentencia número 229 de las quince horas del veinte de julio de mil novecientos noventa, al decir... : 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 las disposiciones de los incisos 5 y 6 del artículo 10.,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 su 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 previa 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 quince años o que las deudas hubieren sido canceladas, cuando el beneficiario tenga la propiedad en forma plena y exclusiva.". Es evidente que en la causa del contrato está una función económico-social que cumplir. Por un lado la obligación del Estado por medio del Instituto de Desarrollo Agrario de otorgar tierras a las personas que no las poseen o las tienen en forma insuficiente, sea en forma individual o asociados. Es así como la Ley de Tierras y Colonización enumera entre sus objetivos en su artículo primero: el siguiente: 1.- Determinar que la propiedad de la tierra se debe promover para el aumento gradual de su productividad y para una justa distribución del producto, elevando la condición social del campesino y haciéndolo partícipe consciente del desarrollo económico-social de la Nación. Y a su vez, en el artículo 2 de dicha Ley se garantiza: "1.- El derecho de todo individuo o grupo de individuos que formen una cooperativa, aptos para trabajos agrícolas o pecuarios y que carezcan de tierra o la posean en



cantidades insuficientes, a ser dotados en propiedad de tierras económicamente explotables, preferentemente en las zonas en donde trabajan o habiten, y cuando las circunstancias lo aconsejen, en zonas debidamente seleccionadas.".- V.- Ahora bien, los terrenos que destine el Instituto de Desarrollo Agrario a proyectos de Parcelación o adjudicación de tierras, deben tener las condiciones cualitativas y cuantitativas adecuadas para garantizar el bienestar económico de los agricultores, principio que se reafirma en los artículos 3, 50, 51 y 54 de la Ley de Tierras, en los cuales se expresa que "... la tierra ha de constituir, para el hombre que la trabaja, la garantía de su bienestar económico, de su libertad y de su dignidad y, por lo tanto, base del bienestar, de la libertad y de la dignidad de la Nación...". Para cumplir dicho principio, toda adquisición de tierras por parte del Instituto de Desarrollo Agrario debe estar precedida por un estudio de sus posibilidades de explotación económica y demás condiciones determinantes de las posibilidades de orden natural y técnico de los predios (artículo 50), y para efectos de avalúo debe considerarse entre otros los siguientes factores: a) Clase de tierra de acuerdo a su aptitud productiva; y b) Su productividad en función de las condiciones de explotación prevalecientes en la zona; y c) los medios de comunicación y facilidades para sacar los productos." Condiciones que evidentemente vienen a favorecer las condiciones de vida y trabajo de los campesinos. Finalmente en cuanto al fundo, se establece que "adquirido un terreno por el Instituto, se procederá al estudio de sus condiciones y a su medida para dividirlo en parcelas de área aconsejable, según la calidad de la tierra y la clase de explotación para que sea apta, a fin de que la capacidad productiva de la parcela, sea suficiente para procurar la emancipación económica del agricultor y para contribuir eficazmente al incremento de la producción nacional (artículo 54). Pero así como se le exige al ente asignante, también es necesario...el sujeto que carece de tierras, reúna ciertas condiciones para que sea calificado como beneficiario, y en su solicitud, se le exige indicar si posee "capacidad técnica y experiencia en trabajos agrarios del solicitante y de los hijos que convivan con él: actividades a que se han dedicado y resultados obtenidos en ellas". Igualmente, debe comprometerse a trabajar personalmente y con sus descendientes, hasta el segundo grado de consanguinidad, y que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas de hacerlo. Es decir se exige demostrar cierta profesionalidad, entendida como habitualidad, así como continuidad y explotación personal de la parcela. La designación de los beneficiarios, se da mediante acuerdo de Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, y una vez acordada la adjudicación de las parcelas por venta, el



Instituto expide a favor del ocupante un título de posesión provisional en que consten sus derechos y obligaciones. Una vez transcurrido el período de prueba mínimo señalado por el Instituto, el beneficiario tiene derecho a que se le otorgue el Contrato de Asignación de Tierras, el cual reviste las formalidades de una venta, pero no es propiamente tal, pues está sujeto a una serie de limitaciones y restricciones conforme se verá. (Artículos 65, 66, 67 y 68 de la Ley de cita).- VI.- Tanto en la Ley, como en el propio contrato de adjudicación, se establecen limitaciones y prohibiciones de carácter general y específico, a las cuales está sujeto el beneficiario, y las que han llevado a dar el calificativo de este contrato como un contrato DE DURACION. Efectivamente el artículo 67 de la Ley dispone...: "El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni grabarlo, 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...Será absolutamente nulo cualquier contrato...se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores.". "...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,... en todo proceso en donde se discuta mejor derecho de posesión (como en este caso), reivindicación o nulidad de contrato, respecto del inmueble adjudicado por el Instituto, éste deberá figurar como actor o como 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, ...en lo que interesa expresó: "XIV... , la limitación marcada como "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 donde tampoco por esta vía podría obviarse la litis consorcio pasiva necesaria.". (Consúltese entre otras, resolución de este Tribunal de las catorce horas treinta y cinco minutos del nueve de febrero de mil novecientos noventa y cinco correspondiente al Voto número 119)"⁹.



III. Norma: 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".

VII. Jurisprudencia:

i. Fondo agrario. Imposibilidad de decretar el embargo en un bien inmueble afectado al patrimonio estatal por su vocación agraria.

"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 al 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."¹⁰

ii. Necesaria integración del IDA al proceso cuando se discute acerca de un bien que soporta limitaciones a su favor.

"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 adquiera 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."¹¹

iii. Traspaso de bien adquirido por el IDA

"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 de 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."¹²

iv. Sucesión agraria. Inmueble adjudicado por el IDA

"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."¹³

v. Competencia agraria por materia. Partición hereditaria de bienes adjudicados por el IDA.

"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."¹⁴

vi. Contrato de asignación de tierras. Análisis sobre la imprescriptibilidad del derecho de propiedad sobre la parcela mientras estén vigentes las limitaciones legales.

"IV. Previo a la resolución de este asunto conviene establecer los derechos que los terceros pueden adquirir de bienes propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario, o bien sobre las parcelas adjudicadas en virtud del contrato de asignación de tierras. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha mantenido el siguiente criterio: "... 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 1º, 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 al 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...(Sala Primera Corte Suprema de Justicia, voto N°290 de las 15 horas del 20 de julio de 1990). Lo anteriormente expuesto por ese Tribunal, es compartido por esta Sede, pues se trata de un contrato de dotación de tierras para la constitución de la empresa agraria, sustentada en preceptos constitucionales. El derecho de propiedad, no se adquiere en el momento de la adjudicación por parte del parcelero, pues éste deberá demostrar tener aptitud y capacidad para organizar el trabajo y producir adecuadamente en el fundo. En consecuencia, el derecho aludido se adquiere, hasta que transcurra el tiempo de las limitaciones impuestas por ley y se pague lo adeudado artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización. El parcelero no ostenta la calidad de propietario, cualquier acuerdo en ese sentido se extralimita en sus derechos, tal y como lo expone en forma amplia el voto del Alto Tribunal. En este caso, el actor tenía pleno conocimiento se trataba de una parcela adjudicada por tal Instituto, razón por la cual no le asiste derecho de propiedad alguno, y mucho menos puede reclamar haberla adquirido mediante usucapión. El contrato de adjudicación de tierras, contiene en la normativa que la regula, elementos importantes para determinar quiénes son los sujetos idóneos para ser beneficiarios, por tal razón y por no haber transcurrido el plazo de convalidación, el propietario del fundo es el IDA, y para su transmisión es menester contar con la autorización correspondiente; el codemandado Azofeifa Azofeifa no podía disponer del bien, al estar sujeto a limitaciones de acuerdo a la Ley de Tierras y Colonización y no haberse consolidado derecho de propiedad a su favor. **V.** Los agravios relativos al cumplimiento de los requisitos de la usucapión han de ser rechazados por improcedentes. En las consideraciones expuestas en líneas anteriores, se analizó la imposibilidad de usucapir bienes adjudicados en virtud del contrato de adjudicación de parcelas del IDA, hasta tanto no se verifique el plazo de las limitaciones. Sin embargo, y solo a mayor abundamiento de razones, se procederá a analizar la falta de buena fe y de justo título reclamada por el apelante. En el recurso alega ser poseedor de buena fe, pero a esta instancia tiene debidamente demostrado, con sustento en el elenco probatorio, el actor carece de ésta, pues siempre fue concedor se trataba de una parcela adjudicada por el IDA. Del documento visible a folio 8 a 9 consta la fecha cierta del contrato que contiene la compraventa de marras, en el cual expresamente pactaron: "...El vendedor se obliga a tramitar ante el Instituto de Desarrollo (sic) Agrario (IDA) el permiso o autorización correspondiente para el traspaso de la finca al comprador, así como a firmar los documentos necesarios a tal efecto, y se obliga a firmar, una vez autorizado el traspaso por el IDA la escritura correspondiente inscribible en



el Registro de La (sic) Propiedad, en el momento en que el IDA otorgue la autorización, en caso de renuencia del vendedor a firmar la escritura dicha, el presente contrato hará plena prueba para efectos de cobrar la suma \$700.000,00 más intereses al 3% mensual a partir de hoy a favor del comprador; igualmente este documento, si el IDA denegare la autorización para el traspaso de la finca relacionada a favor del comprador, Hará (sic) plena prueba para que el comprador recobre lo invertido, ((sic) la suma dicha de setecientos mil colones, intereses, y las sumas que por mejoras necesarias o útiles indemnizare el IDA al vendedor al denegarse la autorización referida.. .". Dicho documento privado fue suscrito el 27 de enero de 1990, sea que el actor tenía pleno conocimiento de la condición de la parcela, incluso se destaca, pactaron en caso de negativa del IDA a autorizar el traspaso, la forma de recuperar el dinero entregado por el concepto de precio del inmueble, así como el pago de eventuales mejoras. Ello coincide con lo reconocido por el actor en la prueba confesional visible a folio 194, donde admite tenía conocimiento, el terreno fue adjudicado por el IDA."¹⁵

vii. Inembargabilidad de parcela otorgada por el IDA durante el plazo establecido en escritura de traspaso.

" 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."¹⁶

viii. Título de propiedad concedido por el Instituto de Tierras y Colonización.



" **I.-** En este proceso, que se encuentra en su fase de ejecución, el actor Eutan Edwards Edwards se adjudicó mediante segundo remate efectuado a las once horas del diecisiete de noviembre del dos mil, el derecho a la mitad inscrito a nombre del demandado Marco Antonio Latowche Davis sobre la finca número sesenta y seis mil trescientos ochenta y cinco-cero cero uno, por la suma de dos millones ochocientos quince mil cuatrocientos veintinueve colones con diecisiete céntimos (folios 314, 315 y 316). Con vista de la certificación registral aportada por el accionante, visible a folio 304, se advierte que el fundo está sujeto a las limitaciones estipuladas en el artículo 67, de la Ley de Tierras y Colonización No. 2825. Esta norma dispone que los predios adquiridos en las condiciones que allí se estipulan no podrán ser traspasados, gravados, arrendados o subdivididos sin autorización del Instituto de Desarrollo Agrario, excepto que hayan transcurrido quince años desde su adquisición y que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas. Para el caso concreto, la certificación señala que las limitaciones vencen el 24 de setiembre del 2008 y no consta en autos que el Instituto haya autorizado la almoneda efectuada. Además el inmueble soporta una hipoteca de primer grado, a favor del organismo mencionado y que se encuentra vigente. **II.-** En las circunstancias expuestas, las limitaciones y condiciones apuntadas impedían subastar el inmueble dicho, pues se originan en una norma legal que determina su inembargabilidad y además, como se explicó, están vigentes hasta el año 2008. Ello implica entonces la existencia de un vicio que por su gravedad conllevará la nulidad absoluta de todo lo actuado por el Juzgado a partir del embargo ordenado, incluyendo los dos remates y la posterior adjudicación a favor del actor. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en un asunto similar al que nos ocupa, externó el criterio que de seguido se transcribe y que es compartido en su totalidad por este Tribunal: " ... La cláusula de inalienabilidad de que aquí se trata, se origina únicamente en la Ley No. 5064 de 22 de agosto de 1972 y respecto a los títulos de propiedad concedidos por el Instituto de Tierras y Colonización, con lo que, como ya se dijo, es más evidente el interés público y la finalidad social de la restricción impuesta por el legislador. Es cierto que en nuestra historia legislativa se han dado leyes que en forma expresa establecen tanto la prohibición de enajenación como la de gravámen o inembargabilidad, más ello no significa que siempre deba ser así, pues conforme se ha explicado, la cláusula de inalienabilidad determina la inembargabilidad. ... Las fincas a que este asunto se refiere fueron adquiridas por el actor mediante título otorgado por el Instituto de Tierras y Colonización, con base en la citada ley No. 5064 de 22 de agosto de 1972 , cuyo



artículo 15, inciso 1, establece que, sin la previa autorización del Instituto, no podrán ser vendidas, arrendadas ni grabadas durante un plazo de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro. Esa restricción de enajenar por disposición de la ley se inscribió expresamente en el Registro Público, y conforme a lo expuesto tiene como corolario la inembargabilidad, y dado que el embargo y consecuente remate se produjeron dentro del citado plazo de prohibición no hay más que concluir en que dichos embargo y remate son nulos... V (**Sala Primera Corte Suprema de Justicia, No. 105 de las 16:00 horas del 25 de setiembre de 1981**).

III.- A mayor abundamiento, debe tomar en cuenta el Juzgado para futuros procesos que el comprador o adjudicatario del bien en un remate, lo recibe con las condiciones y características que expresamente se señalan en el edicto cuya publicación se ordena, por lo cual éste debe elaborarse conforme lo dispuesto por el artículo 650 del Código Procesal Civil, debiendo entre otros requisitos indicar expresamente lo gravámenes que pesen sobre el mismo. En ese aspecto, el edicto que se redactó en ese asunto está mal elaborado, pues omitió consignar que el fundo soportaba las limitaciones apuntadas en el considerando anterior, así como reservas de la Ley de Aguas y la Ley de Caminos Públicos.

IV.- Es también importante resaltar que el crédito que dio lugar a la ejecución es quirografario, pues está fundado en una sentencia firme. No existe una garantía real de por medio que deba cancelarse, como erróneamente se dispuso en el auto de las diez horas veintitrés de noviembre del dos mil (folio 316), cuando ordenó cancelar la hipoteca a favor del I.D.A. en el auto que aprobó el remate. A modo de ilustración, se cancela un gravamen hipotecario cuando es éste el que se ejecuta o si por ejecutarse el de primer grado vencido se ordenó el remate libre de gravámenes y existen gravámenes de grado inferior, evento en el que se cancelan todos. En este proceso, la subasta se ordenó soportando la hipoteca a favor del Instituto de Desarrollo Agrario, por lo que esta no debió cancelarse después del remate." V .- Además, en la certificación registral aportada se señala que el demandado Marco Antonio Latowche Davis, es propietario de un derecho a la mitad de la finca indicada . Por ello, aplicando por analogía la doctrina del artículo 662, en relación con el 664 del Código Procesal Civil debió citarse al propietario registral del bien que se va a rematar, sin otorgar plazo para el pago de la obligación, por el posible interés que pudiera tener en adquirir el otro derecho. Finalmente, por ese motivo tampoco era procedente la puesta en posesión ordenada, pues se había rematado un derecho que aún no se había localizado.

VI.- Acorde con lo apuntado, el procedimiento seguido por el Juzgado aquo para rematar y adjudicar el inmueble en



cuestión, y ordenar la puesta en posesión, está viciado de nulidad absoluta, pues contiene numerosos yerros que ocasionan indefensión a las partes. Por ello, y con el propósito de sanear la litis, con apoyo en el artículo 197 del Código Procesal Civil, no quedará más alternativa que ordenar la nulidad de las resoluciones y actuaciones que de seguido se indicarán: A) Ocho horas treinta minutos del veintiuno de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, que es el auto que ordena el embargo del derecho sobre la finca matrícula número sesenta y seis mil trescientos ochenta y cinco (folio 251). B) Trece horas del veintisiete de abril del dos mil, en cuanto se ordena el primer remate del derecho descrito (folio 283). C) El acta del primer remate de las catorce horas del cuatro de julio del dos mil (folio 296). D) Ocho horas diez minutos del veintiuno de setiembre del dos mil, que ordena un segundo remate (folio 307). E) El acta del segundo remate de las once horas del diecisiete de noviembre del dos mil, en la que el actor ofrece como postura única la base en abono al crédito (folio 315). F) Diez horas del veintitrés de noviembre del dos mil, que aprueba el segundo remate y ordena la cancelación de los gravámenes hipotecarios (folio 316). G) Diez horas diez minutos del doce de diciembre del dos mil, que autoriza al notario público Rodrigo Mata Araya para la protocolización de piezas respectiva, y ordena la puesta en posesión del inmueble (folio 323). H) Ocho horas treinta minutos del doce de marzo del dos mil tres, que ordena nuevamente la puesta en posesión (folio 375). " ¹⁷

ix. Análisis sobre la prescripción negativa en relación al deber de otorgar escritura pública

"I.-Para el 7 de mayo de 1986, don Emiliano Alvarado Cambronero era el propietario de la finca del Partido de Alajuela, matrícula de folio real número 204856-000, conocida como parcela 49 de Zeta Trece, sita en La Fortuna de San Carlos, con una cabida de 63626,60 m². Su naturaleza es de pastos, con agricultura y árboles frutales. Además, tiene una casa en regular estado y una pequeña galera. Colinda, por el lindero norte, con lote cuarenta y seis; al sur y este con calle pública, al oeste con lote cuarenta y siete. En la referida fecha, por cesión de créditos hipotecarios efectuada por el Banco Nacional de Costa Rica, el Instituto de Desarrollo Agrario (I.D.A.) le impuso las limitaciones establecidas por la Ley de Tierras y Colonización. El 12 de junio de 1987, don Emiliano la vendió a don Jorge Manuel Ledezma Vargas, con los gravámenes y limitaciones que constaban en el Registro Público. Para tal efecto, don Jorge fue debidamente autorizado por el I.D.A.. En el mes de junio de 1989, el señor Jesús Chaves Meza le entregó a don Jorge



Manuel Ledezma Vargas la suma de ₡3.000,00 como opción de compra del susodicho inmueble. Desde ese momento, don Jesús y su esposa, doña América Campos Álvarez, ocupan la parcela como dueños, dedicándola a la ganadería. El 3 de noviembre de ese año, mediante documento privado, el señor Ledezma Vargas, por la suma de ₡300.000,00 traspasa la finca a don Jesús y a doña América. Sin embargo, quien compareció a otorgarlo fue el hijo de ambos, don Jorge Enrique Chaves Campos. En el indicado convenio se estipuló que la venta se hacía libre de todo gravamen, incluyéndose el impuesto territorial. Además, que el señor Chaves Campos podía ingresar inmediatamente en la propiedad, así como que su padre residiría en ella. En ese mismo acto, don Jorge Enrique Chaves Campos le entregó a don Jorge Manuel Ledezma Vargas la suma de ₡100.000,00 como parte del precio. Acordaron que el saldo sería cancelado una vez que el I.D.A. otorgara el permiso correspondiente y se formalizara el instrumento público de venta. Asimismo, se estipuló que, en el evento de no pagarse el saldo adeudado cuando se concediere la autorización, debía reconocerse un interés del 30% anual. Don Jorge Manuel, luego de firmado el documento, procedió a diligenciar ante el I.D.A. los trámites necesarios, a fin de aprobarse el traspaso a favor de don Jesús y doña América. Cuando se convino en el traspaso aludido, la finca litigiosa aún soportaba la hipoteca de primer grado a favor del I.D.A.. En sesión de Junta Directiva de este ente número 12-91, celebrada el 11 de febrero de 1991, artículo 3, se aprobó el traspaso de la susodicha parcela a favor de los señores Chaves Meza y Campos Álvarez, quedando condicionado a que si el vendedor tuviere deudas pendientes con el I.D.A., la Caja Agraria, o, el Sistema Bancario Nacional, por inversiones a la parcela, éste las cancelaría o, en su defecto, los nuevos adquirentes las asumirían. En el mes de agosto de 1991, ante el Juzgado Civil de Grecia, el señor Ledezma Vargas interpuso proceso monitorio contra don Jorge Enrique, a fin de cobrar el resto del precio convenido. Esa autoridad judicial remitió a las partes a la vía ordinaria o abreviada. Asimismo, don Jorge Manuel Ledezma Vargas formuló proceso de desahucio en contra de don Jesús y doña América, ante el Juzgado Agrario de San Carlos, el cual fue declarado sin lugar. El 23 de setiembre de 1991, no obstante el traspaso efectuado, don Jorge Manuel Ledezma Vargas, otorga hipoteca para garantizar un préstamo otorgado por el señor Carlos Jara Rojas. Por lo anterior, fue condenado por el delito de estelionato. Por su parte, don Carlos Jara Rojas interpuso proceso ejecutivo hipotecario en contra de don Jorge Manuel Ledezma Vargas ante el Juzgado Civil y de Trabajo de San Carlos el cual se archivó al considerarse la inexistencia de garantía hipotecaria válida a ejecutar. **II.-** Don Jorge Manuel formula el presente proceso en



contra de don Jesús, doña América y don Jorge Enrique, a fin de reivindicar la parcela en litigio. Pretende, además, el pago de los daños y perjuicios inflingidos, consistentes en el no uso del terreno, desde que fue ocupado por los demandados y hasta que sean desalojados, rubro que estima en la suma de ¢1.000.000,00 Solicita, también, al ser los demandados poseedores de mala fe, que cualquier construcción o cultivo efectuado por ellos quede a favor del inmueble reivindicado, perdiendo, en consecuencia, todo derecho al pago de mejoras de cualquier naturaleza. Los demandados se opusieron a la pretensión y reconvinieron en forma separada. Don Jesús y doña América solicitan se declare el incumplimiento del contrato de compraventa por parte del actor-reconvenido. En consecuencia, piden se le ordene cumplirlo en la forma pactada, debiendo otorgar la respectiva escritura de traspaso de la parcela en litigio. En su defecto, peticionan que el Tribunal sustituya la comparecencia del vendedor y, en su nombre, otorgue la respectiva escritura de traspaso. También pretenden el pago de los daños y perjuicios irrogados. Los primeros, por no poder disponer libremente de la propiedad, estimándolos en la suma de ¢500.000,00 Los segundos, por ¢1.500.000,00 debido a las múltiples demandas y gestiones enfrentadas, así como por los gastos de traslados, abogados y comparecencias a juicios. Don Jorge Enrique Chaves Campos, también pretende la declaratoria del incumplimiento contractual por parte del actor-reconvenido y se le ordene cumplirlo en la forma pactada, debiendo, en consecuencia, otorgarle la respectiva escritura de traspaso de la parcela en litigio. En su defecto, pide que el Tribunal sustituya la comparecencia del vendedor y, en su nombre, otorgue la respectiva escritura de traspaso. Además, pretende el pago de los daños y perjuicios irrogados. Los primeros, por no poder disponer libremente de la propiedad, estimándolos en la suma de ¢1.000.000,00 Los segundos, por ¢2.000.000,00 debido a las múltiples demandas y gestiones enfrentadas, así como por los gastos de traslados, abogados y comparecencias a juicios. El Juzgado rechazó en todos sus extremos, tanto la demanda formulada por don Jorge Manuel Ledezma Vargas, cuanto la contrademanda incoada por don Jorge Enrique Chaves Campos. A ambos los condenó al pago de las costas del proceso. Declaró parcialmente con lugar la reconvención interpuesta por don Jesús Chaves Meza y doña América Campos Álvarez. Le ordenó al reconvenido Jorge Manuel Ledezma Vargas, en un plazo de diez días, otorgar la escritura pública inscribible a favor de los contrademandantes, por la venta de la parcela litigiosa efectuada a su favor. Dispuso que el traspaso será soportando los gravámenes a favor del I.D.A., así como de las limitaciones y restricciones vigentes. Los gastos, indicó, correrán por partes iguales. Resolvió



sin especial condenatoria en costas. El Tribunal confirmó lo resuelto. **III.-** El señor Jorge Manuel Ledezma Vargas formula el presente recurso de casación. Aduce quebrantados los artículos 67, 68, 92 de la Ley de Tierras y Colonización; 19, 692, 837, 844, 867, 1022, 1062, 1066, 1072 y 1089 del Código Civil. **IV.-** Como primer motivo de disconformidad, alega el casacionista violación de los artículos 67, 68 de la Ley de Tierras; 19, 837, 844, 1022 y 1062 del Código Civil. Ello por cuanto, según afirma, el Ad-quem no analizó la validez del convenio suscrito por las partes. Omitió valorar si el contrato era válido o absolutamente nulo, al no contarse con el permiso del I.D.A.. Los demandados, agrega, pretenden darle validez y eficacia a un negocio jurídico realizado el 3 de noviembre de 1989, el cual, repite, está viciado de nulidad, pues, de acuerdo con la Ley de Tierras y Colonización, requería la autorización del I.D.A.. Por tal motivo, apunta, no queda más remedio que aplicar lo preceptuado por el artículo 844 del Código Civil, sea, la obligación de las partes de devolverse recíprocamente lo entregado. Dicha nulidad, arguye, es declarable de oficio, según lo dispuesto por el ordinal 837 ibídem, además, no es convalidable. Por ello, el acto no es capaz de producir efectos jurídicos y, su declaratoria tiene efecto retroactivo. Desde el punto de vista negocial, arguye, tal nulidad se ha denominado "nulidad derivada de ilegalidad", calificándose el negocio como ilegal, al realizarse con desprecio de una norma imperativa. Esto es recogido, añade, por el ordinal 19 ibídem. Si bien los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, según reza el canon 1022 ejúsdem, señala, sus estipulaciones no son operantes cuando contravienen normas prohibitivas, de modo que es una excepción a la protección de la autonomía contractual. En este caso, alega, el derecho reacciona quitando al acto su peculiar relevancia. Precisamente, argumenta, esto es lo que ocurre en el sub-júdice, por lo que, si se está ante una negociación nula, no podía el Tribunal ratificar la obligación del actor de firmar una escritura a favor de los demandados, a fin de cumplir con lo dispuesto por el ordinal 1066 ibídem. Como consecuencia de este vicio, concluye, los argumentos esgrimidos en el fallo recurrido, a fin de declarar sin lugar la acción reivindicatoria, caen por su propio peso, toda vez que no se podría afirmar que los demandados poseen la finca amparados a un "título", pues el mismo es inválido y, por el otro lado, estaría legitimado activamente para pedir el desalojo. **V.-** Sobre lo relacionado, es preciso indicar que, a tenor de la pretensión esgrimida por el casacionista en su demanda y, como bien lo señalaron los juzgadores de instancia, la acción interpuesta es para reivindicar la parcela litigiosa -acción real- cuyo fundamento, o causa de pedir, es la posesión ilegítima de los



demandados debido a su incumplimiento contractual, al no cancelar el precio acordado para la venta del inmueble litigioso, agregando que poseen el fundo por su tolerancia. No aduce una pretensión de nulidad de contrato -acción contractual-. En relación, en los hechos 1, 3, 4, 5 y 8 de la demanda, en lo conducente, indica el actor: "1. Soy propietario y único dueño de la finca inscrita en el Registro Público, Sección de Propiedad, Partido de Alajuela bajo el Folio Real Matrícula Número DOSCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS-CERO CERO CERO ; que se describe así: ... 3. Fue después del año de 1990 que decidí vender dicho inmueble al señor Jorge Enrique Cháves (sic) Campos y para ello incluso en su momento iniciamos los trámites respectivos ante el Instituto de Desarrollo Agrario, pero la venta nunca se concretó. ... 4. Mediante dicho acuerdo o promesa de venta se establecieron varias condiciones entre ellas que el aquí co-demandado, Cháves Meza (sic), debía cancelarme una determinada cantidad de dinero, pago que se realizó en forma parcial pues me quedó adeudando doscientos mil colones y nunca estuvo de acuerdo en pagar lo convenido. Además acepté que sus padres habitarían la finca, CON MI PERMISO Y POR SIMPLE TOLERANCIA, durante el tiempo que duraran los trámites en el I.D.A., para que con posterioridad se realizara el traspaso definitivo. 5. Debido a que el co-demandado Cháves Meza (sic), no canceló el dinero, no era posible realizar la venta; pero a pesar de ello el co-demandado se apropió ilegítimamente de mi parcela y en la actualidad, a pesar de su incumplimiento, se niega a desocuparla y tiene en la misma a varios familiares incluyendo a su padre Jesús Cháves (sic) Meza y su madre América Campos Álvarez. ... 8. Los demandados están poseyendo la propiedad, y no me permiten el acceso, como legítimo dueño que soy, atentando de tal forma contra los atributos inherentes al derecho de propiedad, sin que tenga ningún título que los legitime para tal cosa ...". Como pretensión primera, solicita: "Que los demandados deben reintegrarme la libre posesión del terreno inscrito en el Registro Público, Provincia de Alajuela Matrícula 204856-000, que ilegítimamente ocupan, así como todas las atribuciones que el derecho de propiedad confiere, y para ello deberá de ordenarse el respectivo desalojo."; en la segunda, pide el pago de los daños y perjuicios; en la tercera, que cualquier construcción o cultivo hecho por los demandados debe quedar a favor del inmueble, sin derecho al pago de mejoras; y, en la cuarta, el pago de las costas. A la luz de lo anterior, acceder a lo solicitado por el recurrente en el presente agravio tornaría el fallo en incongruente, tanto por variación de la causa petendi, pues no se alegó la ausencia del permiso del I.D.A. como motivo invalidante del referido acuerdo de venta; cuanto, porque no se pidió la declaratoria de nulidad del



contrato. Corolario, los juzgadores de instancia no han incurrido en los quebrantos legales aducidos. En consecuencia, se impone el rechazo del presente motivo de disconformidad. Sin perjuicio de lo anterior, es menester apuntar lo siguiente. El actor-reconvenido aduce la nulidad contractual cuando contesta las reconveniones (folios 271 y 274). En su defensa formuló, entre otras, la excepción de prescripción negativa, la cual fue acogida por los juzgadores de instancia. Ello impide el análisis de fondo del convenio celebrado. Por otro lado, es cierto que los artículos 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización disponen las limitaciones sobre las fincas adquiridas del I.D.A., preceptuándose, expresamente, la imposibilidad de traspasar el dominio del predio, sin la autorización de dicho ente, cuando no hubiese transcurrido el plazo de convalidación. Esta situación era de pleno conocimiento del actor al momento de suscribir el contrato. Por esta razón fue que se supeditó el pago de la suma restante al cumplimiento de dos condiciones. La primera, precisamente, el otorgamiento del permiso del referido ente. La segunda, la formalización del documento público inscribible en el Registro Público. En relación, en la cláusula tercera del denominado "Acuerdo privado de venta de finca" (folio 59), se lee: "III)= Acuerdan las partes que el dinero restante se cancelará una vez que el permiso correspondiente del IDA, esté dado, y se formalice la escritura de venta ante Notario Público.-". De tal manera que, aceptar la posición del recurrente, implicaría permitirle sacar provecho de su propio dolo, lo cual no prohíba el derecho -artículo 21 del Código Civil-. Por otro lado, los juzgadores de instancia acreditaron, el hecho demostrado antecedido con el número 11, lo cual no fue combatido por el casacionista, en cuanto a que el I.D.A. aprobó el traspaso de la parcela litigiosa a favor de los demandados, mediante acuerdo de su Junta Directiva tomado en sesión número 12-91, artículo 3, celebrada el 11 de febrero de 1991. Este acuerdo, según lo preceptuado por el artículo 1063 ibídem y, contrario a lo afirmado por el recurrente, convalidó dicho traspaso. Por último, se repite, al haberse acogido la defensa de prescripción, opuesta por el actor-reconvenido, no se entró a analizar las cuestiones de fondo del contrato. Empero, por imperativo legal y, para evitar una situación de inseguridad jurídica, pues quien aparecería en el Registro Público como dueño de la parcela litigiosa no lo sería en la realidad, al estar su derecho sin contenido, mientras que, sus poseedores y, verdaderos propietarios, no podrían inscribirla a su nombre, es que se ordena el otorgamiento de la respectiva escritura pública inscribible. **VI.-** El recurrente invoca violación de los artículos 867 y 1066 del Código Civil como segundo motivo de disconformidad. Ello por cuanto, afirma, si se declaró prescrita la



acción para exigir el cumplimiento del contrato, igual suerte corre el derecho para pedir el otorgamiento de la escritura. Si se acogió la defensa de prescripción a su favor, en contra de la reconvencción ¿cómo -se pregunta- el fallo recurrido lo obliga a otorgar la escritura pública basado en el artículo 1066 del Código Civil? La consecuencia de cualquier prescripción negativa, también llamada extintiva o liberatoria, es evitar la incertidumbre o zozobra en los individuos, de modo que si los demandados, en 10 años, nunca quisieron ejecutar o hacer cumplir la negociación realizada, obviamente, al tenerse por prescrito tal derecho, cualquier elemento accesorio o derivado corre la misma suerte. Por ello, reitera, no se entiende cómo se declara prescrita la ejecución de un contrato de venta y, a la vez, se le obliga a otorgar la escritura pública, consecuencia lógica de un contrato de esa naturaleza. En ese sentido, concluye, el artículo 867 del Código Civil es muy claro, además, la prescripción tiene una eficacia preclusiva. VII.- Sobre lo relacionado, precisa indicar lo siguiente. Conforme se expuso en el considerando V de esta sentencia, el actor-reconvenido formula una acción reivindicatoria, no de nulidad contractual. Asimismo, según ahí se apuntó, cuando contestó la contrademanda formulada en su contra opuso, entre otras, la defensa de prescripción negativa, la cual fue declarada con lugar. Esto impidió el análisis del fondo de lo ahí discutido, tocante a la ejecución forzosa del convenio y al pago de los daños y perjuicios. Por ello, la eficacia y validez del convenio de venta suscrito entre las partes no ha sido desvirtuada. Sin embargo, la solicitud de obtener la escritura pública inscribible en el Registro Público, y como bien lo resolvieron los juzgadores de instancia, por imperativo legal (artículo 1066 del Código Civil), no está cobijada por la prescripción. Aceptar lo contrario, como se indicó en dicho considerando, y fue señalado por los juzgadores de instancia, conculcaría el principio de linaje constitucional de seguridad, específicamente el de seguridad jurídica registral. Ello por cuanto, según el Registro Público, existiría un propietario sin contenido material de su derecho, al haber vendido el inmueble; mientras que, los verdaderos dueños y poseedores del fondo, no podrían inscribir su derecho. Resulta ilógico y absurdo mantener una situación así. Ergo, los juzgadores de instancia no han incurrido en las violaciones legales aducidas por el casacionista. En consecuencia, también procede el rechazo del presente agravio. VIII.- En tercer lugar, alega el casacionista la necesidad de analizar la resolución del contrato de venta y la aplicación de la excepción de contrato no cumplido. Contrario a lo expuesto en la sentencia, arguye, sí se debió valorar, pues si se ordenó el otorgamiento de la escritura pública, el comprador debió demostrar



que había pagado el precio, lo cual no ha ocurrido al amparo de los artículos 692 y 1072 del Código Civil. La resolución implícita en los contratos bilaterales, agrega, es una forma de ineficacia sobreviniente, originada en el hecho de que una de las partes intervinientes no cumplió con su obligación, asistiéndole, a la parte cumplidora, el derecho de oponer la excepción denominada en latín "exceptio non adimpleti contractus". En el sub-júdice, agrega, está demostrado que se realizaron los trámites ante el I.D.A.; que se pactó un precio de ₡300.000,00 para la venta de, únicamente, las mejoras; que se entregó la posesión y, cuando el I.D.A. aprobó el traspaso, el incumplimiento de la parte contraria con su obligación de pagar la totalidad del precio fijado, sin existir razón válida para su negativa. La excusa del gravamen hipotecario, indica, fue tan solo una pantalla para apropiarse ilegítimamente de la parcela y no cancelar el precio convenido. Esto, apunta, es respaldado por los artículos 1072 y 1089 del Código Civil, los cuales le autorizan incumplir con la firma de la escritura. En consecuencia, concluye, los reconventores no están legitimados para exigir la ejecución forzosa del contrato, pues tal posibilidad sólo la tiene quien ha cumplido con lo pactado. IX.- Como hartó se ha expuesto, el actor no formula una demanda de nulidad contractual, sino reivindicatoria. Por ello, su deber era demostrar la concurrencia de los tres elementos necesarios para que ésta prosperara, no el incumplimiento de los demandados del contrato de venta de la finca litigiosa. Más bien, esto implica la inexistencia tanto de la legitimación pasiva, cuanto de la activa, al existir de por medio un contrato traslativo de dominio. Corolario, el presente agravio no resulta de recibo, imponiéndose su rechazo. Sin perjuicio de lo anterior, es menester apuntar: la defensa de contrato no cumplido fue alegada por el actor al contestar las reconventiones opuestas en su contra. Sin embargo, no se consideró, pues, se repite, fue acogida la excepción de prescripción negativa, con lo cual se tornaba innecesario su estudio, al no poderse analizar las cuestiones de fondo alegadas por los reconventores, respecto a la procedencia de la ejecución forzosa del contrato de venta. Por otro lado, tocante al otorgamiento de la escritura inscribible a favor de los contrademandantes, se reitera, su acogimiento se hizo por imperativo legal, así como para evitar un estado de inseguridad jurídica. Por último, contrario a lo afirmado por el recurrente, los juzgadores de instancia tuvieron por demostrado, hecho probado marcado con el número 5, que lo vendido por el actor a los demandados en ₡300.000,00 fue la finca litigiosa, no sólo las mejoras. "¹⁸



x. Análisis sobre la inembargabilidad de las parcelas adjudicadas por contrato de asignación de tierras.

"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 al 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, 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. 5.- En consonancia con lo expuesto y por tratarse de un impedimento propio del imperio de la Ley de Tierras y Colonización, en el caso concreto, no son de aplicación los preceptos invocados en el memorial de alzada. En consecuencia, se debe mantener la cancelación de embargo del bien aludido, rechazar los agravios formulados e impartir confirmatoria a la resolución recurrida, en lo que ha sido objeto de recurso."¹⁹

xi. Inmueble adjudicado por el Instituto de Desarrollo Agrario sobre el cual pretende el actor la



reivindicación y la nulidad de las escrituras.

"I.- En este proceso el actor manifiesta que es y ha sido el único y legítimo dueño del derecho de posesión de la propiedad sin inscribir en el Registro Público, situada en Puerta Viejo de Limón, distrito de Cahuita del cantón de Talamanca, que colinda al Norte, Gerardo Valverde Aguilar, al Sur, resto de los vendedores, al Oeste, calle pública, y al Este, Carr Pec, con plano catastrado N° L-767006-1988. Indica que la inscripción en el Registro Público de las propiedades matrículas de folio real 7-83335-000, 7-83336-000, 7-83348-000, 7-83349-000, 7-83350-000, 7-83351-000, 7-83352-000 y 7-83283-000, deben anularse, por lo que solicita se ordene al Registro Público de la Propiedad cancelar los asientos registrales al amparo de los cuales nacieron esos folios reales. Al amparo de una Ley Inconstitucional pretende se declare: la nulidad de la escritura de constitución de hipoteca sobre la propiedad 7-83335, otorgada ante la Notario Ana Isabel Sibaja Rojas. Anulas todas las resoluciones del Juzgado Agrario de Limón en el proceso ejecutivo hipotecario 02-100060-462-CI, que tuvo como objeto la ejecución de una hipoteca constituida sobre la propiedad 7-83335-000, que no pertenecía al demandado y en el cual todo el proceso fue declarado inconstitucional por la Sala Constitucional. Anular la escritura otorgada ante el notario Ricardo Moyano Sanclemente y su adición otorgada ante el notario Jorge Alfredo Castro Ortiz, así como la otorgada ante el notario Loahn Lindo Dell y su adición, que son todas compraventas de la propiedad 7-83352-000, por haberse realizado sobre una propiedad que no le pertenece al vendedor. Ilegítima y de mala fe la posesión que han ejercido los demandados en su propiedad. Se ordene la restitución de los derechos de posesión a su legítimo dueño, estableciendo un plazo perentorio para que los demandados que ahí se encuentren desalojen el inmueble y en caso de no hacerlo se ejecute el desalojo forzoso. La restitución de los frutos percibidos o los que hubiere podido percibir como propietario, o su valor durante el término de posesión ilegítima. Además, solicita se destruya a costa de los demandados cualquier construcción realizada durante la posesión ejercida de mala fe, sobre su terreno. Asimismo pide, la nulidad de los planos catastrados números L-0492778-1998, L-0492776-1998, L-0492780-1998, L-0492781-1998, L-0492783-1998, L-0492241-1998, L-0492242-1998, L-0492779-1998 y el pago de ambas costas de esta acción. II.- El Juez Civil de Cartago de oficio se declara incompetente, y ordena remitir el asunto al Juzgado Agrario de Limón, estimó para ello que al pretender la parte actora la nulidad de la inscripción hecha ante el Registro Público de las propiedades 7-83335-000, 7-83336-000, 7-83348-000, 7-83349-000, 7-83350-000, 7-



83351-000, 7-83352-000 y 7-83283-000, por haberse realizado al amparo de una ley inconstitucional y siendo que las propiedades fueron adquiridas por posesión agraria y que dichas inscripciones fueron formalizadas por el Instituto de Desarrollo Agrario al amparo de la Ley de Titulación de Tierras ubicadas en Reservas Nacionales, propiedades todas que tiene el gravamen de la Ley 7599, (ver certificaciones de folios 26 al 42). Considera ese Despacho, que se debe tener como parte al Instituto de Desarrollo Agrario. El actor, inconforme con lo resuelto apeló, argumentando que el terreno no tiene ni por asomo, la más mínima aptitud agraria, que los terrenos se ubican en una zona turística, como es Puerto Viejo de Limón a 500 metros de Playa Negra, por la forma en que están distribuidos los lotes, se evidencia que la naturaleza de esa zona es residencial. Señala, además que el Juez debió inhibirse y remitir el asunto al Tribunal Agrario y no declararse incompetente de oficio. **II I.-** Aunque no corre en autos contestación alguna por parte de los demandados, siendo ellos los únicos que pueden presentar las excepciones que estimen pertinentes. Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 43 del Código Procesal Civil, 110 y 169 de Ley Orgánica del Poder Judicial, la competencia material y territorial en este caso deberá establecerse en forma oficiosa, conforme a las particularidades del caso concreto. Del análisis de los autos se desprende, el inmueble sobre el cual pretende el actor la reivindicación y consecuentemente la nulidad de las escrituras, fue adjudicado por el Instituto de Desarrollo Agrario (folios 131 a 137), con fundamento en los artículos 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización. Por ello, cualquier discusión sobre la titularidad de dicho bien, puede interesar al referido Instituto aún estando vencidas las limitaciones de los quince años. Amén de lo anterior, según establece el artículo 110, inciso 3º de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Jurisdicción Contencioso Administrativa conocerá de todo asunto en que sean parte o tengan interés directo e l Estado, sus Bancos y demás instituciones. Ello sucede en el presente caso, puesto que el Instituto de Desarrollo Agrario adjudicó las escrituras que ahora se pretenden anular, a quien se le deberá tener como parte interesada. **IV.-** De todo lo expuesto se colige, que el presente proceso ordinario deberá tramitarse en la jurisdicción contenciosa administrativa, en virtud del principio de improrrogabilidad de la competencia que rige la materia, lo cual en este caso corresponde al Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda."²⁰

xii. Sociedad agraria de hecho. Inmueble con limitaciones del IDA no puede constituir aporte al capital.



"VI.-En el subjúdice, el actor pretende se declare su derecho a la mitad sobre una parcela ubicada en Tárcoles de Garabito con una medida de ciento dos mil setecientos setenta y siete metros con noventa y cinco decímetros cuadrados, pues dice haber pactado con los demandados que él haría aportes de dinero a fin de que ellos le dieran mantenimiento al bien y desarrollaran una actividad agraria, logrando con ello que el Instituto de Desarrollo Agrario les adjudicara la propiedad y una vez transcurridos los quince años de limitaciones, éstos le traspasarían el derecho a la mitad del bien haciendo entrega desde un inicio de trescientos mil colones para la adquisición del mismo. Como prueba documental de lo anterior, aporta un certificado de prenda mediante el cual, el codemandado Barquero Zúñiga se constituye en deudor suyo por la suma de trescientos mil colones el veintitrés de diciembre de 1987, otorgando como garantía de pago prenda sobre veinte cerdas; además, aporta recibos donde constan una serie de transmisiones de dinero de parte suya a favor de Jorge y Elisa Zumbado, las cuales por sí mismas no son prueba suficiente para tener por demostradas las afirmaciones expuestas en la demanda. La accionada por su parte, niega haya existido una negociación entre ella y el actor con relación al bien que le adjudicara el Instituto de Desarrollo Agrario. El codemandado, admitió haber adquirido los trescientos mil colones mediante préstamo que le hiciera el actor garantizados con una prenda, coincidiendo con la información que se desprende del documento citado anteriormente, e indica, convino con el actor en que compartiría el cuidado y mantenimiento de los cerdos; no obstante, dice haberse producido un incumplimiento por parte del accionante, pues se limitó a enviar unos sacos de concentrado durante los primeros dos meses de 1988 y posteriormente abandonó los cerdos, pues unos murieron y otros tuvo que venderlos para el mantenimiento de la misma porqueriza, poniendo énfasis en que nunca se habló de compartir la parcela. Años después, en agosto de 1994, al presentarse el actor a cobrar los trescientos mil colones y no poder pagárselos por no contar con ese dinero, afirma haberse comprometido a venderle la mitad de la parcela a fin de que no ejecutara la prenda, lo cual nunca se materializó. De lo anterior se deduce, los demandados no admitieron en forma alguna haber vendido la mitad de la parcela al actor, y aunque Barquero Zúñiga acepta haber convenido con éste en mantener un cultivo de cerdos en dicho inmueble, eso no significa participación alguna en el bien, y la propuesta de entregarle la mitad de éste a cambio de los trescientos mil colones que acepta deberle al actor, dice no se materializó. Las probanzas aportadas, citadas anteriormente tampoco son suficientes para tener al actor como dueño de la mitad de la parcela en litis, la cual valga decir, forma parte de un contrato



de adjudicación de tierras que hiciera el Instituto de Desarrollo Agrario a favor de los demandados, con limitaciones en cuanto a su libre transmisión por quince años, los cuales aún no han transcurrido, de manera tal que si en efecto se hubiera materializado la propuesta del codemandado Barquero Zúñiga al actor de entregarle la mitad del inmueble a cambio de los trescientos mil colones adeudados, la misma estaría viciada de nulidad al no constar en autos autorización expresa de la Junta Directiva del Instituto para realizar tal negociación, al tenor de lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización. VII. Aclarado lo anterior y habiendo hecho alusión el actor en el Recurso de Apelación a la existencia de una sociedad de hecho, la cual se caracteriza por materializarse en la realidad, pero no contar con un sustento escrito; en cuanto a su formación y por ende no estar inscrita en el Registro Nacional, considera el Tribunal relevante citar un pronunciamiento jurisprudencial de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, el cual ha sido reiterado, donde se expone con claridad las características y alcances de este tipo de sociedad, a fin de determinar si en este caso de está en presencia de la misma. En efecto, dicha Sala ha dicho: "... La sociedad de hecho, conforme esta Sala reiteradamente lo ha precisado, "supone la unión de esfuerzos por dos o más individuos con miras a desarrollar una actividad susceptible de procurarles una ganancia partible. En ese evento, el derecho ofrece la posibilidad de canalizar tal aspiración en forma adecuada y justa para ellos, así como para los terceros, a través del contrato societario. De conformidad con los principios inspiradores de este instituto, tres son sus elementos integradores, a saber: una pluralidad de personas involucradas en la actividad; una comunidad de bienes, dinero o industria, destinados a la realización del fin pactado, y el acuerdo de recibir ganancias. A dichos elementos precisa añadir otro de vital importancia, cual es la voluntad de unión, el ánimo de los contratantes de correr una suerte común, la cual implica riesgos y desventajas. Trátase de una disposición anímica, conocida como "affectio societatis" o "animus contrahendae societatis", la cual entraña una convergencia de intereses; una coordinación funcional de prestaciones dirigidas a la obtención del fin común propuesto. He aquí las características de la sociedad en términos generales. La de hecho -a saber, la que aquí interesa- presenta los mismos rasgos, pero con un defecto de forma, sea, no obstante la voluntad expresa o tácita de los socios en cuanto a su existencia, ésta no consta por escrito. Consecuentemente -y en esto coincide con las irregulares- tampoco parece inscrita en el Registro Público. ... En ella no hay intereses antagónicos, sino coincidentes. El vínculo es permanente, y adquiere vitalidad con



las prestaciones de las partes." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Voto No. 801-02, de las 11:10 horas del 18 de octubre del 2002, y en igual sentido, de la misma Sala la No. 145 de las 14:45 horas de 30 de octubre de 1992). De acuerdo a lo expuesto, a fin de determinar la procedencia o no de los alegatos expuestos por el apelante, es necesario analizar si en este caso se está en presencia de una sociedad de esta naturaleza. Al respecto, el artículo 317 del Código Procesal Civil impone la carga de probar a quien formule una pretensión respecto a las manifestaciones de hechos constitutivos de su derecho, de manera tal que siendo la intención del actor se declare la existencia de una sociedad de hecho, le incumbía probar los elementos constitutivos de ésta, entre ellos, la *affectio societatis*, o sea el ánimo de las partes de querer involucrarse en una sociedad, así como los aportes que dice ha realizado. No obstante lo anterior, nota el Tribunal que el actor introduce en la apelación el concepto de sociedad de hecho, pero la existencia de ésta no forma parte de las pretensiones expuestas en la demanda, las cuales se limitan a pedir se declare le pertenece la mitad de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Puntarenas, al Folio Real 84698-001 y 002, pudiendo considerarse implícita la petición de declaratoria de existencia de la sociedad de hecho y expresa la liquidación de la misma. En tal supuesto, el aporte de capital del actor a dicha sociedad de hecho debió ser el inmueble en litis o al menos la mitad de éste, para que fuera coherente con su solicitud de distribución de activos, pues admitió no haber hecho aportes de industria, entendida ésta como labores agrícolas dado el objeto de la relación societaria; sin embargo, no se está en presencia de tal hipótesis, por lo siguiente: En primer término, como se indicó, se trata de un bien con limitaciones del Instituto de Desarrollo Agrario que aún están vigentes, por ende, los adjudicatarios no tienen poder de decisión para la transmisión de la parcela, ni siquiera de una parte de ella, conforme lo dispone el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización. En segundo lugar, se tuvo por probado, los trescientos mil colones fueron dados por el actor al codemandado Barquero Zúñiga en calidad de préstamo, no como un aporte de capital para la adquisición de la parcela en mención, cuya titularidad era del Instituto de Desarrollo Agrario antes de producirse el contrato de asignación de tierras. Si medió una sociedad de hecho entre actor y demandados para el desarrollo de una actividad agraria vinculada con los cerdos, y se pretende su liquidación, es un tema que no puede ser objeto de estudio en este proceso en la medida que, las pretensiones expuestas en la demanda no alcanzan un vínculo directo con esa actividad y tampoco podría considerarse, de haber existido, trascendieron a tal punto que



permitan declarar que la mitad de un inmueble producto de una adjudicación del Instituto de Desarrollo Agrario con limitaciones vigentes, pertenece al actor. Estas conclusiones quedan ratificadas, tanto con la prueba confesional como con la testimonial. Sobre este mismo tema, objeto de apelación, el actor en la declaración confesional admitió tener conocimiento de las limitaciones legales que pesaban sobre el inmueble al indicar: para que el confesante diga, si es cierto que después del año noventa y cuatro, perdió interés en el reclamo y no realizó ninguna gestión durante seis años. Admitida contesta: No es cierto, en ningún momento perdí interés y sabiendo que los papeles no pueden salir hasta el dos mil ocho, entonces ví que no era necesario estar viniendo y me cansé de que estuvieran pidiéndome (sic) dinero todo el tiempo y también de que estuvieran diciéndome de que no tenía nada, fue cuando actué por la vía legal." (folio 126). La codemandada Solís Arias admitió en su confesional que el actor había hecho aportes de dinero para la crianza de los cerdos, pero no para la adquisición de la parcela: Después el I.D.A. nos adjudicó esta parcela y entonces mi esposo andaba buscando dinero para acondicionar la parcela. Nosotros sí teníamos el dinero para comprar la parcela, ya que el I.D.A. nos cobró sesenta mil colones ... Yo se de los cerdos que don Felix (sic) iba a ayudar, mandando concentrado. Yo no se nada de los dineros que Felix enviaba, nunca me di cuenta de dineros que Felix enviara." (folio 126 vto). Y, el codemandado Barquero Zúñiga, admitió la negociación en relación con la actividad porcina, reconociendo el contenido del documento privado de folio 5, sobre el que indicó: Si es cierto reconozco el documento en cuanto a firma y el contenido, ya que es mi firma y el contenido del mismo. Pero ese documento para ser válido tenía que ser presentado con los demás requisitos al I.D.A. Aclaro, don Félix tenía que presentar al I.D.A. la solicitud para que se le pudiera hacer el traspaso de las dos hectáreas ...", (folio 128 vto), de manera tal que aunque reconoce la negociación, señala la misma quedó sujeta a la aprobación del Instituto de Desarrollo Agrario, de lo cual también estaba consiente el actor conforme a la declaración confesional por él rendida, es decir, sabían que estaba sujeta a la aprobación del Instituto que nunca se dio, de manera tal que, independientemente de los acuerdos tomados por actor y codemandado, algunos de ellos escritos y otros verbales, y de los dineros que uno pueda deber al otro, conforme a la redacción de la única pretensión expuesta en la demanda, no podría accederse a la misma en vista de que aún está pendiente la aprobación de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario para la subdivisión de la parcela, pues las limitaciones no han vencido. En igual sentido, el testigo Manuel Martín Avila Picado dijo:... Don Fernando



me indicó que él estaba comprando unas mejoras al señor creo que se llamaba peón, pero primero el I.D.A. tenía que definir si el (sic) calificaba para ello." (folio 120); por su parte, Ricardo Salazar Espinoza indicó: "... Don Carlos adquirió la parcela en el año ochenta y siete y que yo sepa él no necesitó de ninguna otra persona para adquirir la parcela." (folio 120 vto); y, Luis Angel Salazar Espinoza declaró: A don Carlos se le adjudicó la parcela en el año ochenta y siete. Yo se que el I.D.A. se las adjudicó a ellos. Yo no se que don Carlos necesitara de alguna otra persona para adjudicarse la propiedad." (folio 121 vto). En cuanto al testigo Jorge Alberto Zumbado Arrieta, hermano del actor, hace alusión a la participación que éste tuvo al momento en que el codemandado compró al anterior poseedor las mejoras del inmueble en litis, suministrándole trescientos mil colones para tales efectos a cambio de que dicho bien perteneciera a ambos por partes iguales (folio 123); no obstante, consta en autos prueba documental que demuestra, ese dinero se entregó al codemandado, no como un aporte de capital, sino como un préstamo con garantía prendaria. Finalmente, Virginia Zumbado Arrieta, también hermana del actor, dijo que el acuerdo entre actor y codemandado fue que una vez el Instituto de Desarrollo Agrario le adjudicara la propiedad al segundo, éste le daba la mitad a mi hermano Félix." (folio 124); lo cual riñe con la confesional rendida por el propio actor, quien admitió que cualquier traspaso del inmueble podía realizarse una vez vencieran las limitaciones del Instituto de Desarrollo Agrario, que valga decir, son de quince años y aún están vigentes. De lo anterior se desprende, son infundadas los agravios expuestos por el recurrente contra la sentencia en estudio, por ende, deberá confirmarse la misma en lo que ha sido objeto de apelación."²¹

xiii. Adjudicatario de parcela en contrato de asignación de tierras que traspasa su derecho de forma ilegítima.

[...] La consagración de la teoría del abuso del derecho contrasta con esta sobriedad por la profusión y audacia de sus aportes. El artículo 22 no se contenta con exigir el principio que el ejercicio de un derecho puede llegar a generar responsabilidad, si causa daño a otro. Desarrolla de una manera sustancial los criterios, las sanciones y el dominio del abuso, dando a la teoría su más amplio alcance. La ley diversifica los criterios del abuso, rechazando su protección no sólo al ejercicio abusivo, sino también al ejercicio antisocial del derecho. El abuso puede resultar entonces de una intención maliciosa, y también, aparte de toda culpa puede



relacionarse con el objeto de un comportamiento o con las circunstancias de su realización. Es necesario en todo caso, que para calificarlo de abuso, el comportamiento traspase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho y que sea dañoso. Al establecer la serie de sanciones por abuso: sanciones en dinero (indemnización compensatoria), y de hecho (adopción de medidas judiciales y administrativas para impedir su persistencia) el artículo 22 fija el principio de reparación adecuada. Abre la teoría del abuso del derecho a un amplio dominio: se aplica a omisiones, a actos positivos, con respecto a contratantes y a terceros." (Véase CORNU, Gerard en: EL NUEVO TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO CIVIL DE COSTA RICA. Editorial Juricentro, 1987. Pags. 11, 13, 15 y 16). A su vez, en la parte de exposición de Motivos se lee: "Al regular la eficacia general de las normas jurídicas se determinarán, en arreglo a los criterios ya contenidos en el Código Civil y a las orientaciones de la doctrina y de la jurisprudencia, las consecuencias de la ignorancia de la ley, del error de derecho y de los actos contrarios a las normas imperativas. Con iguales criterios, se configurará la exigencia de la buena fé como requisito de los actos jurídicos y la sanción de los ejecutados en fraude de la ley o que impliquen manifiesto abuso o ejercicio antisocial del derecho". (Mismo texto de cita en Exposición de Motivos del Proyecto de Reforma al Título Preliminar del Código Civil pag. 53). Se estima en este caso haberse dado por parte de los co-actores y demandados un abuso y ejercicio antisocial del derecho al tratar en primer término de celebrar un contrato de compraventa de una parcela, la cual cuando se realiza dicho negocio jurídico soportaba limitaciones sin el permiso previo requerido legalmente a la luz de lo estipulado en los ordinales 67 penúltimo párrafo y 68 ambos de la Ley de Tierras y Colonización y; luego por parte de ambos, a sabiendas el contrato se había celebrado con otra persona poner al hermano y a su esposa como los adquirentes para que calificaren como adjudicatarios ante el IDA, por cuanto en su criterio el comprador no iba a calificar como tal. Y finalmente, los co-actores interponen esta demanda a sabiendas fue el hermano quien celebró el contrato de compraventa cuya ejecución se pide. Por todo ello, no le asiste derecho a los co-actores para pretender lo pedido en esa demanda. Y por esta razón, al ser un aspecto de fondo de toda relación procesal, revisable aún de oficio, sin entrar a otras consideraciones por no asistirles derecho, a la luz de lo establecido en las normas de cita en concordancia con los ordinales 20 a 22 del Código Civil, merece confirmarse el fallo de estudio; toda vez que se ha acogido la excepción de Falta de Derecho y se ha denegado la demanda en todos sus extremos." ²²



IV. Norma: Artículo 66.

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.

V. Jurisprudencia:

i. Localización de derechos indivisos. Criterios para determinar la competencia material en finca no adjudicada por el IDA.

"II.- En materia de localización de derechos indivisos, se ha establecido que cuando se trata de bienes de carácter agrarios, es decir, fundos dedicados al ejercicio de actividades agrarias o agroambientales, o puedan ser susceptibles a esos fines, el asunto debe tramitarse en la jurisdicción agraria, independientemente si fueron o no adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario. Es decir, para estos casos prima la especialidad de la materia, y la naturaleza de los bienes involucrados, adoptándose un criterio amplio o de "numerus apertus" para la determinación del órgano competente, según lo dispuesto en los artículos 1 y 2 incisos c y h de la Ley de Jurisdicción Agraria. Al respecto se ha indicado: "

II.- La competencia agraria por razón de la materia está contemplada en forma genérica en los artículos 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria, siendo competentes los tribunales para conocer de todo lo relativo a lo agrario en general (artículo 113 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). El artículo 2 inciso c) es una norma específica referida a bienes adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario. Dicha disposición ha generado una serie de interpretaciones, algunas veces en un sentido muy amplio, y en otras ocasiones restrictivo, tanto a lo interno del Tribunal, como de la propia Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, órgano encargado de establecer en forma definitiva, la competencia en este tipo de casos (artículo 16 de la Ley de Jurisdicción Agraria, 43 del Código Procesal Civil y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). **III.-** En las últimas posiciones de la Sala, vertidas entre otros en la resolución No. 496-C-2004 de las 11 horas del 17 de junio del 2004, aunque con un voto salvado, pareciera llegarse a una solución adecuada, que podría denominarse "intermedia", la cual permite interpretar la norma de una manera



más clara. El Tribunal Agrario, al menos en su integración actual, a fin de llegar a garantizar un criterio uniforme en los conflictos sometidos a nuestro conocimiento, en materia de localización de derechos proindivisos y sucesiones, considera oportuno exponer el nuevo punto de vista, que desde nuestro criterio debería prevalecer, y el cual varía si se trata de localización de derechos indivisos, o de sucesiones agrarias. En efecto, en el primer caso, para la localización de derechos indivisos, sea en materia civil o agraria, se aplica un único procedimiento, cual es el establecido en la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, Número 2755 del 9 de junio de 1961, reformada por Ley 2779 del 12 de julio de 1996. Ello significa que, independientemente de la sede donde sean tramitadas, sea la civil, o la agraria, no varían los procedimientos, ni los requisitos, ni la decisión final en caso se apruebe o se impruebe. La única particularidad entre una localización de derechos civil, respecto a la agraria, es que esta última recaería sobre bienes de carácter agrario o agroambiental, y en consecuencia la prueba de la posesión deberá conducir a demostrar la agrariedad. Es decir, aún cuando los bienes hayan sido adjudicados o no por el Instituto de Desarrollo Agrario, la solución jurídica, por ley, será prácticamente la misma. Desde el punto de vista práctico, conviene a los sujetos procesales que solicitan la actuación de los aparatos jurisdiccionales, someter su conocimiento al juez especializado, sobre todo porque tratándose de casos agrarios, la actividad procesal es mucho más rápida, dada la normativa existente y se aplican otros principios procesales ventajosos para los administrados, tales como la gratuidad en la justicia y la libre valoración probatoria, entre otros. Por otra parte, debe indicarse, no se conocen casos de localizaciones de derechos indivisos, sobre bienes adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario, máxime que la Ley de Tierras y Colonización, por el fin económico-social que deben cumplir las parcelas y el mismo contrato de adjudicación de tierras, más bien impide la división o subdivisión excesiva de la propiedad, a fin de mantener las unidades mínimas de cultivo (artículos 68 y 69 de la referida Ley), y además, es el mismo Instituto de Desarrollo Agrario el encargado de realizar los trámites administrativos para el otorgamiento de títulos de propiedad, sea en de las parcelas adjudicadas o en los mismos proyectos de titulación múltiple de tierras." (Voto de este Tribunal No. 75-C-05 de las 14:30 horas del 22 de febrero del 2005). **III.-** Del análisis de los autos, se desprende que el inmueble sobre el cual se pide la localización es un solar, con un rancho y dos bodegas, así como una zona verde, según se desprende del acta de reconocimiento judicial de folios 329 y 330. De manera tal que, no se está en presencia de un fundo



agrario. Por ende, al ser el asunto de competencia de los tribunales civiles deberá aprobarse la inhibitoria decretada, y plantear el conflicto de competencia ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 inciso c) de la Ley de Jurisdicción Agraria, para que si a bien lo tiene resuelva en forma definitiva la competencia. Se confiere a las partes el plazo de tres días para que comparezcan ante el superior a hacer valer sus derechos y señalen medio y lugar donde atender notificaciones dentro del perímetro del Primer Circuito Judicial de San José, bajo el apercibimiento de que en caso de no hacerlo podrá aplicarse la notificación automática. "23

ii. Competencia agraria. Análisis jurisprudencial y criterios para determinarla en materia de localización de derechos

" **II.-** En materia de localización de derechos indivisos, se ha establecido que cuando se trata de bienes de carácter agrario, es decir, fundos dedicados al ejercicio de actividades agrarias o agroambientales, o puedan ser susceptibles a esos fines, el asunto debe tramitarse en la jurisdicción agraria, independientemente si fueron o no adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario. Es decir, para estos casos prima la especialidad de la materia, y la naturaleza de los bienes involucrados, adoptándose un criterio amplio o de "numerus apertus" para la determinación del órgano competente, según lo dispuesto en los artículos 1 y 2 incisos c y h de la Ley de Jurisdicción Agraria. Al respecto se ha indicado: "**II.-** La competencia agraria por razón de la materia está contemplada en forma genérica en los artículos 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria, siendo competentes los tribunales para conocer de todo lo relativo a lo agrario en general (artículo 113 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). El artículo 2 inciso c) es una norma específica referida a bienes adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario. Dicha disposición ha generado una serie de interpretaciones, algunas veces en un sentido muy amplio, y en otras ocasiones restrictivo, tanto a lo interno del Tribunal, como de la propia Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, órgano encargado de establecer en forma definitiva, la competencia en este tipo de casos (artículo 16 de la Ley de Jurisdicción Agraria, 43 del Código Procesal Civil y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). **III.-** En las últimas posiciones de la Sala, vertidas entre otros en la resolución No. 496-C-2004 de las 11 horas del 17 de junio del 2004, aunque con un voto salvado, pareciera llegarse a una solución adecuada, que podría denominarse "intermedia", la cual permite interpretar la norma de una manera



más clara. El Tribunal Agrario, al menos en su integración actual, a fin de llegar a garantizar un criterio uniforme en los conflictos sometidos a nuestro conocimiento, en materia de localización de derechos proindivisos y sucesiones, considera oportuno exponer el nuevo punto de vista, que desde nuestro criterio debería prevalecer, y el cual varía si se trata de localización de derechos indivisos, o de sucesiones agrarias. En efecto, en el primer caso, para la localización de derechos indivisos, sea en materia civil o agraria, se aplica un único procedimiento, cual es el establecido en la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, Número 2755 del 9 de junio de 1961, reformada por Ley 2779 del 12 de julio de 1996. Ello significa que, independientemente de la sede donde sean tramitadas, sea la civil, o la agraria, no varían los procedimientos, ni los requisitos, ni la decisión final en caso se apruebe o se impruebe. La única particularidad entre una localización de derechos civil, respecto a la agraria, es que esta última recaería sobre bienes de carácter agrario o agroambiental, y en consecuencia la prueba de la posesión deberá conducir a demostrar la agrariedad. Es decir, aún cuando los bienes hayan sido adjudicados o no por el Instituto de Desarrollo Agrario, la solución jurídica, por ley, será prácticamente la misma. Desde el punto de vista práctico, conviene a los sujetos procesales que solicitan la actuación de los aparatos jurisdiccionales, someter su conocimiento al juez especializado, sobre todo porque tratándose de casos agrarios, la actividad procesal es mucho más rápida, dada la normativa existente y se aplican otros principios procesales ventajosos para los administrados, tales como la gratuidad en la justicia y la libre valoración probatoria, entre otros. Por otra parte, debe indicarse, no se conocen casos de localizaciones de derechos indivisos, sobre bienes adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario, máxime que la Ley de Tierras y Colonización, por el fin económico-social que deben cumplir las parcelas y el mismo contrato de adjudicación de tierras, más bien impide la división o subdivisión excesiva de la propiedad, a fin de mantener las unidades mínimas de cultivo (artículos 68 y 69 de la referida Ley), y además, es el mismo Instituto de Desarrollo Agrario el encargado de realizar los trámites administrativos para el otorgamiento de títulos de propiedad, sea en de las parcelas adjudicadas o en los mismos proyectos de titulación múltiple de tierras." (Voto de este Tribunal No. 75-C-05 de las 14:30 horas del 22 de febrero del 2005) **III.-** Del análisis de los autos, se desprende que efectivamente el inmueble sobre el cual se pide la localización está destinado a lote para construir y tiene una medida de 123, 43 metros cuadrados, ubicado en una zona urbana y no se desarrolla actividad productiva agraria (ver plano de folio 9).



Por ende, al ser el asunto de competencia de los tribunales civiles deberá aprobarse la inhibitoria decretada, y plantear el conflicto de competencia ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 inciso c) de la Ley de Jurisdicción Agraria, para que si a bien lo tiene resuelva en forma definitiva la competencia. Se confiere a las partes el plazo de tres días para que comparezcan ante el superior a hacer valer sus derechos y señalen medio y lugar donde atender notificaciones dentro del perímetro del Primer Circuito Judicial de San José, bajo el apercibimiento de que en caso de no hacerlo podrá aplicarse la notificación automática. **II.-** En materia de localización de derechos indivisos, se ha establecido que cuando se trata de bienes de carácter agrario, es decir, fundos dedicados al ejercicio de actividades agrarias o agroambientales, o puedan ser susceptibles a esos fines, el asunto debe tramitarse en la jurisdicción agraria, independientemente si fueron o no adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario. Es decir, para estos casos prima la especialidad de la materia, y la naturaleza de los bienes involucrados, adoptándose un criterio amplio o de "numerus apertus" para la determinación del órgano competente, según lo dispuesto en los artículos 1 y 2 incisos c y h de la Ley de Jurisdicción Agraria. Al respecto se ha indicado: " **II.-** La competencia agraria por razón de la materia está contemplada en forma genérica en los artículos 1 y 2 inciso h) de la Ley de Jurisdicción Agraria, siendo competentes los tribunales para conocer de todo lo relativo a lo agrario en general (artículo 113 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). El artículo 2 inciso c) es una norma específica referida a bienes adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario. Dicha disposición ha generado una serie de interpretaciones, algunas veces en un sentido muy amplio, y en otras ocasiones restrictivo, tanto a lo interno del Tribunal, como de la propia Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, órgano encargado de establecer en forma definitiva, la competencia en este tipo de casos (artículo 16 de la Ley de Jurisdicción Agraria, 43 del Código Procesal Civil y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). **III.-** En las últimas posiciones de la Sala, vertidas entre otros en la resolución No. 496-C-2004 de las 11 horas del 17 de junio del 2004, aunque con un voto salvado, pareciera llegarse a una solución adecuada, que podría denominarse "intermedia", la cual permite interpretar la norma de una manera más clara. El Tribunal Agrario, al menos en su integración actual, a fin de llegar a garantizar un criterio uniforme en los conflictos sometidos a nuestro conocimiento, en materia de localización de derechos proindivisos y sucesiones, considera oportuno exponer el nuevo punto de vista, que desde nuestro criterio debería prevalecer, y el cual varía si se trata de



localización de derechos indivisos, o de sucesiones agrarias. En efecto, en el primer caso, para la localización de derechos indivisos, sea en materia civil o agraria, se aplica un único procedimiento, cual es el establecido en la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, Número 2755 del 9 de junio de 1961, reformada por Ley 2779 del 12 de julio de 1996. Ello significa que, independientemente de la sede donde sean tramitadas, sea la civil, o la agraria, no varían los procedimientos, ni los requisitos, ni la decisión final en caso se apruebe o se impruebe. La única particularidad entre una localización de derechos civil, respecto a la agraria, es que esta última recaería sobre bienes de carácter agrario o agroambiental, y en consecuencia la prueba de la posesión deberá conducir a demostrar la agrariedad. Es decir, aún cuando los bienes hayan sido adjudicados o no por el Instituto de Desarrollo Agrario, la solución jurídica, por ley, será prácticamente la misma. Desde el punto de vista práctico, conviene a los sujetos procesales que solicitan la actuación de los aparatos jurisdiccionales, someter su conocimiento al juez especializado, sobre todo porque tratándose de casos agrarios, la actividad procesal es mucho más rápida, dada la normativa existente y se aplican otros principios procesales ventajosos para los administrados, tales como la gratuidad en la justicia y la libre valoración probatoria, entre otros. Por otra parte, debe indicarse, no se conocen casos de localizaciones de derechos indivisos, sobre bienes adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario, máxime que la Ley de Tierras y Colonización, por el fin económico-social que deben cumplir las parcelas y el mismo contrato de adjudicación de tierras, más bien impide la división o subdivisión excesiva de la propiedad, a fin de mantener las unidades mínimas de cultivo (artículos 68 y 69 de la referida Ley), y además, es el mismo Instituto de Desarrollo Agrario el encargado de realizar los trámites administrativos para el otorgamiento de títulos de propiedad, sea en de las parcelas adjudicadas o en los mismos proyectos de titulación múltiple de tierras." (Voto de este Tribunal No. 75-C-05 de las 14:30 horas del 22 de febrero del 2005)

III.- Del análisis de los autos, se desprende que efectivamente el inmueble sobre el cual se pide la localización está destinado a lote para construir y tiene una medida de 123, 43 metros cuadrados, ubicado en una zona urbana y no se desarrolla actividad productiva agraria (ver plano de folio 9). Por ende, al ser el asunto de competencia de los tribunales civiles deberá aprobarse la inhibitoria decretada, y plantear el conflicto de competencia ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 inciso c) de la Ley de Jurisdicción Agraria, para que si a bien lo tiene resuelva en forma definitiva



la competencia. Se confiere a las partes el plazo de tres días para que comparezcan ante el superior a hacer valer sus derechos y señalen medio y lugar donde atender notificaciones dentro del perímetro del Primer Circuito Judicial de San José, bajo el apercibimiento de que en caso de no hacerlo podrá aplicarse la notificación automática."²⁴

iii. Nulidad de título y revocatoria de adjudicación de parcela. Análisis acerca del procedimiento legal que debe cumplirse.

"III.- El procedimiento para revocar la parcela está contemplado en el Reglamento Autónomo para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras, publicado en La Gaceta número trece del veinte de enero del dos mil cuatro, el cual en su artículo 90 establece el procedimiento a seguir para el trámite de revocatoria de una parcela. Este dispone "Artículo 90.-Para proceder a la revocatoria de la adjudicación con la subsecuente nulidad de título de propiedad, en caso de que lo hubiera, sobre un predio, se seguirán los siguientes trámites:a. La oficina subregional del lugar donde se encuentre el inmueble, deberá rendir un informe pormenorizado sobre el incumplimiento que se le imputa a las personas adjudicatarias, el cual será remitido a la dirección regional respectiva. b . El abogado o abogada de la región, después de haber recibido y valorado jurídicamente la causal imputada con la prueba que la administración ofrece, dictará resolución inicial en la cual se observarán todas las formalidades del artículo 249 de la Ley General de la Administración Pública y convocará a las personas adjudicatarias a una comparecencia oral para que se apersonen ante la dirección regional a hacer valer sus derechos y ejercer su defensa sobre los cargos que se le imputan. El ofrecimiento que se haga antes de la celebración de la comparecencia deberá formularse por escrito. En todo caso, en la fecha indicada, deberá aportarse y ofrecerse toda la demás prueba de descargo. La comparecencia se fijará en un plazo no menor de quince días hábiles a partir de la notificación. Al notificarse la primera resolución personalmente o en el domicilio del administrado, se le prevendrá del señalamiento de lugar y medio para atender notificaciones. De no hacerlo en el plazo de tres días a partir de la notificación inicial, toda otra resolución que se dicte se tendrá por notificada con el solo transcurso de veinticuatro horas luego de dictada, salvo que el Instituto conozca el domicilio exacto de las personas adjudicatarias. c. La resolución de la dirección regional a que se refiere el artículo



anterior, se notificará formalmente a las personas adjudicatarias en su casa de habitación o en su lugar de trabajo. En caso de que no se hallare, se procederá a notificar, si es habido mediante publicación de dos edictos en el Diario Oficial La Gaceta. Si el trámite de revocatoria se fundamentare en el abandono del predio y en el informe de la oficina subregional consta expresamente, que la persona adjudicataria no se encuentra residiendo en el predio que le fue adjudicado, el abogado o abogada regional, podrá, en la misma resolución antes referida, ordenar que la notificación se haga mediante publicación de dos edictos en el Diario Oficial La Gaceta, en cuyo caso se tendrá por hecha una vez vencido el término del emplazamiento. d. Las personas adjudicatarias y el Instituto, deberán presentar toda la prueba en el momento de la audiencia, incluida la testimonial, la que se recibirá en ese mismo acto. e. Realizada la audiencia y evacuada la totalidad de la prueba ante el abogado o abogada regional, se procederá a remitir su recomendación a la Junta Directiva, quien dictará el acto final en las diligencias de revocatoria. La recomendación de este funcionario no es vinculante para la Junta Directiva pero, en caso de no acogerla, deberá razonar su resolución, tal como lo establece el artículo 136 de la LGAP. f) El acto final se notificará a las personas adjudicatarias, en el caso de que haya señalado lugar para notificaciones y se le indicará, que si no está conforme con lo resuelto cuenta con el plazo de cinco días hábiles para interponer recurso de apelación correspondiente, para ante el Tribunal Superior Agrario. El escrito deberá presentarse ante la dirección regional respectiva, la cual lo remitirá junto con el expediente y un informe sobre lo planteado, al referido Tribunal. En caso de no haberse señalado lugar para notificaciones, por resolución fundamentada, el acto final quedará notificado en el transcurso de las veinticuatro horas siguientes a la fecha en que se dictó. g) La resolución final, además de ordenar la revocación de la adjudicación y la anulación del título de propiedad sobre el predio, si lo hubiera, también ordenará el desalojo del administrado o administrada y el respectivo pago de mejoras. h) Firme la resolución que declara extinguido el derecho del administrado o administrada, se ordenará que se practique el respectivo avalúo de mejoras que hubiere en el terreno, las cuales se cancelarán a la persona interesada, previo abono de las deudas que pudiera existir en favor del Instituto. Si las personas exadjudicatarias se rehusaren a desalojar el inmueble en forma voluntaria, una vez que se les haya cancelado el importe de las mejoras, se procederá a solicitar al Ministerio de Seguridad Pública la ejecución del lanzamiento. Cuando el administrado o administrada no hubieran querido recibir el monto a pagar por



mejoras, se depositará judicialmente, previo cumplimiento de los trámites de oferta real de pago, antes de ejecutar el citado desalojo." En el caso de marras analizado que fue el expediente administrativo, se logra determinar existen una serie de errores en el procedimiento y que violan el principio de defensa de los señores Marino Fernández Mora y Rosa Odilie Mora Retana, pues de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 68 del Ley de Tierras y Colonización en el caso de las causales excluyendo el inciso b (abandono injustificado de la parcela), todas las demás debe hacerse una amonestación que no haya sido atendida por el adjudicatario. En el presente caso una de las causales por las cuales se abre el procedimiento administrativo es la de explotación indirecta de la parcela y revisados que fueron los autos no se encuentra ninguna amonestación realizada por el Instituto de Desarrollo Agrario y que no haya sido atendida por ellos. A criterio de este Tribunal se violenta el debido proceso y el derecho de defensa a los accionantes. *El artículo 197 del Código Procesal Civil dispone: "Cuando se trate de nulidades absolutas...solo se decretará cuando sea absolutamente indispensable su pronunciamiento para evitar indefensión o para orientar el curso normal del procedimiento. Tampoco deberá prosperar si es posible reponer el trámite o corregir la actuación, sin perjuicio de los demás actos procesales"* Es importante mencionar en dicho sentido también se ha manifestado nuestra Sala Constitucional al indicar: "Conforme con el orden jurídico procesal, la nulidad no debe declararse por la nulidad misma, debe declararse para garantizar el debido proceso, ya sea para orientar su curso normal o bien para garantizar el derecho de defensa, lo anterior como correlativo del derecho constitucional de Justicia Pronta y Cumplida(en este sentido ver votos 584-90 y 703-90 de la Sala Constitucional). Partiendo de lo expuesto la resolución dictada violenta el principio de defensa y el debido proceso al no fundamentarse prueba de cargo que permite la revocatoria carece esta resolución de la fundamentación debida y al no haberse amonestado según lo dicho supra. Es importante también referirse a los requisitos que debe contener el auto inicial se encuentra vinculado al derecho de defensa, que incluye el de audiencia y los principios de imputación e intimación. Sobre este tema la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado de la siguiente forma: *"Esta Sala en reiterada jurisprudencia ha definido claramente, los contenidos del derecho de defensa y el debido proceso, así como la obligación de la Administración de dar un cabal cumplimiento a tales principios, que se derivan de la relación de los artículos 39 y 41 de la Constitución Política en beneficio de los administrados, frente a las disposiciones de la*



Administración, cuando éstas, se refieran a materia sancionadora o puedan desembocar en la supresión o restricción de derechos subjetivos de las personas. Así en sentencia número 1739-92 de las once horas cuarenta y cinco minutos del primero de julio de mil novecientos noventa y dos, esta Sala, y en lo que aquí interesa, se pronunció en cuanto al derecho general de defensa, que entre otros implica, particularmente el de audiencia y los principios de imputación e intimación, así como el derecho a la motivación o fundamentación debida de toda resolución procesal. El principio de intimación expuesto en dicha sentencia, significa el derecho de ser instruído de los cargos que se le imputan a cualquier persona o personas, y el principio de imputación, el derecho a tener una acusación formal, en el sentido de individualizar al o los imputados que se pretendan someter a proceso, describir en forma detallada, precisa y claramente el hecho que se les acusa, y hacer una clara calificación legal del hecho, señalando incluso los fundamentos de derecho de la acusación y concreta pretensión punitiva. Además, la Ley General de la Administración Pública regula, en su "Libro Segundo" (artículos 214 y siguientes) los principios generales del procedimiento administrativo, cuyo objeto es la averiguación de la verdad real de los hechos, en respeto de los derechos subjetivos e intereses legítimos del administrado, **estableciéndose como principios rectores el de legalidad, que lo rige, notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento, el acceso al expediente, la prueba que ha sido instaurada en su contra, el derecho a tener una comparecencia oral con la Administración, la oportunidad de aportar pruebas de descargo, posibilidad en caso de pruebas testimonial de repreguntar a los testigos, y de contar con patrocinio letrado si lo estimare conveniente,** así como de interponer contra el acto final los recursos que la ley acuerde; en fin, se trata de que el administrado, ante la amenaza cierta, de que al acusar la Administración solo un acto lesivo a sus intereses, tenga plena oportunidad de ejercitar su defensa. Los elementos expuestos, son los que constituyen precisamente el contenido del debido proceso, y que, difícilmente se le puede otorgar al recurrente el debido procedimiento administrativo incoado en su contra, sino es con el resguardo de los principios que lo conforman." (Voto N° 2376-98 de las 16:54 horas del 1° de abril de 1998) . En la especie se deben resaltar algunos aspectos: primero, el referido auto le invita a presentarse a la oficina del órgano director "quince días hábiles a partir de la publicación de la presente resolución", sin embargo no se indica en la misma, la fecha en la que se llevará a cabo la audiencia, pues si bien se dice "quince días a partir de la notificación de la resolución", ello es incierto por cuanto no se



tiene la certeza de cuando se le va a notificar y si la abogada a cargo del procedimiento estará en el momento que ellos se apersonen a la regional a refutar los cargos; esto causa inseguridad jurídica. Un segundo aspecto, es la intimación que consta en los autos no se indica la prueba en las que fundamentan el proceso. La inobservancia del requerimiento provoca, desde una óptica de los derechos del parcelero, la violación de los principios de intimación e imputación, antes citados, y por tanto, del mismo procedimiento administrativo. En este caso la audiencia a que refiere la resolución inicial, dice es para evacuar la prueba en un plazo de 15 días hábiles a partir de la "publicación". Además, no se incluyó dentro de la documentación que constaba en el expediente, sea el oficio de los señores Eddie Bermudez y Adonáis Contreras, que es la prueba que sirve para iniciar el proceso. Luego, respecto a la demás tramitación en este caso, y analizando de forma paralela el reglamento sobre este procedimiento dice: " e. **Realizada la audiencia y evacuada la totalidad de la prueba ante el abogado o abogada regional**, se procederá a remitir su recomendación a la Junta Directiva, quien dictará el acto final en las diligencias de revocatoria. La recomendación de este funcionario no es vinculante para la Junta Directiva pero, en caso de no acogerla, deberá razonar su resolución, tal como lo establece el artículo 136 de la LGAP." . Tal informe, que se encuentra en autos aportado a folio 16 a 18, señala en lo que interesa: " ...El proceso administrativo iniciado se le notificó a los administrados mediante notificación realizada al ser las diez horas del quince de junio del dos mil cuatro, a través de la Oficina Subregional de Piedras Blancas, apersonándose los administrados en defensa de sus derechos, sin embargo con su declaración ratifican el abandono injustificado y sin autorización del terreno así como la explotación indirecta de la parcela por parte del señor Constancio Umaña Arroyo ; Se tiene por cierto el abandono injustificado de la Parcela 03 del Asentamiento Canaima". En el subjúdice, se observan omisiones en el procedimiento las cuales causan nulidad de este, pues en este caso, aunadas a las expuestas en líneas anteriores, no se indicó la prueba de cargo que pesaba contra los adjudicatarios. Por todos los motivos expuestos es claro el procedimiento seguido, no es diáfano respecto a lo imputado para que el administrado procediera a defenderse como en derecho le correspondía en lo concerniente a la imputación de cargos, máxime en este caso como reiteradamente se ha indicado se omitió la amonestación que se debía realizar conforme al artículo 68 de la Ley de Tierras y Colonización. Por innecesario se omite pronunciamiento sobre el resto de agravios expresados por los recurrentes. **IV.** De conformidad con lo expuesto, y con los artículos 68 de la Ley de



Tierras y Colonización y 90 del Reglamento Autónomo para la Selección de Beneficiarios, en concordancia con los artículos, 221, 240, 243 y 245 todos de la Ley General de la Administración Pública procede a anular la resolución dictada por La Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario a las trece horas veinticinco minutos del 23 de noviembre del dos mil cuatro, donde se aprueba las diligencias de revocatoria al derecho de adjudicación y anulación de los asientos de inscripción, tramitadas en el expediente número 053-2004, parcela número cero tres, del Asentamiento Canaima, otorgado a Marino Fernández Mora y Rosa Odilie Mora Retana. Así mismo se anula el acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo 13 de la sesión número 041-04 celebrada el 8 de noviembre de 2004."²⁵

iv. Nulidad de título y revocatoria de adjudicación de parcela. Análisis acerca del procedimiento legal que debe cumplirse.

"III.- El procedimiento para revocar la parcela está contemplado en el Reglamento Autónomo para la Selección y Adjudicación de Solicitantes de Tierras, publicado en La Gaceta número trece del veinte de enero del dos mil cuatro, el cual en su artículo 90 establece el procedimiento a seguir para el trámite de revocatoria de una parcela. Este dispone "Artículo 90.-Para proceder a la revocatoria de la adjudicación con la subsecuente nulidad de título de propiedad, en caso de que lo hubiera, sobre un predio, se seguirán los siguientes trámites:a. La oficina subregional del lugar donde se encuentre el inmueble, deberá rendir un informe pormenorizado sobre el incumplimiento que se le imputa a las personas adjudicatarias, el cual será remitido a la dirección regional respectiva. b . El abogado o abogada de la región, después de haber recibido y valorado jurídicamente la causal imputada con la prueba que la administración ofrece, dictará resolución inicial en la cual se observarán todas las formalidades del artículo 249 de la Ley General de la Administración Pública y convocará a las personas adjudicatarias a una comparecencia oral para que se apersonen ante la dirección regional a hacer valer sus derechos y ejercer su defensa sobre los cargos que se le imputan. El ofrecimiento que se haga antes de la celebración de la comparecencia deberá formularse por escrito. En todo caso, en la fecha indicada, deberá aportarse y ofrecerse toda la demás prueba de descargo. La comparecencia se fijará en un plazo no menor de quince días hábiles a partir de la notificación. Al notificarse la primera resolución personalmente o en el domicilio del administrado, se le prevendrá del señalamiento de lugar y medio



para atender notificaciones. De no hacerlo en el plazo de tres días a partir de la notificación inicial, toda otra resolución que se dicte se tendrá por notificada con el solo transcurso de veinticuatro horas luego de dictada, salvo que el Instituto conozca el domicilio exacto de las personas adjudicatarias. c. La resolución de la dirección regional a que se refiere el artículo anterior, se notificará formalmente a las personas adjudicatarias en su casa de habitación o en su lugar de trabajo. En caso de que no se hallare, se procederá a notificar, si es habido mediante publicación de dos edictos en el Diario Oficial La Gaceta. Si el trámite de revocatoria se fundamentare en el abandono del predio y en el informe de la oficina subregional consta expresamente, que la persona adjudicataria no se encuentra residiendo en el predio que le fue adjudicado, el abogado o abogada regional, podrá, en la misma resolución antes referida, ordenar que la notificación se haga mediante publicación de dos edictos en el Diario Oficial La Gaceta, en cuyo caso se tendrá por hecha una vez vencido el término del emplazamiento. d. Las personas adjudicatarias y el Instituto, deberán presentar toda la prueba en el momento de la audiencia, incluida la testimonial, la que se recibirá en ese mismo acto. e. Realizada la audiencia y evacuada la totalidad de la prueba ante el abogado o abogada regional, se procederá a remitir su recomendación a la Junta Directiva, quien dictará el acto final en las diligencias de revocatoria. La recomendación de este funcionario no es vinculante para la Junta Directiva pero, en caso de no acogerla, deberá razonar su resolución, tal como lo establece el artículo 136 de la LGAP. f) El acto final se notificará a las personas adjudicatarias, en el caso de que haya señalado lugar para notificaciones y se le indicará, que si no está conforme con lo resuelto cuenta con el plazo de cinco días hábiles para interponer recurso de apelación correspondiente, para ante el Tribunal Superior Agrario. El escrito deberá presentarse ante la dirección regional respectiva, la cual lo remitirá junto con el expediente y un informe sobre lo planteado, al referido Tribunal. En caso de no haberse señalado lugar para notificaciones, por resolución fundamentada, el acto final quedará notificado en el transcurso de las veinticuatro horas siguientes a la fecha en que se dictó. g) La resolución final, además de ordenar la revocación de la adjudicación y la anulación del título de propiedad sobre el predio, si lo hubiera, también ordenará el desalojo del administrado o administrada y el respectivo pago de mejoras. h) Firme la resolución que declara extinguido el derecho del administrado o administrada, se ordenará que se practique el respectivo avalúo de mejoras que hubiere en el terreno, las cuales se cancelarán a la persona interesada, previo abono de las deudas



que pudiera existir en favor del Instituto. Si las personas exadjudicatarias se rehusaren a desalojar el inmueble en forma voluntaria, una vez que se les haya cancelado el importe de las mejoras, se procederá a solicitar al Ministerio de Seguridad Pública la ejecución del lanzamiento. Cuando el administrado o administrada no hubieran querido recibir el monto a pagar por mejoras, se depositará judicialmente, previo cumplimiento de los trámites de oferta real de pago, antes de ejecutar el citado desalojo." En el caso de marras analizado que fue el expediente administrativo, se logra determinar existen una serie de errores en el procedimiento y que violan el principio de defensa de los señores Luis Alfonso Trejos Herrera y María Teresa Carrillo Sánchez, pues de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 68 del Ley de Tierras y Colonización en el caso de las causales excluyendo el inciso b (abandono injustificado de la parcela), todas las demás debe hacerse una amonestación que no haya sido atendida por el adjudicatario. En el presente caso una de las causales por las cuales se abre el procedimiento administrativo es la de venta de la parcela y revisados que fueron los autos no se encuentra ninguna amonestación realizada por el Instituto de Desarrollo Agrario y que no haya sido atendida por ellos. Por otra parte considera este Tribunal lleva razón el recurrente en cuanto a que no existe prueba que demuestre la venta de la parcela pues la administración ni siquiera se preocupa por hacer prueba de cargo que justifique su revocatoria por cuanto en el informe rendido por Froylán Jiménez y Eduardo Austin Aguilar visible a folios que van del 7 al 9, estos indican: "Para brindar un mejor informe Pormenorizado (sic), se debería efectuar un análisis del expediente del lote 73-A-2, sin embargo no se cuenta con el documento. Para dar un breve paso se anota Documento, presentado por el Sr. Pedro Orontes González Delgado cédula 2-251-688, haciendo prevalecer sus derechos como propietario del lote 73-A-2, el cuál había comprado junto con la parcela 76 a Julián González Saravia...". Analizado que fue el documento al que hacen referncia visible a folio 6, no existe ninguna venta sino el decir del señor Pedro Orontes de que solicitó se pusiera a su nombre la parcela 73-2, indicándose ello se había hecho ante el señor Adrián Enrique Hernández. Además en dicho documento dice que le había dicho el encargado del IDA, señor Adrián Enrique Hernández, no se preocupara pues la zona en donde estaba la parcela había sido declarada zona de emergencia y la parcela seguiría siendo de él hasta tanto el río no se la llevara, ya que el IDA no se hacía responsable de la parcela en caso de que se diera un desastre. Considera este Tribunal ello no prueba la venta que sirve como fundamento para revocar la adjudicación. por otra parte nota este Tribunal que a la señora María Teresa Carrillo



Sánchez, nunca se le notificó la resolución que inicia el procedimiento pues si se analiza el acta de notificación visible a folio 15, ésta indica se notificó la resolución de las 14 horas del 18 de setiembre del 2003 al señor Luis Alfonso Trejos Herrera, únicamente, lo cual a criterio de este Tribunal acarrea nulidad de todo el procedimiento, aunado a lo dicho supra en cuanto a que no se hizo ninguna amonestación conforme a lo dispuesto por el ordinal 68 de la Ley N° 2825, ley de Tierras y Colonización. Lleva razón también en cuanto a que no es solo ellos quienes tienen que presentar prueba de descargo, pues también es lógico y así debe ser, la administración está en la obligación de hacer prueba de cargo que demuestre las causales por las cuales se abre el procedimiento lo cual en este caso considera este tribunal es ayuno de elementos probatorios. Sobre la prueba indicada el tratadista Hernando Devis Echandía *"Puede hablarse de un derecho abstracto de probar, desde otro punto de vista: en cuanto a disponer de la oportunidad de probar, y sería un complemento del derecho de acción y de contradicción, o des su derecho de defensa, vale decir, un derecho a llevar pruebas en general. Pero en presencia del medio particular de prueba que la parte aduce, en apoyo de su pretensión o excepción o de su defensa, creemos que el derecho subjetivo adquiere el carácter de concreto, ya que persigue un fin determinado: la sentencia Favorable."* (Teoría General de la Prueba Judicial. Tomo I, Buenos Aires, Editorial Temis, 2002, quinta edición, pág. 28). En este caso particular al no haber prueba de cargo resulta falta de fundamentación para proceder a la revocatoria, tampoco se notificó a la señora María Teresa Carrillo Sánchez y aunado al hecho de que no se le amonestó conforme a lo dispuesto por el ordinal 68 de la Ley de Tierras y Colonización. Es importante tener presente la resolución que inicia el procedimiento tiene como causal la venta ilegal de la parcela (ver folio 14), la recomendación que hacen para que se revoque la adjudicación según oficio DRH-AJ-187-04 de 8 de junio del 2004, imputa como causal el abandono injustificado de la parcela 73-A-2 (ver folios 11 y 12), causal que no había sido objeto de imputación en la resolución que da inicio al procedimiento administrativo, lo cual a criterio de este Tribunal violenta el debido proceso y el derecho de defensa a los accionantes, aunado a lo anteriormente dicho. *El artículo 197 del Código Procesal Civil dispone: "Cuando se trate de nulidades absolutas...solo se decretará cuando sea absolutamente indispensable su pronunciamiento para evitar indefensión o para orientar el curso normal del procedimiento. Tampoco deberá prosperar si es posible reponer el trámite o corregir la actuación, sin perjuicio de los demás actos procesales"* Es importante mencionar en dicho sentido también se ha manifestado nuestra Sala



Constitucional al indicar: "Conforme con el orden jurídico procesal, la nulidad no debe declararse por la nulidad misma, debe declararse para garantizar el debido proceso, ya sea para orientar su curso normal o bien para garantizar el derecho de defensa, lo anterior como correlativo del derecho constitucional de Justicia Pronta y Cumplida(en este sentido ver votos 584-90 y 703-90 de la Sala Constitucional). Partiendo de lo expuesto la resolución dictada violenta el principio de defensa y el debido proceso al no fundamentarse prueba de cargo que permite la revocatoria carece esta resolución de la fundamentación debida y al no haberse amonestado, además de haberseles imputado una causal sobre la cual nunca se abrió procedimiento alguno según lo dicho supra. Es importante también referirse a los requisitos que debe contener el auto inicial se encuentra vinculado al derecho de defensa, que incluye el de audiencia y los principios de imputación e intimación. Sobre este tema la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado de la siguiente forma: "Esta Sala en reiterada jurisprudencia ha definido claramente, los contenidos del derecho de defensa y el debido proceso, así como la obligación de la Administración de dar un cabal cumplimiento a tales principios, que se derivan de la relación de los artículos 39 y 41 de la Constitución Política en beneficio de los administrados, frente a las disposiciones de la Administración, cuando éstas, se refieran a materia sancionadora o puedan desembocar en la supresión o restricción de derechos subjetivos de las personas. Así en sentencia número 1739-92 de las once horas cuarenta y cinco minutos del primero de julio de mil novecientos noventa y dos, esta Sala, y en lo que aquí interesa, se pronunció en cuanto al derecho general de defensa, que entre otros implica, particularmente el de audiencia y los principios de imputación e intimación, así como el derecho a la motivación o fundamentación debida de toda resolución procesal. El principio de intimación expuesto en dicha sentencia, significa el derecho de ser instruido de los cargos que se le imputan a cualquier persona o personas, y el principio de imputación, el derecho a tener una acusación formal, en el sentido de individualizar al o los imputados que se pretendan someter a proceso, describir en forma detallada, precisa y claramente el hecho que se les acusa, y hacer una clara calificación legal del hecho, señalando incluso los fundamentos de derecho de la acusación y concreta pretensión punitiva. Además, la Ley General de la Administración Pública regula, en su "Libro Segundo" (artículos 214 y siguientes) los principios generales del procedimiento administrativo, cuyo objeto es la averiguación de la verdad real de los hechos, en respeto de los derechos subjetivos e intereses legítimos del administrado, estableciéndose como principios



rectores el de legalidad, que lo rige, notificación al interesado del carácter y fines del procedimiento, el acceso al expediente, la prueba que ha sido instaurada en su contra, el derecho a tener una comparecencia oral con la Administración, la oportunidad de aportar pruebas de descargo, posibilidad en caso de pruebas testimonial de repreguntar a los testigos, y de contar con patrocinio letrado si lo estimare conveniente, así como de interponer contra el acto final los recursos que la ley acuerde; en fin, se trata de que el administrado, ante la amenaza cierta, de que al acusar la Administración solo un acto lesivo a sus intereses, tenga plena oportunidad de ejercitar su defensa. Los elementos expuestos, son los que constituyen precisamente el contenido del debido proceso, y que, difícilmente se le puede otorgar al recurrente el debido procedimiento administrativo incoado en su contra, sino es con el resguardo de los principios que lo conforman." (Voto N° 2376-98 de las 16:54 horas del 1° de abril de 1998) . En la especie se deben resaltar algunos aspectos: primero, el referido auto le invita a presentarse a la oficina del órgano director "quince días hábiles a partir de la publicación de la presente resolución", sin embargo no se indica en la misma, la fecha en la que se llevará a cabo la audiencia, pues si bien se dice "quince días a partir de la notificación de la resolución", ello es incierto por cuanto no se tiene la certeza de cuando se le va a notificar y si la abogada a cargo del procedimiento estará en el momento que ellos se apersonen a la regional a refutar los cargos; esto causa inseguridad jurídica. Un segundo aspecto, es la intimación que consta en los autos no se indica la prueba en las que fundamentan el proceso. La inobservancia del requerimiento provoca, desde una óptica de los derechos del parcelero, la violación de los principios de intimación e imputación, antes citados, y por tanto, del mismo procedimiento administrativo. En este caso la audiencia a que refiere la resolución inicial, dice es para evacuar la prueba en un plazo de 15 días hábiles a partir de la "publicación". Además, no se incluyó dentro de la documentación que constaba en el expediente, la prueba que sirve para iniciar el proceso. Luego, respecto a la demás tramitación en este caso, y analizando de forma paralela el reglamento sobre este procedimiento dice: " e. Realizada la audiencia y evacuada la totalidad de la prueba ante el abogado o abogada regional , se procederá a remitir su recomendación a la Junta Directiva, quien dictará el acto final en las diligencias de revocatoria. La recomendación de este funcionario no es vinculante para la Junta Directiva pero, en caso de no acogerla, deberá razonar su resolución, tal como lo establece el artículo 136 de la LGAP." . Tal informe, que se encuentra en autos aportado a folio 10 al 12. En el subjúdice, se observan



omisiones en el procedimiento las cuales causan nulidad de este, pues en este caso, aunadas a las expuestas en líneas anteriores, no se indicó la prueba de cargo que pesaba contra los adjudicatarios y se incluye otra causal que no había sido imputada a los adjudicatarios en la resolución que inicia el procedimiento administrativo de revocatoria de parcela. Por todos los motivos expuestos es claro el procedimiento seguido, no es diáfano respecto a lo imputado para que el administrado procediera a defenderse como en derecho le correspondía en lo concerniente a la imputación de cargos, máxime en este caso como reiteradamente se ha indicado se omitió la amonestación que se debía realizar conforme al artículo 68 de la Ley de Tierras y Colonización, además de no haberse dado traslado sobre el abandono injustificado según se expuso. Por innecesario se omite pronunciamiento sobre el resto de agravios expresados por los recurrentes. **IV.** De conformidad con lo expuesto, y con los artículos 68 de la Ley de Tierras y Colonización y 90 del Reglamento Autónomo para la Selección de Beneficiarios, en concordancia con los artículos, 221, 240, 243 y 245 todos de la Ley General de la Administración Pública procede a anular la resolución dictada por La Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario a las once horas del 9 de julio del dos mil cuatro, donde se aprueba las diligencias de revocatoria al derecho de adjudicación y anulación de los asientos de inscripción, tramitadas en el expediente número DRH_AJ-068-03, parcela número 73-A-2, del Asentamiento Tapa Vientos, otorgado a Luis Alfonso Trejos Herrera y María Teresa Carrillo Sánchez. Así mismo se anula el acuerdo tomado por la Junta Directiva en el artículo 8 de la sesión número 023-04 celebrada el 21 de junio de 2004."²⁶

v. Contrato de asignación de tierras. Revocatoria por incumplimiento de requisitos por parte del adjudicatario.

"II. No se comparte el elenco de hechos probados. Como tales en esta instancia se tiene: **1.** A Carmen Navas Navas le fue adjudicada mediante acuerdo de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, artículo treinta y tres, de la sesión ochenta-dos mil, del seis de noviembre del dos mil, una parcela la cual tiene las siguientes características: número ocho-uno, ubicada una parcela en el Asentamiento Caña Blancal, en el distrito Palmar, cantón Osa, de la provincia de Puntarenas; mide quinientos cuarenta y seis metros con veinte decímetros cuadrados, según el plano catastrado número P-seis uno cinco cero nueve uno-dos mil. (Informe número OSPB 583-2001 de la Oficina subregional de Piedra Blancas, a folio 2). **2.** La parcela antes descrita fue abandonada por la



adjudicataria Carmen Navas Navas, sin precisar fecha, pero antes del once de diciembre del dos mil uno; sin justificación o autorización por parte del Instituto de Desarrollo Agrario. (Informe número OSPB 583-2001 de la Oficina subregional de Piedra Blancas, a folio 2). **3.** Carmen Navas Navas al veinticuatro de julio del dos mil dos tenía su domicilio en el Progreso de Cajón de Buenos Aires de la provincia de Puntarenas. (Acta de notificación a folio 9 y 21). **4.** El traslado de cargos contenido en la resolución de las quince horas treinta minutos del cinco de junio del dos mil dos, del presente proceso administrativo, le fue notificado de forma personal y en su domicilio a las catorce horas del veinticuatro de julio del dos mil cuatro. (Acta de notificación a folio 9). **III.** La apelación es interpuesta por Carmen Navas Navas, ante la Dirección Regional Brunca, y se muestra disconforme con el acuerdo tomado en la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, en lo sucesivo identificado por sus siglas IDA, tomado a las 16 horas del 23 de setiembre del 2002, por los siguiente motivos: **1.** Estima, la resolución tiene vicios, inconsistencias y mala fundamentación, porque en ninguno de los hechos probados se establece efectivamente el abandono de la parcela. Reprocha del tercero, el sustentarse en que ella no contestó ni aportó prueba de descargo, pues "no responder" por sí solo no significa una aceptación de los hechos. **2.** Aduce, la parcela no está abandonada, pues basta con inspeccionarla para determinar, se están llevando a cabo labores agrícolas y la posibilidad de construir una vivienda. **3.** Dice, la contestación se hizo verbal suponiendo, era suficiente defensa de sus derechos. **IV.** Respecto a los motivos vinculados al procedimiento deberán ser rechazados. La administración, al iniciar el procedimiento, realizó la inspección en el fundo, y observó la adjudicataria había abandonado la parcela. Ello se plasma en el oficio OSPB 583-2001 del 11 de diciembre del 2001, suscrito por el técnico Adonais Contreras Bustos, de la Oficina Subregional Piedras Blancas, con el visto bueno del ingeniero Eddie Bermúdez Gutiérrez, jefe de esa dependencia (folio 2 a 3). Además de verificar el abandono del fundo, por medio de los vecinos se obtiene información sobre el domicilio de la recurrente. Con sustento en tales datos, y ante la duda, se inicia el presente procedimiento de revocatoria de adjudicación de parcela, en los términos de los ordinales 34 y 35 del Reglamento Autónomo para la Selección de Beneficiarios del Instituto de Desarrollo Agrario. El auto donde se le da traslado de cargos, visible a folio 4 a 5, indica con claridad y precisión, los hechos a investigar, la posibilidad de aportar prueba, el plazo dentro del cual lo puede realizar, apercibimiento para indicar lugar para recibir notificaciones, se pone a disposición el expediente administrativo, y se le informa del oficio de reiterada



cita, el cual sirve de sustento para iniciar el procedimiento administrativo, ello al tenor del artículo 245 de la Ley General de la Administración Pública. Aunado a lo anterior, procedió la administración a notificarle dicha resolución, lo cual acontece en el domicilio de la apelante, ubicada en El Progreso de Cajón, Buenos Aires de la provincia de Puntarenas, el día 24 de julio del 2002. Por tales motivos, no hay vicios en el procedimiento que sean capaces de generar nulidad alguna. Resulta igualmente infundado lo alegado por la recurrente, en el sentido de haber realizado su contestación de forma verbal, pues en la resolución que personalmente se le pone en conocimiento, de forma clara, tal y como se indicó anteriormente, se le señala de la existencia del expediente, y de la posibilidad de aportar pruebas, derecho que no ejerció de forma oportuna. **V.** Sobre la causal de abandono injustificado, la misma ha quedado demostrada. Dada la naturaleza del contrato de adjudicación de tierras, conviene citar brevemente, lo expresado sobre esta modalidad contractual. En este sentido el Tribunal Agrario en el voto No. 171 de las 14 horas 20 minutos del 7 de abril del 2000 expresó: "... *En efecto, como se señaló más arriba, este contrato garantiza la función social objetiva (sea, el deber del estado de distribuir equitativamente la tierra, a personas que carecen de ellas), y la subjetiva (la obligación del beneficiario de cumplir con el destino económico del bien). El adjudicatario de una parcela del Instituto de Desarrollo Agrario, debe tener conciencia de su necesidad de tierra y del gran esfuerzo que hace el Ente estatal para poder entregar una parcela. No se trata simplemente de recibirla, sino, fundamentalmente, de trabajarla para satisfacer necesidades básicas de él y de su familia. Por eso el adjudicatario debe hacer de su parcela el medio de sustento, con su trabajo, y la morada habitual. Esos son los fines que persigue la Ley de Tierras y Colonización. El artículo 65 no puede ser más claro al exigirle al adjudicatario demostrar capacidad técnica para desarrollar labores agrícolas, y su compromiso en dedicarse a trabajarla personalmente y con su familia ...*". El informe contenido en el oficio OSPB 583-2001 del 11 de diciembre del 2001, suscrito por el técnico Adonais Contreras Bustos, consignó el abandono de la parcela, si bien es cierto de forma lacónica, pero contiene información sobre la causal endilgada. De lo expresado por este Tribunal en reiteradas oportunidades, el adjudicatario debe desarrollar de forma personal labores agrícolas y en este caso el ente encargado de la supervisión en el cumplimiento de tales fines es el IDA por medio de sus diferentes direcciones regionales; por lo que al aludir el informe sobre las inspecciones de explotación, el técnico concluyó la misma se encontraba abandonada. Aunado a lo anterior, nótese la



adjudicataria no tenía su domicilio, o al menos no fue encontrada en el fundo, razón por la cual es ubicada, dada la información emanada por los vecinos en una comunidad distante del fundo. Esta situación se demuestra con toda claridad en el acta de notificación (folio 9), la cual fue llevada a cabo en otra localidad, distante como lo señala el informe de reiterada cita, el cual es Progreso de Cajón, de Buenos Aires. Esas circunstancias permiten concluir a la administración, no se estaba cumpliendo las reglas a las cuales se había comprometido al momento de suscribir el contrato de asignación de tierras. En esta instancia el administrado, pretende recurrir el acto, y trata de sustentar su inconformidad aportando elementos adicionales que permitan modificar lo resuelto, sin embargo lejos de darle la razón, se ha de confirmar lo resuelto por la administración agraria. Por las razones dadas, pues tal y como se expresó en el considerando primero, no aporta elementos para demostrar que no ha hecho abandono del fundo, o lo consignado en el acta de inspección de explotación no sea cierto. **VI.** Al tenor de lo expuesto, y con fundamento en los artículos 65, 68 inciso 4.b de la Ley de Tierras y Colonización, 35 y 34 del Reglamento Autónomo para la Selección de Beneficiarios del Instituto de Desarrollo Agrario, 220 y 245 de la Ley General de la Administración Pública, lo procedente es confirmar el acuerdo de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario de las 16 horas del 23 de setiembre del 2002 por medio del cual se revoca la adjudicación de la parcela número ocho-uno del asentamiento Caña Blancal, a favor de Carmen Navas Navas."²⁷

vi. Finalidad de su conservación permite establecer limitaciones al ejercicio del dominio

" **I.-** Se apela del fallo dictado a las 9:05 horas del 4 de abril del 2005, parcialmente, en cuanto impone "limitaciones" en las áreas afectas por la Ley Forestal y la Ley de Aguas. **II.-** Reclama el apoderado de los titulares, que la sentencia no se ajusta a derecho, por cuanto no puede ordenarse inscribir la finca con "limitaciones", toda vez que el artículo 33 de la Ley Forestal no las impone, debiendo hablarse más bien de prohibiciones, porque el concepto de "limitaciones" lesiona el derecho de propiedad. De acuerdo al artículo 19 de la Ley de Informaciones Posesorias, se deduce una prohibición y no una limitación. **III.-** No lleva razón el recurrente en sus agravios. Por el contrario la réplica del Procurador Agrario es clara en el sentido de que los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal constituyen limitaciones legítimas de carácter general al derecho de propiedad, en razón de la tutela a un interés social y ambiental de la colectividad. Sobre el tema,



este Tribunal en diversas resoluciones se ha pronunciado, desarrollando ampliamente el tema de las limitaciones y de la función ecológica intrínseca en el instituto de la propiedad, lo cual se analizará en los próximos considerandos. **IV.** Desde el siglo pasado, nuestro Constituyente se ha preocupado por regular el Instituto de la Propiedad como uno de los derechos fundamentales del Ser Humano. La propiedad fue la máxima expresión en el ámbito de la libertad económica del ciudadano. Se concibió como un derecho sagrado, absoluto e inviolable. Sin embargo, desde la Constitución de 1821, se establece la posibilidad de imponer limitaciones a través de la Ley. Ello fue evidente con la promulgación de la legislación especial agraria. Lo cierto es que nuestro Constituyente nunca se ocupó de indicar cuál sería el contenido mínimo o esencial del derecho de propiedad. Es al legislador a quien corresponde establecer dicho contenido mínimo y esencial, a través de las limitaciones al derecho, y es al Tribunal Constitucional, a quien le corresponde ejercer el control de esa facultad legislativa, para evitar que por la vía de las limitaciones se prive del dominio a los titulares. El artículo 45 de la Constitución Política, es la norma que hace referencia explícita al Derecho de propiedad. Tal norma dispone: "La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia (...)". Por motivos de necesidad pública podrá Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad *limitaciones de interés social*." Como lo ha dicho en forma reiterada la Jurisprudencia Constitucional, los dos párrafos de la norma constitucional, se originaron en momentos históricos diferentes: uno influenciado por los principios y valores del Estado Liberal, y otro por los derechos económicos y sociales propios del Estado Social de Derecho. Ahora bien, la pregunta que nace de inmediato es: Se trata de una sola propiedad o puede admitirse diversos tipos de propiedades (?). Indudablemente, la distinta naturaleza y función de los bienes, nos impone la distinción entre "las" propiedades. Sin duda alguna, la Constitución Política reconoce, como en la mayoría de constituciones modernas, la propiedad como Institución. Y como tal, es una sola. Sin embargo, respecto del derecho de propiedad como derecho subjetivo hoy se distinguen "las propiedades", a partir de la doctrina italiana del Profesor Salvatore Pugliatti, pues sin duda difieren en su función y en su estructura. La función de la propiedad está referida a la utilidad social del bien, a su diversa naturaleza productiva: así



podríamos hablar de naturaleza agrícola, ganadera, forestal, urbana, etcétera. Y la estructura, referida al conjunto de derechos y obligaciones del propietario los cuales, van a diferir dependiendo de la función que le venga asignada al bien. En otros términos, los derechos y obligaciones de un titular de un terreno forestal, son distintos a los derechos y obligaciones del titular de un inmueble ubicado en zona urbana. Hoy esa tesis es compartida por la más sobresaliente doctrina, tanto nacional como internacional, y también por los criterios vertidos por la jurisprudencia. Para nadie es un secreto que el derecho de propiedad, como derecho subjetivo, entraña un conjunto de derechos y deberes, facultades y obligaciones para su titular, las cuales vienen siendo moldeados por la legislación especial agraria, atendiendo a la naturaleza de los bienes sobre los cuales recaiga, y a los nuevos principios y valores que van moldeando el entero ordenamiento jurídico. V.- El Código Fiscal, de 1885, la Ley de Terrenos Baldíos (No. 13 del 10 de enero de 1939, derogada por la Ley de Tierras y Colonización No. 2825), la Ley de Informaciones Posesorias y la Ley de Tierras y Colonización, fue la primer normativa en ocuparse de una regulación en el uso racional de los recursos naturales, para conservarlos. Pero también propiciaron la ocupación, titulación y destrucción de los bosques. En la segunda mitad de este siglo, prevalecieron el interés en la producción y la explotación de la tierra, lo cual venía justificado por la imposición de la función económica y social de la propiedad agraria. En efecto, la doctrina agraria costarricense ya se había manifestado por una cultura agraria tendiente a poner a producir la tierra para cumplir con su destino económico: "...La tierra multiplicó su feracidad con el auxilio de la mecanización y la técnica, que supone el uso creciente de ciertos bienes muebles... . Pero si la tierra comparte su importancia con el capital mueble agrario, perdiendo su primacía, ha adquirido un nuevo relieve como asiento de los bienes que constituyen la explotación agropecuaria... . Dichos bienes son considerados propiedad agraria en su aspecto económico, en cuanto a instrumentos o medios de producción agropecuaria, y en su aspecto social, relativo a su control y a la distribución de sus beneficios... La propiedad agraria, se caracteriza por la exigencia individual y social de la necesaria destinación a la producción, para preservar la calidad y la capacidad productiva del bien. La exigencia social de la producción se hace más obvia en las normas que autorizan la expropiación de los bienes agrarios no utilizados en la explotación o empleados deficientemente y en las que vedan o limitan las formas indirectas de tenencia y explotación..." (BARAHONA ISRAEL, Rodrigo. Derecho Agrario, San José, Universidad de Costa Rica, 2ª edición, 1982, página 228-229). La misma Ley de



Terrenos Baldíos permitió la adquisición de tierras por particulares, hasta un máximo de 30 hectáreas. Quedó prohibido, salvo ese caso, cerrar con cercas los terrenos baldíos propiedad del Estado, derribar montes o establecer en ellos construcciones o cultivos o extraer leña, madera u otros productos. Con ello era evidente la intención de nuestro legislador de conservar los recursos forestales. La Ley de Tierras y Colonización de 1961, reguló la función económica y social de la propiedad con mayor prevalencia que la ambiental. Ello era una exigencia cultural, en garantizar no solamente el "acceso" real a la propiedad, a través de la intervención del Instituto de Tierras y Colonización, sino también exigir que se cumpliera con el destino económico de los bienes productivos (entre otros, artículo 1, 2 y 5). La doctrina patria afirmó que "A partir pues, de la promulgación de la Ley de Tierras y Colonización es ilegal la ocupación de tierras del Estado. Pero las comenzadas antes de su vigencia son lícitas, dentro de los límites y condiciones establecidas por la Ley General de Terrenos Baldíos u otras cualesquiera vigentes al iniciarse la ocupación y sirven a los efectos de la prescripción positiva" (Barahona, *ibid*, p. 231). Fue así como en la Ley de Tierras y Colonización, junto a la función económica y social, se dictaron una serie de disposiciones tendientes a conservar los recursos naturales (artículo 1 y 68). En particular, se establecía que las tierras que no tuvieran implantado el régimen de conservación y uso adecuado de las reservas que en ellas existían de recursos naturales renovables de la nación estaban incumpliendo la función social de la propiedad. (Ley de Tierras y Colonización, artículo 153 inciso 4). Sin embargo, su aplicación desmedida, por la cultura que le era inherente, en cuanto a la función económica y social, llevaron al ejercicio abusivo del derecho de propiedad. Por ello también se advierte que "La apropiación indebida de tierras en las reservas nacionales por particulares adquiere caracteres alarmantes cuando es realizada por propietarios de latifundios con el fin de aumentar su cabida y más aún si el propósito que se persigue se limita a acaparar tierras sin cultivarlas." (BARAHONA ISRAEL, *op. cit.*, página 235). El legislador impuso a la propiedad, en particular a la propiedad agraria una serie de limitaciones dirigidas a cumplir su función económica y social. La Ley de Tierras y Colonización hace referencia expresa a ambas funciones (Ley de Tierras y Colonización, artículos 6; 21 inciso 1; 58, 142, 144, 150). Por un lado, le impone la obligación al Estado de dotar a personas carentes de tierras o las poseen en forma insuficiente, dotarlos de terrenos suficientes para su desarrollo individual y social (artículo 2). También se establece la obligación de producir la tierra, pues el incumplimiento de esa función económico



productiva implicaría eventualmente la expropiación de las mismas si se encuentran incultas, abandonadas, explotadas indirectamente, o insuficientemente cultivadas. Y castiga el ejercicio antieconómico de terrenos aptos para la agricultura destinados a la ganadería (artículo 144). Se le impone a los beneficiarios del Instituto de Desarrollo Agrario, como una de sus obligaciones la conservación de los recursos naturales renovables, pues la falta a estas disposiciones pueden implicar la revocatoria de la parcela.

VI.- Por otra parte, la Ley de Titulación Múltiple de Tierras (No. 5064 del 22 de agosto de 1972) declarada inconstitucional, sujetaba a las fincas tituladas, a limitaciones agroambientales impuestas por la Ley de Aguas (Nº. 276 del 15 de agosto de 1942, artículos 72 y 73), pues se excluyen del dominio privado las aguas, álveos o cauces y vasos de las aguas que sean de dominio público; y se impone servidumbre de uso público sobre las riberas de los ríos no navegables. Otras limitaciones contendidas en dicha Ley estaban vinculadas con la Ley General de Caminos y la prohibición de destruir bosques y arboledas que contengan especímenes vegetales o animales que estén en proceso de extinción en el país (Ley de Titulación Múltiple, artículo 5 inciso c). La Ley Forestal de 1961 (No. 4465 del 25 de noviembre de 1969) también impuso importantes limitaciones a la propiedad agraria tendientes a someter obligatoriamente al régimen forestal aquellos bosques y terrenos que el Poder Ejecutivo considerase indispensables para establecer en ellos zonas protectoras, reservas forestales, reservas nacionales y reservas biológicas. En caso de negativa de los propietarios procedería la expropiación (Ley Forestal, artículo 2 inciso b, 71 y 72). En efecto, a partir de la promulgación de dicha Ley comienza a manifestarse con mayor profundidad la función ambiental de la propiedad. Se contemplan políticas de conservación, forestación y reforestación de los bosques y terrenos, y de promoción, por medio de incentivos, a la actividad forestal. El patrimonio forestal del estado lo constituyen las reservas nacionales, las reservas forestales, los parques nacionales, los viveros forestales del Estado, las zonas protectoras y las reservas biológicas.

“Cuando la conservación del bosque y de los terrenos forestales está inspirada en el propósito de proteger los suelos, o de mantener y regular el régimen hidrológico, el clima o el medio ambiente, las áreas destinadas a esos fines se denominan zonas protectoras. En ellas se detiene el proceso de erosión de los suelos, ya que las raíces de los árboles sujetan y retienen la capa vegetal y las hojas que caen cubren el suelo por donde corre el agua, evitando así que arrastre las partículas de la tierra. Las zonas protectoras pueden estar situadas en propiedad estatal o en propiedad privada. En una y otra se prohíbe las labores agrícolas



que impliquen la destrucción de la vegetación. El mantenimiento y regulación del régimen hidrológico es otra función importante de los bosques. Por ello han merecido un tratamiento detallado en la Ley Forestal, la cual declara zonas forestales las que bordean manantiales y una pequeña franja de la ribera de los ríos, arroyos, lagos, lagunas o embalses naturales. Dentro de las reservas nacionales, son áreas protectoras una ancha franja a uno y otro lado de las riveras de los ríos, y una amplia a uno y otro lado de la depresión máxima de las cuencas hidrográficas. La función de los bosques en relación con las aguas es tan importante que puede trascender del ámbito nacional, como sería el caso de un río que corre por varios países." (BARAHONA ISRAEL, op. cit., página 706.).

VII.- La doctrina (ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil, Tomo III, Derecho de bienes, Barcelona, 8ª edición, 1994, páginas 259 a 262) ha distinguido entre límites y limitaciones del derecho de propiedad, en el contexto del contenido de ese derecho. Según ALBALADEJO, el contenido normal del derecho de propiedad debe enmarcarse mediante la indicación de los límites del dominio: "A veces el límite consiste en que el propietario no puede hacer algo; otras en que tiene el deber de hacerlo, quitándosele así la libertad de omitirlo (por ejemplo, la de no revocar la fachada del inmueble o la de no cultivar la finca rústica)... Como los límites del dominio constituyen régimen normal del mismo, ni hace falta un acto especial para imponerlos a cada cosa en particular, ni hay que probarlos... sino que basta invocar (cuando proceda) la norma jurídica que los establece. Por el contrario, tratándose de limitaciones han de establecerse por un acto especial relativo a la cosa de cuya propiedad se trata, y, como son excepcionales, han de ser probadas, pues, en otro caso, la propiedad se presume libre de ellas." (ibid, página 262). Estos pueden establecerse por razones de interés privado, o por razones de interés público, siendo estos últimos los predominantes. Por ejemplo los establecidos en la Ley de Aguas o en la Legislación especial agraria o ambiental. Nuestra Jurisprudencia patria hizo la distinción entre los límites y limitaciones al derecho de propiedad: "Tradicionalmente se han usado como sinónimos "límites" y "limitaciones", pero ya hoy día se hace la diferencia entre ambos términos, para entender como "límites" los que son impuestos por la ley en forma generalizada sin referirse a una cosa o a un propietario individualizados, se aplican a todos los que están en una misma situación; mientras que las "limitaciones" por regla general son impuestas voluntariamente por los propietarios, aunque sea con base en la ley, y siempre para casos concretos... Pero nótese que la votación de dos tercios no constituye autorización para imponer toda clase de limitaciones a la propiedad, pues el texto se refiere únicamente a las de "interés



social" " (Corte Plena, Sesión Extraordinaria, del 25 de marzo de 1983). La Jurisprudencia emanada, en aquél entonces de Corte Plena, conociendo como Tribunal Constitucional, señaló muy claramente el principio de la función económica social de la propiedad, como una restricción impuesta a la propiedad con efectos generales. Específicamente, en el ámbito de la propiedad forestal, la Jurisprudencia estableció la importancia de las limitaciones desde el punto de vista ambiental: "En el recurso se alega la inconstitucionalidad de los artículos 30, 71, 88, 98, 101, incisos b) y d), 103, 104 y 105 de la Ley Forestal por encontrarlos lesivos de lo dispuesto en el artículo 45 constitucional, pues según el criterio del recurrente, el primer artículo citado atenta contra la inviolabilidad de la propiedad al exigir aprobación de la Dirección General Forestal para poder efectuar trabajos de eliminación de bosques con el objeto de realizar colonizaciones o parcelación de tierras o cualquier empresa agrícola o ganadera, toda vez que con esas (sic) intromisión del Estado se pone en manos de éste la facultad de administrar la propiedad privada. A lo anterior es de señalar que ningún choque se produce entre el artículo 30 de la Ley Forestal y el 45 de la Constitución Política, pues el derecho de propiedad no es absoluto. En efecto, si bien el constituyente declaró categóricamente que la propiedad es inviolable, de seguido estableció restricciones a ese principio, una de ellas la posibilidad de expropiación "por interés público legalmente comprobado", y por otra en que se dispone que la Asamblea Legislativa puede imponer a la propiedad limitaciones de interés social "mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros", de donde debe concluirse que la primera declaración tiene dos limitantes referidas al interés público y al interés social. El concepto clásico de propiedad que la tenía como absoluta y sin límites, ha variado notablemente, permitiendo ahora que se impongan "limitaciones de interés social", conforme lo autoriza el párrafo segundo del artículo 45, con lo cual ha sido posible que el legislador estableciera, como función esencial del Estado, la de "velar por la protección, aprovechamiento, conservación y fomento de los recursos forestales del país" (artículo 1º de la Ley Forestal), función que se cumple con la serie de restricciones que la citada Ley impone a la explotación de los bosques. De la misma norma constitucional se concluye que esos límites no son un desconocimiento del derecho de propiedad, como lo alega el recurrente , sino una limitante para lograr el cumplimiento de fines superiores, más importantes que los estrictamente individuales en favor del propietario, sean los de la comunidad y de las futuras generaciones que deben contar con recursos forestales, incluso en protección del ambiente y la sanidad... Es cierto que se le ha limitado en su ejercicio, en protección de los intereses



forestales del Estado que procuran la conservación de los recursos naturales y la sanidad ambiental; pero ello está permitido por la norma constitucional que el propio recurrente estima lesionada... VIII.- Ya en forma reiterada esta Corte ha dicho que el ejercicio de las libertades acordadas por la Constitución no es absoluto, y que pueden ser objeto de reglamentación y aún de restricciones cuando se encuentren de por medio intereses superiores. Mal podría tildarse de inconstitucional, por ejemplo, el artículo 371 de la Ley General de Salud, en cuanto reprime con prisión a quien cultivare plantas de adormidera, coca o marihuana, por atentar contra la libertad de agricultura establecida en el artículo 46 de la Constitución, norma que el recurrente estima como violada por las restricciones que a la labor agrícola impone la Ley Forestal. Y si se toma en consideración el criterio ya externado de que esa Ley protege intereses de mayor rango que los meramente individuales del poseedor o propietario de terrenos sometido a regulación forestal, se concluye aquí también que las restricciones que se acusan de inconstitucionales no lesionan la garantía del artículo 46 de la Carta Política, pues ya se dijo que lo que ha hecho el Estado es restringir por razones de interés social el ejercicio de los atributos de la propiedad. IX. La Ley Forestal pretende proteger los recursos naturales, circunstancia que incide en la organización de la producción. Los recursos hidrológicos, los cambios ambientales, la sanidad del lugar son factores que influyen en la producción agropecuaria y se encuentran directamente relacionados con los recursos forestales de la zona; por ello las regulaciones sobre explotación forestal no lesionan sino que, por el contrario, afirman la garantía constitucional del artículo 50, en cuanto dispone que el Estado debe organizar la producción. X. Con la Ley Forestal no se le está impidiendo al recurrente la posibilidad de lograr trabajo, honesto y útil, con el que procure por la subsistencia y bienestar de él y de su familia. Es indudable que el derecho que otorga el artículo 56 de la Constitución Política no es irrestricto, pues se encuentra sometido a las leyes y reglamentos respecto a la modalidad y condiciones de ejercerlo. Así el señor Elizondo Villegas puede dedicarse a la agricultura si ése es su deseo; pero en ejercicio de tal derecho no le es lícito actuar contra la legislación vigente que protege los recursos forestales y regula la producción agrícola. Existen cultivos prohibidos (como el señalado anteriormente, la marihuana), y prácticas agrícolas restringidas (como las quemas), por normas jurídicas que imposibilitan a los agricultores para dedicarse a esos cultivos o utilizar las prácticas dichas. Sin embargo, esas normas no son inconstitucionales, pues no restringen ilegítimamente el derecho al trabajo, sino que lo regulan para salvaguardar otros intereses de mayor rango que garantizan la convivencia, fin último al que tiende el sistema jurídico." (Corte



Plena, sesión extraordinaria celebrada el 17 de mayo de 1984 la negrita no del original). **VIII.-** La Sala Constitucional, a partir del año 1990, reconoce más claramente el carácter dinámico del derecho de propiedad, y la posibilidad de imponer dentro de su estructura -conjunto de derechos y obligaciones del propietario- limitaciones de interés social, para evitar el ejercicio antisocial o abusivo de ese derecho que no es ilimitado. Dentro de dicho contexto reconoce, implícitamente, la existencia de propiedades especiales, con particularidades distintas atendiendo a la naturaleza del bien de que se trate, y su función específica: "El poder del propietario sobre la propiedad está determinado por la función que ésta cumpla. El objeto del derecho de propiedad ha sufrido transformaciones importantes. Actualmente, no sólo se tutela el derecho de los propietarios, sino también diversos intereses generales o sociales que coexisten con aquél . El derecho objetivo enmarca del contenido de los derechos subjetivos. Cada objeto de derecho implica una peculiar forma de apropiación. Así por ejemplo las facultades del dominio relativas a un fundo agrícola son muy distintas de las correspondientes a una finca ubicada en el sector urbano de intensa utilización." Dichas limitaciones, según la Sala Constitucional, deben ser razonables y no vaciar el contenido del derecho, pues pasaría a ser una privación total del mismo (Sala Constitucional, No. 5097-93 de las 10:24 horas del 15 de octubre de 1993). **IX.-** El ejercicio de la función económica y social de la propiedad, sin considerar la ambiental, fue algo normal dentro de la cultura agraria imperante hasta inicios de la década de los 90. Se titularon gran cantidad de terrenos. Los bancos del Estado propiciaron, con el financiamiento, el desmonte y la destrucción del bosque para aumentar la frontera agrícola, a través de actividades agrícolas y ganaderas, con mínimas prácticas de recuperación de suelos y áreas devastadas. La propiedad agraria recaía sobre un bien esencialmente de naturaleza productiva. Pero se hizo caso omiso a los mandatos del legislador en conservar adecuadamente los recursos naturales, lo que implicaba formas distintas de ejercicio de la actividad agraria. El aumento de la población, las escasas técnicas en la producción agraria, la dependencia de los agroquímicos por la pérdida de fertilidad del suelo, y la misma cultura agraria fueron generando la destrucción de nuestros preciados recursos, con el escaso control Estatal. No existían criterios claros para poner termino al ejercicio abusivo y antisocial de la propiedad, pues la mayoría de las normas han protegido y propiciado el ejercicio inadecuado de ese derecho, y la explotación desmedida de los recursos naturales. Si bien es cierto el Legislador desde hacía muchos años venía procurando, a través de claras limitaciones agroambientales, un desarrollo sostenible, no



es sino con los Derechos Humanos de la tercera generación se da un cambio cultural trascendental para el entero ordenamiento jurídico. Por lo anterior, el establecimiento de los límites agroambientales de la propiedad, en el ámbito de su función económica, social y ambiental, es fundamental para alcanzar verdaderamente un desarrollo sostenible, ponderando los valores y principios constitucionales que deben orientar este modelo de desarrollo. X.- La Jurisprudencia agraria hace una clara distinción entre los diferentes tipos de propiedad, siguiendo la tesis de PUGLIATTI: "La más productiva entre las cosas es la tierra, la cual de sus frutos y productos espontáneamente, pero de ella, de la tierra, el hombre civil vive, no ya solamente recogiendo sus productos espontáneos, sino fecundándola con su obra. La natural potencialidad productiva de la tierra deviene en producción actual, por el trabajo del hombre. Con el trabajo la tierra se humaniza, deviene espiritual posesión y propiedad del hombre, no cosa, no natural, dominada por el caso o por la causalidad, sino nutrida por el hombre que la cuida, la cultiva; entre en el ámbito no solo de los intereses humanos y de los motivos de acción del hombre, sino también en los fines de los valores, deviene base del consorcio humano, sede y cuna de la sociedad de los hombres, reguladas por las leyes del vivir social, por el derecho" (PUGLIATTI, Salvatore. La proprietà nel nuovo Diritto. , Milano Editores Giuffrè, 1964, p 203). Si bien es cierto se define a la propiedad agraria como esencialmente posesiva, como una propiedad de actividad empresarial tendiente a lograr el mejor destino productivo del bien, también se impone el interés de conservarla. En el ámbito del ejercicio del derecho subjetivo, para proteger su derecho se le exige al propietario que "... la ejerció cumpliendo con el destino económico del bien, que ejerció en ella actos posesorios tendientes a *cultivarla y mejorarla* , y que sobre el bien desarrolló una actividad agraria empresarial, entendiéndose por tal una actividad económicamente organizada con el fin de la producción de animales o vegetales, *con el uso de los recursos naturales ...*". Bajo esa concepción, claramente nuestra Jurisprudencia integra la función ambiental, como parte de la económica y la social cuando expresa: "Hoy este principio ha evolucionado y se le identifica como el principio económico social de la propiedad, en cuanto el mismo se desdobra en dos: 1) Por una parte denominado función subjetiva, y se refiere a las obligaciones del propietario con la propiedad, las cuales podrían sintetizarse en su deber de cultivar el bien productivo de que es propietario, cumpliendo así con el fin económico del bien: de ser productivo o de aptitud productiva; también tiene la obligación de mejorar su propiedad con el objeto de que aumente la *producción y productividad, debe respetar el adecuado mantenimiento*



y desarrollo de un ambiente ecológicamente equilibrado , y tratándose de algunas propiedades particulares cumplir con todas las obligaciones que la normativa especial le impone; 2) La función objetiva es la obligación del Estado de dotar a todos los sujetos que no tengan bienes productivos, o los tengan en forma insuficiente, y ellos tengan capacidad para desarrollar una actividad empresarial, con esos bienes para que puedan los sujetos incorporarse al proceso productivo, desarrollándose humanamente en los planos social y económico. La primera es la función básicamente económica, la segunda es sobre todo social..." (Sala Primera de la Corte, No. 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990). En dicha sentencia, se evidencia una clara tendencia jurisprudencial, reiterada en muchas otras (En igual sentido, Sala Primera de la Corte, No. 241 de las 16:25 horas del 27 de julio de 1990, No. 50 de las 14:20 horas del 5 de agosto de 1993.) de introducir, como parte de la misma función económica y social, la función ambiental para alcanzar el desarrollo sostenible. Pero es en el ámbito de la propiedad forestal, como propiedad limitada, en donde ha alcanzado un mayor desarrollo jurisprudencial el principio de la función ecológica de la propiedad. Particularmente nos referimos a las limitaciones que sufre el titular de un terreno que se ha declarado zona protectora bajo el régimen forestal, y reclama sin éxito su derecho a ser indemnizado: Aquí puede disiparse el primer problema en relación con la tesis de la actora de haber sufrido una limitación en sus derechos de goce y disfrute de la finca afectada como zona protectora, la cual al haber sido declarada como reserva forestal -y con base en el pronunciamiento de la Procuraduría- no se le siguió el trámite de compra o expropiación correspondiente, de donde el Decreto N° 12608-A resulta inconstitucional e ilegal. Ello no es así pues lo constituido fue una zona protectora y no una reserva forestal. Sería indemnizable si el bien se destina a reserva forestal pero no lo es si se le declara dentro de una zona protectora. El artículo 45 de la Constitución Política distingue dos situaciones distintas: procede la indemnización cuando hay expropiación, pero no debe mediar indemnización si se establecen limitaciones a la propiedad. En el régimen forestal, cuando se le declara de orden público, se está en presencia del conocido fenómeno de los "límites administrativos a la propiedad privada" (GIANNINI, Massimo Severo. *Il beni pubblici*, Librería Ricerche, Roma, 1963). El Decreto Ejecutivo N° 12608-A sometió a régimen forestal obligatorio tanto a los bienes públicos como privados ubicados dentro de la "Zona Protectora El Rodeo", declarando inalienables y no susceptibles de inscripción en el Registro los de las reservas nacionales. Ese era el trato jurídicamente posible para los distintos tipos de bienes, en consecuencia la finca de la actora se afectó con una limitación de



interés social. Sala Primera de la Corte, No. 189 de las 14:20 horas del 30 de octubre de 1991). La Sala Primera se refirió hace varios años al Derecho Ecológico, y la función ambiental inherente a la propiedad, cuyos principios son consagrados en gran cantidad de normas y tratados internacionales: " Todas las anteriores, aun cuando abundantes, tienen lineamientos de altísimo contenido axiológico cuyo desarrollo no es exclusivamente nacional, sino, por el contrario, se trata de un movimiento de carácter universal cuyo resultado ha sido el de colocar al derecho al ambiente sano y ecológicamente equilibrado como un verdadero derecho humano. Se le ubica dentro de los denominados derechos de la tercera generación: un paso adelante de los derechos humanos clásicos, civiles o políticos (de la primera generación) y de los económicos, sociales y culturales (de la segunda generación). Ello ha dado base para formular una nueva clasificación jurídica: la del Derecho Ecológico, el cual hoy tiene un objeto muy definido en los recursos naturales, y su complejo de fuentes caracterizados por la organicidad y completos . "(Sala Primera de la Corte, No. 189 de las 14:20 horas del 30 de octubre de 1991) . En efecto, el peligro que causaba el ejercicio antisocial del derecho de propiedad, sin respetar su función ambiental, llevó a nuestros tribunales, a replantear los viejos criterios jurisprudenciales en torno a la tutela de la propiedad, para exigirle a los poseedores y propietarios el cumplimiento de la triple función: económica, social y ambiental o ecológica. **XI.-** La Sala Constitucional ha acogido recursos de amparo frente a actividades agrarias o de otra naturaleza, abusivas de parte de los propietarios que, irrespetando los límites agroambientales impuestos por el legislador, pongan en peligro los bienes o recursos naturales y la vida humana. Así, se han protegido los recursos forestales, frente a actividades que produzcan la tala indiscriminada de árboles aledaña a una Reserva Forestal, con motivo de una actividad minera, estableciendo como cánones de orden constitucional la protección y preservación, así como la explotación racional de los recursos naturales (Sala Constitucional, No. 2233-93). Las actividades privadas, ejercidas dentro del ámbito de ejercicio del derecho de propiedad y de la libertad de empresa, deben respetar los límites agroambientales, y particularmente el interés colectivo. Esa situación es aplicable a las actividades agrarias productivas de cría de animales o cultivo de vegetales, pues no pueden ejercitarse en daño a la salud o al medio ambiente. Ello sería permitir el abuso del derecho. Así lo ha establecido también la Sala Constitucional, cuando señala: "Por otra parte, si bien es cierto que el Estado debe respetar el derecho de los individuos al trabajo y a la empresa privada, también lo es que debe velar por el bienestar de la comunidad.



Cualquier persona puede dedicarse a la cría de animales como negocio, siempre y cuando no amenace con ello la salud o la seguridad de las personas, debiendo evitar que la explotación empresarial se constituya en foco de infección u ocasione contaminación ambiental. La Salud Pública y la protección del medio ambiente son principios tutelados tanto en el ámbito constitucional (artículos 21, 74 y 89 de la Carta Magna), como a través de la normativa internacional." (Sala Constitucional, No 741 de las 10:55 horas del 13 de marzo de 1992. La Jurisprudencia Constitucional fue delineando las bases para incorporar los principios del Desarrollo Sostenible como modelo, para reorientar en su justo equilibrio todas aquellas actividades productivas, entre la actividad agraria, que atentaban contra el ambiente y ponían en peligro el equilibrio ecológico, la libertad de empresa y la defensa de la salud de los consumidores: "Se debe tomar en consideración que la protección del medio ambiente y la promoción del desarrollo económico no son desafíos independientes -dice la Sala-. El desarrollo no puede subsistir en un ambiente de deterioro de la base de recursos y no se puede proteger cuanto los planes de crecimiento constantemente hacen caso omiso de ello . *Es preciso optar por el desarrollo sostenible, el cual satisface las necesidades del presente sin comprometer nuestra capacidad para hacer frente a las del futuro.* Este desarrollo significa reconocer que si deseamos tener acceso continuo a los recursos que posibilitan la vida y si hacemos expandir los beneficios del progreso industrial, tenemos que estar conscientes de las implicaciones y limitaciones que supone tomar ese derrotero". (Sala Constitucional, Sentencia No. 4423-93). Esta nueva *orientación de la jurisprudencia, sobre el fenómeno agrícola, reconoce la dependencia del ciclo biológico (propio de la actividad agraria), con la utilización de los recursos naturales, vinculándolo estrechamente con el concepto de desarrollo sostenible.* "Nuestro país ha dependido y seguirá dependiendo, al igual que cualquier otra nación, de sus recursos naturales y su medio ambiente para llenar las necesidades básicas de sus habitantes y mantener operando el aparato productivo que sustenta la economía nacional , cuya principal fuente la constituye la agricultura y, en los últimos años, el turismo, especialmente en su dimensión de ecoturismo. El suelo, el agua, el aire, los recursos marinos y costeros, los bosques, la diversidad biológica, los recursos minerales y el paisaje conforman el marco ambiental sin el cual las demandas básicas- como espacio vital, alimentación, energía, vivienda, sanidad y recreación- serían imposibles. De igual modo, nuestra economía también está íntimamente ligada al estado del ambiente y de los recursos naturales; así, por ejemplo, tanto la generación de divisas por explotación agrícola y turística, como el éxito de importantes inversiones en



infraestructura dependen, en última instancia, de la conservación de aquellos. Las metas del desarrollo sostenible tienen que ver con la supervivencia y el bienestar del ser humano y con el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales, es decir, de la calidad ambiental y de la sobrevivencia de otras especies . Hablar de desarrollo sostenible en términos de satisfacción de las necesidades humanas presentes y futuras y del mejoramiento de la calidad de vida es hablar de la demanda de los recursos naturales en el ámbito individual y de los medios directos o de apoyo necesarios para que la economía funcione generando empleo y creando los bienes de capital, que a su vez hagan posible la transformación de los recursos en productos de consumo, de producción y de exportación" (Sala Constitucional, No.3705 de las 15:00 horas del 30 de julio de 1993 la negrita no es del original). **XII.-** Cuando se consagran expresamente en nuestra Constitución Política el derecho fundamental de todo ciudadano a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado -Artículo 50 reformado por Ley No. 7412 del 24 de mayo de 1994- y se establece el derecho de los consumidores a la protección de la salud, ambiente, seguridad e intereses económicos -artículo 46 Reformado Por Ley No. 7607 del 29 de mayo de 1996-, surgen nuevos principios y valores constitucionales que impregnan la legislación especial. Es importante integrar, a través de la interpretación constitucional (sistemática, material y evolutiva), todas aquellas normas dedicadas a tutelar las relaciones económicas, con los principios y valores del desarrollo sostenible. La libertad de iniciativa económica privada supone, en el ámbito de la iniciativa privada del empresario agrario (MORALES LAMBERTI, Alicia. Introducción al Derecho Agrario Ambiental (Nacional y Regional), Argentina, 1ª. Edición, Editora Córdoba, 1996, pág. 49-51), el derecho de elegir la actividad agraria (artículo 56), la libertad de contratar libremente para el ejercicio o la constitución de la empresa agraria (artículo 46), la libertad de circulación territorial de los bienes agrarios vegetales o animales; el derecho de formar asociaciones agrarias (artículo 25), el derecho a gozar de la propiedad agraria productiva en función económica, social y ambiental (artículo 45), la libertad de competencia, el derecho subjetivo de acceder al mercado y permanecer en él (artículo 46). Pero todas las manifestaciones de la libertad de iniciativa económica en el ámbito de la actividad agraria, y en el ejercicio de la propiedad deben estar en función de los principios constitucionales consagrados en los artículos 50 y 69 de la Constitución Política, es decir el fomento del desarrollo sostenible a través de la actividad productiva, garantizando la distribución equitativa de la producción y el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Como son



disposiciones de orden constitucional, que no establecen una normativa distintiva para lo agrario, se entiende que las empresas agrarias y los propietarios de inmuebles quedan afectas al cumplimiento de dichas obligaciones. Las exigencias de los consumidores dentro mercado agroalimentario van dirigidos a consumir productos agrarios (vegetales o animales), sometidos a procesos de producción, agroindustria o agrocomercialización con el mínimo de sustancias contaminantes que puedan afectar la salud. Por ello se exigen aspectos de calidad higiénico-sanitarias adecuadas tanto en el proceso productivo, como en los procesos sucesivos de manipulación de los productos agrarios. La actividad agraria empresarial debe basarse en técnicas más naturales y menos artificiales. La disminución del riesgo biológico, propio de la actividad productiva no debe ir en detrimento de la salud de los consumidores. La actividad agroambiental debe reconciliarse con la naturaleza en aras de garantizar un ambiente sano a los consumidores. En ello juega un rol fundamental el hecho técnico de la agricultura, para buscar procesos productivos y agroindustriales menos nocivos para la salud y el ambiente. Toda actividad agraria basada en métodos artificiales, con sustancias químicas tóxicas daña la salud y el medio ambiente. Por ello se impone el cumplimiento de los principios constitucionales, que protegen los derechos del consumidor, a favor de la salud y la vida humana. La doctrina a profundizado sobre el tema de la función ecológica (DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco. Derecho Agrario Ambiental (Propiedad y Ecología). Navarra, Editorial Aranzadi, 1992, 647 p.), como cualidad inescindible de la función social, pero hace una clara distinción entre una y otra. La función ecológica surge del impacto del Medio Ambiente con un fundamento ético, dentro de los Derechos Humanos de la Tercera generación. Se busca proteger los intereses colectivos, y sobre todo se basa en la solidaridad, para proteger la salud y el ambiente sano y ecológicamente equilibrado. La función social es insuficiente para lograr los propósitos de los nuevos valores que impregnan la sociedad. No solamente se requiere cumplir con el destino económico de los bienes. Es necesario proteger los intereses ecológicos y ambientales. "La función social por tanto suministra el esquema dogmático, la base jurídica a partir de la cual, la función ecológica transforma el derecho de propiedad en un derecho al uso limitado del propio bien de forma que no lesiones el Medio Ambiente. Utilizando sinónimos procedentes de las ciencias experimentales diríamos que *la función ecológica es el catalizador que transforma el régimen normal del dominio en algo distinto que llega a configurarlo y darle una forma bien precisa no la que proyecta el titular sobre su cosa, sino la forma que ésta adquiere por el uso de ella más adecuado al Medio Ambiente, uso que*



incluye la propia actividad productiva del agricultor ." (DELGADO DE MIGUEL, op. cit., página 81) . Por lo anterior, es necesario profundizar, sobre cómo se viene manifestando esa función ambiental en el seno de la propiedad, cuáles obligaciones viene imponiendo el legislador a los propietarios de terrenos, para lograr la conservación de los mismos, así como la recuperación de los degradados. **XIII.-** Las limitaciones agroambientales de la propiedad, alcanzan gran cantidad de aspectos en el ejercicio de actividades productivas y en el ámbito de la conservación de los recursos naturales, la Biodiversidad, el uso y conservación de suelos, la protección del bosque y los ecosistemas, el uso y control de los plaguicidas y productos de síntesis química, el control fitosanitario y sanitario animal y vegetal, los desechos agrícolas, la conservación de las aguas, la utilización y manejo de aguas residuales en agricultura, la recuperación de suelos y cuencas hidrográficas, etcétera. En el próximo apartado, haremos referencia solo a algunas de dichas limitaciones. Dentro del contexto de los principios y valores constitucionales descritos, comienza a dictarse gran cantidad de leyes agroambientales, que no solo marcan la consolidación de un modelo de desarrollo sostenible, sino que además, imponen una serie de limitaciones agroambientales a la propiedad y la libertad de empresa, buscando consolidar también una nueva cultura agraria y ambiental o ecológica. 1) La Ley Orgánica del Ambiente (No. 7554 del 4 de octubre de 1995) establece la obligación del Estado de propiciar un desarrollo económico y ambiental sostenible, lo que implica, necesariamente imponer límites ambientales al ejercicio de las actividades económicas productivas y al ejercicio del derecho de propiedad. Pero para que esos límites tengan una verdadera aplicación, es necesario un cambio cultural. De la cultura agraria tradicional, en donde solo importaba lo económico, debe pasarse a una cultura ambiental o agroambiental para el desarrollo sostenible (Ley Orgánica del Ambiente, artículos 12, 13, 14, 15 y 16). Entre los límites más importantes impuestos a la propiedad, para garantizar la función económica, social y ambiental, pueden destacarse los siguientes: A.- El ejercicio de toda actividad agroambiental, que pueda alterar o destruir elementos del ambiente, requiere necesariamente de una evaluación de impacto ambiental, cuya aprobación debe ser previa al proyecto. También se exige la evaluación cuando por obras o infraestructura puedan afectarse recursos marinos, costeros y humedales. B.- El ordenamiento territorial, para equilibrar el desarrollo sostenible, implica la reubicación territorial de las actividades productivas, lo que podría significar límites importantes al derecho de propiedad, pues deben tomarse en consideración, entre otros aspectos, los recursos



naturales, las actividades económicas predominantes, la capacidad de uso de los suelos y la zonificación por productos y actividades agropecuarias, en razón de consideraciones ecológicas y productivas. C- El Poder Ejecutivo está facultado para incluir dentro de las áreas silvestres protegidas las fincas de particulares necesarias para el cumplimiento de la función ambiental, o crear las servidumbres legales para la protección ecológica. En los casos donde la Ley exija indemnización, los particulares pueden someterse voluntariamente al régimen forestal, caso en el cual la propiedad queda afectada en el Registro Público (Ley Orgánica del Ambiente, artículo 37). D.- Están prohibidas las actividades orientadas a interrumpir los ciclos naturales de los ecosistemas de humedales, que puedan provocar su deterioro y la eliminación (Ley orgánica del Ambiente, artículo 45). E.- Las actividades productivas deben evitar la contaminación del agua, dar tratamiento a las aguas residuales, impedir o minimizar el deterioro o contaminación de cuencas hidrográficas, así como del suelo. F.- La agricultura orgánica, como forma de ejercicio de actividades agrarias sostenibles, implica una forma de cumplimiento de la función económica, social y ambiental, pues se exige una certificación ambiental de los productos orgánicos que se hayan obtenido sin aplicar insumos o productos de síntesis química (artículos 73-75). G.- El crédito ambiental: está destinado a financiar los costos de reducción de la contaminación en procesos productivos. Cuando implican el uso del suelo se requiere un plan de manejo y uso de tierras de conformidad con la capacidad de uso (Ley Orgánica del Ambiente, artículo 113). Indudablemente, la estructura de la propiedad y su función está condicionada, en este caso por el elemento ambiental, requerido en el ejercicio empresarial. 2) La Ley Forestal (No. 7575 de 5 de febrero de 1996, reformada por leyes No. 7609 de 11 de junio de 1996, 7761 de 2 de abril de 1998 y 7788 de 30 de abril de 1998), orientada por los principios constitucionales de uso adecuado y sostenible de los recursos naturales renovables, establece regulaciones en cuanto a la conservación, protección y administración de los bosques naturales, y por la producción, aprovechamiento, industrialización y fomento de los recursos forestales, buscando la incorporación de los particulares al ejercicio sostenido de actividades silviculturales. Si bien es cierto, el MINAE está facultado para crear áreas silvestres protegidas en terrenos privados, ello requiere indemnización, salvo que el propietario decida someterse voluntariamente al régimen forestal, o sean ya propiedad del Estado, dentro de su patrimonio de Reservas Nacionales. La Ley prevé dos claros límites, en interés de las áreas protegidas: a: "Tratándose de reservas forestales, zonas protectoras y refugios de



vida silvestre y en caso de que el pago o la expropiación no se haya efectuado y mientras se efectúa, las áreas quedarán sometidas a un plan de ordenamiento ambiental que incluye la evaluación de impacto ambiental y posteriormente, al plan de manejo, recuperación y reposición de recursos ." (Ley Orgánica del Ambiente, artículo 37, en relación con el artículo 2 de la Ley Forestal. Dicha reforma fue introducida por la Ley de Biodiversidad, en el artículo 14). Lo cual constituye un claro límite para el cumplimiento de la función ambiental de la propiedad. B. "Cuando, previa justificación científica y técnica de interés público, se determine mediante ley que el terreno es imprescindible para conservar la diversidad biológica o los recursos hídricos, quedará constituida una limitación a la propiedad que impedirá cortar árboles y cambiar el uso del suelo . Esta restricción deberá inscribirse como afectación en el Registro Público." (Ley Forestal, artículo 2 párrafo segundo). Como se observa, no se trata de un límite irrazonable. Por el contrario el propietario podría ejercer su actividad siempre y cuando sea compatible con la función ambiental que, por naturaleza, viene asignada al inmueble, para conservar recursos hídricos o diversidad biológica. El Título III de la Ley, referido a la propiedad forestal privada, como propiedad especial, establece un conjunto de derechos y obligaciones para los propietarios de bosques que condicionan el cumplimiento de la función ambiental, atendiendo a la naturaleza del bien: a) No es permitido a los titulares cambiar el uso del suelo , ni establecer plantaciones forestales. Sin embargo, la Administración Forestal del Estado puede otorgar permiso para realizar obras complementarias a la actividad agroforestal, siempre y cuando la corta del bosque sea limitada, proporcional y razonable (Ley Forestal, artículo 19. Cuando sea necesario, se exigiría evaluación de impacto ambiental); b) El aprovechamiento del bosque solo se puede realizar si el propietario cuenta con un plan de manejo que contenga el impacto que pueda ocasionar al ambiente, según criterios de sostenibilidad científica; c) El pago por servicios ambientales (La Ley define los servicios ambientales como: "Los que brindan el bosque y las plantaciones forestales y que inciden directamente en la protección y el mejoramiento del medio ambiente. Son los siguientes: mitigación de emisiones de gases efecto invernadero (fijación, reducción, secuestro, almacenamiento y absorción), protección del agua para uso urbano, rural o hidroeléctrico, protección de la biodiversidad para conservarla y uso sostenible, científico y farmacéutico, investigación y mejoramiento genético, protección de ecosistemas, formas de vida y belleza escénica natural para fines turísticos y científicos.), constituye una de las manifestaciones más modernas de ejercicio de la función ambiental, pues el propietario se



compromete a conservar el bosque por un período no inferior a los veinte años, para recibir el Certificado de Conservación del Bosque. También lo recibe los propietarios que deseen someter su inmueble a la regeneración del bosque, para áreas que por su estado deteriorado y necesidades ambientales, deben convertirse al uso forestal. Las afectaciones y limitaciones, así como los incentivos se inscribe en el Registro Público como afectación a la propiedad; d) Las plantaciones forestales, incluidos sistemas agroforestales y árboles plantados individualmente, no requieren permiso de corta, transporte, industrialización ni exportación, salvo cuanto exista plan de manejo derivado de un contrato forestal con el Estado; e) Todo propietario tiene prohibiciones de cortar o eliminar árboles en las áreas de protección establecidas por Ley para las nacientes permanentes, ríos, lagos y manantiales (Ley Forestal, artículo 33 y 34.). f) Está prohibido realizar quemas en terrenos forestales, ni aledaños, sin obtener el permiso respectivo de la Administración Forestal del Estado; g) Como parte de la función ambiental, los inmuebles sometidos voluntariamente al régimen forestal o dedicados a esa actividad, gozan de una protección especial respecto de invasiones, pudiendo solicitar la protección inmediata de las autoridades de policía; h) El crédito forestal, se consolida como instituto para financiar a pequeños y medianos productores, mediante créditos y otros mecanismos de fomento del manejo de bosques, procesos de reforestación, viveros forestales, sistemas agroforestales, recuperación de áreas denudadas. El financiamiento comprende, además, el pago de los servicios ambientales que brindan los bosques y plantaciones forestales. La tierra con bosque y los árboles en pie servirán como garantía de dichos créditos, quedando anotadas como afectaciones a la propiedad (Ley Forestal, artículos 46, 48 y 49).

3).- La Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos (No. 7779 de 30 de abril de 1998), es de fundamental importancia para el cumplimiento de la función económica, social y ambiental de la propiedad. Se pretende lograr el manejo, conservación y recuperación de suelos en forma sostenible, integrada con los demás recursos naturales, logrando una participación más activa de las comunidades y los productores, e impulsando la implementación y control de prácticas mejoradas en los sistemas de uso, para evitar la erosión y degradación del recurso. Se plantea la agroecología, como una forma de lograr la convergencia entre los objetivos de la producción agrícola y la conservación de los recursos suelo y agua. La Ley plantea un conjunto de limitaciones agroambientales, para lograr cumplir con los objetivos señalados: En áreas críticas de cuencas o subcuencas (con gravedad en degradación del suelo y su entorno, como limitante a cualquier actividad), sean de dominio público o privado, los dueños de



terrenos deben aplicar forzosamente todas las medidas y prácticas que conlleven la recuperación del suelo y preservación del ambiente en general. Toda adjudicación de terrenos que realice el Instituto de Desarrollo Agrario, tendrá como limitación que el uso del terreno no puede ir en contra de su capacidad de uso, cuyo incumplimiento se convierte en causal para revocarla. Como obligaciones de los particulares se establecen entre otras: Fomentar, contribuir y ejecutar todas las prácticas y actividades necesarias para el manejo, conservación y recuperación de suelos; es un derecho obligación vigilar y controlar el cumplimiento de la legislación en materia de suelos; prevenir la degradación de los suelos que pueda ser causada por las aguas, para lo cual deberán aplicarse todas las prácticas que aumenten la capacidad de infiltración en sus terrenos o la evacuación de aguas sobrantes hacia cauces naturales; prevenir o impedir la contaminación de acuíferos y capas de agua subterránea; permitir el ingreso de técnicos autorizados para verificar el mantenimiento de las prácticas de manejo, conservación y recuperación de suelos. 4) Quizás se han mencionado las limitaciones más importantes, establecidas por el Legislador, para el cumplimiento de la función ambiental de la propiedad. Podría determinarse muchas más en otras leyes especiales, tales como la Ley de Aguas, Ley General de Salud, Ley de Quemadas controladas, Ley de Aviación Civil -sobre las reglas de aviación agrícola -, entre otras. **XIV.-** Uno de los temas más controvertidos, en materia de limitaciones a la propiedad, para el cumplimiento de su función ambiental, es el de la posesión y titulación de bosques y terrenos ubicados en áreas protegidas. El tratamiento de este tema, en el ámbito de la protección posesoria, de la propiedad privada y de la usucapión ha sido objeto de análisis y discusión, tanto en doctrina como en jurisprudencia. El tema de la posesión ecológica, no es de pacífica aceptación. Se han dado diversos planteamientos doctrinales y la jurisprudencia exige demostrar el cumplimiento de la función ecológica para proteger la posesión y propiedad. Todo se origina en la aplicación del artículo 7 de la Ley de Informaciones Posesorias, que en la actualidad establece: "Artículo 7.- Cuando el inmueble al que se refiera la información esté comprendido dentro de un área silvestre protegidas, cualquiera que sea su categoría de manejo, el titular deberá demostrar ser el titular de los derechos legales sobre la posesión decenal, ejercida por los menos con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto en que se creó esa área silvestre. Las fincas ubicadas fuera de esas áreas y que contengan bosques, sólo podrán ser tituladas si el promovente demuestra ser el titular de los derechos legales de posesión decenal, ejercida por lo menos durante diez años y haber protegido



ese recurso natural, en el entendido de que el inmueble tendrá que estar debidamente deslindado y con cercas o carriles limpios..."(Ley de Informaciones Posesorias, artículo 7. Reformado por Ley Forestal, No. 7575 del 5 de febrero de 1996). En relación con la aplicación de esta disposición, contrario a lo señalado por la a-quo en sus consideraciones de fondo - en cuanto a la imposibilidad de aplicar retroactivamente el artículo 7 mencionado -, la Sala Constitucional ha indicado que es posible aplicar dicha disposición en forma retroactiva, desde que se produce la afectación al dominio público, pues la posesión decenal consolidada antes de la declaratoria de cualquier reserva o área protegida encuentra tutela en la referida disposición legal (Ver *Sala Constitucional* , No. 4597 de las 15:45 horas del 5 de agosto de 1997). De ahí que no comparta el Tribunal la afirmación de la juzgadora de instancia en tal sentido. En todo caso, la situación de este proceso, como veremos, es totalmente diferente, ya que ni el actor, ni el demandado han poseído a título de dueños, terrenos que han pertenecido y continúan perteneciendo al Patrimonio Forestal del Estado. **XV.** La función ecológica incide en la solución de conflictos agrarios específicos, pues se le da mayor importancia a aquellas actividades productivas sostenibles. Dentro de dicho contexto, la Jurisprudencia ha venido jugando un papel protagónico en la búsqueda del equilibrio entre agricultura y medio ambiente.

La Sala Primera admitió la existencia del Derecho ecológico y su objeto (Sala Primera de la Corte, Sentencia No. 189 de las 14 horas veinte minutos del 30 de octubre de 1991): la protección de los recursos naturales. En ella estableció que la propiedad forestal es limitada, y en caso de creación de una Zona Protectora no es necesaria la indemnización, pues el propietario puede continuar con el ejercicio de una actividad agroforestal, conservando y protegiendo el recurso boscoso. En la sentencia No. 51 de las 15 horas 15 minutos del 25 de mayo de 1995, la Sala desarrolló nuevamente el tema de la propiedad forestal, y aplicó al caso concreto el instituto de la posesión ecológica. Se trató de un conflicto de mejor derecho de posesión, en una área declarada como Reserva Forestal. Se dijo: *"La falta de entrega de una parcela no es motivo suficiente para pretender el mejor derecho de posesión. Lo más importante hubiera sido la conservación del recurso forestal... se exigió una posesión agraria efectiva e incluso la demostración de actos posesorios encaminados a la conservación del bosque. Este aspecto no fue demostrado por el recurrente, al contrario se convirtieron terrenos de aptitud forestal en potreros... Es decir, a pesar de la limitación existente con fines de conservación los poseedores siguieron explotando el bosque. Evidentemente, los trabajos realizados no tendían al ejercicio de una posesión forestal*



conforme a la naturaleza del bien. Al contrario deforestaban para sembrar. Hicieron caso omiso a las limitaciones y siguieron destruyendo el bosque. Sus actos posesorios son, en consecuencia, contrarios a la función ecológica de conservación de los recursos naturales para mantener el equilibrio de los ecosistemas en la Reserva Forestal de la Cordillera Volcánica de Guanacaste ". **XVI.** La máxima reafirmación de la función ambiental de la propiedad, cuyo fundamento constitucional es ya indiscutible, se encuentra en la recién promulgada Ley de Biodiversidad (No. 7788 de 30 de abril de 1998). Esta Ley responde al compromiso asumido por Costa Rica, en el ámbito mundial, de conservar la diversidad biológica, los recursos genéticos, las especies y los ecosistemas, dentro del marco del desarrollo sostenible. Se proyecta dentro del marco del Convenio sobre la Biodiversidad Biológica, y va mas allá -siguiendo el mismo convenio- de la conservación, pues se regula la utilización sostenible de los recursos biológicos, se incorporan normas sobre el acceso a los recursos genéticos, y se pretende lograr una distribución equitativa de los costos y beneficios derivados de la utilización del material genético, el acceso a la tecnología y la biotecnología. El artículo 8 de la Ley incorpora en forma expresa la función ambiental de la propiedad en su texto: "*Como parte de la función económica y social, las propiedades inmuebles deben cumplir con una función ambiental .*" El legislador no hizo otra cosa que reconocer un principio que tenía un sólido fundamento constitucional, y un desarrollo en nuestra Jurisprudencia. Sin embargo, era imprescindible reafirmar no-solo el principio, sino también las limitaciones agroambientales a la propiedad, en aras del alcanzar un verdadero desarrollo sostenible en la utilización de los recursos de la diversidad biológica. Es muy importante señalar, que la pérdida de la diversidad biológica se debe, sobre todo, a factores económicos, especialmente al reducido valor que se le asignaba y las funciones ecológicas, tales como la protección de cuencas hidrográficas, el ciclo de los nutrientes, el control de la contaminación, la formación de suelos, la fotosíntesis y la evolución. Los recursos biológicos y la diversidad de los sistemas que los mantienen, constituyen el fundamento esencial del desarrollo sostenible. Por otro lado, hoy se sabe de la importancia que tiene la diversidad genética en el ejercicio de actividades productivas sostenibles. "Los seres humanos llevan miles de años utilizando y en algunos casos incrementando la diversidad genética, especialmente en agricultura. Así como la diversidad genética permite a las especies sobrevivir, los seres humanos, especialmente las comunidades indígenas y locales, se han basado en la diversidad genética para crear un amplio espectro de cultivos, animales y microbios, genéticamente



diversos, que han facilitado su supervivencia. Los agricultores han domesticado animales silvestres, mejorándolos para lograr características deseables tales como tamaño, grosor de su abrigo o enfermedades. Igualmente, los agricultores han domesticado cientos de especies de plantas que, a lo largo del tiempo, han mejorado para crear decenas de miles de variedades con características deseables tales como color de semillas, sabor, tamaño de los frutos o resistencia a las enfermedades. Los mejoradores modernos también se apoyan y dependen de la diversidad genética. Por estas razones, la efectiva conservación de la diversidad genética debe ir mucho más allá de la simple conservación de especies: no resulta suficiente conservar poblaciones viables de especies, en la medida que dichas poblaciones pueden no tener la diversidad genética necesaria para su propia supervivencia ni para la de los seres humanos." (UICN, Centro de Derecho Ambiental. Guía del Convenio sobre la Diversidad Biológica, Edición en español, 1996, página 27). Era imprescindible integrar la conservación con el uso sostenible de la Biodiversidad, la participación activa de los sectores sociales, para garantizar una sostenibilidad social, económica y cultural, a través de la formación de la cultura y conciencia ambiental. También era imprescindible lograr la consolidación del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, creando sistemas de incentivos y retribución de servicios ambientales para la conservación, el uso sostenible y los elementos de la Biodiversidad, pues solo de esa manera se podría garantizar el cumplimiento de la función ambiental de la propiedad pública y privada. Las Áreas de Conservación, cuya competencia territorial alcanza todo el territorio tanto en áreas protegidas, como en áreas privadas de explotación económica, tienen la difícil tarea de aplicar la legislación agroambiental, en especial, la Ley Orgánica del Ambiente, La Ley Forestal, la Ley de Conservación de la Vida silvestre y la Ley de Creación del Servicio de Parques Nacionales. La función ambiental de la propiedad, para proteger a la Biodiversidad, exige que las actividades humanas se ajusten a las normas científicas y técnicas emitidas por el Ministerio del Ambiente y entes públicos competentes para el mantenimiento de los procesos ecológicos vitales, tanto dentro y fuera de las áreas protegidas, pero especialmente en aquellas actividades relacionadas con asentamientos humanos, agricultura, turismo e industria u otra que pueda afectar dichos procesos. XVII.- En razón de todo lo antes expuesto, no llevando razón el recurrente, deberá confirmarse la resolución apelada, en lo que ha sido objeto del recurso."²⁸



Centro de Información Jurídica en Línea



FUENTES CITADAS:

-
- ¹ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 0005-F-06 de las once horas dieciséis minutos del diecinueve de enero de dos mil seis.



- ² TRIBUNAL AGRARIO. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION PRIMERA. Resolución N° 0008-F-06 de las once horas diecinueve minutos del diecinueve de enero de dos mil seis.
- ³ SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 2002-00094 de las diez horas cuarenta minutos del seis de marzo del año dos mil dos.
- ⁴ TRIBUNAL AGRARIO.- Resolución N° 105 de las ocho horas diez minutos del quince de febrero del año dos mil uno.
- ⁵ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 208 de las catorce horas cuarenta minutos del nueve de mayo del dos mil.
- ⁶ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 395 de las catorce horas diez minutos del diecisiete de junio de dos mil dos.
- ⁷ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 551-F-05 de las diez horas seis minutos del veintiuno de julio del dos mil cinco.-
- ⁸ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 730-C-04 de las nueve horas veinte minutos del seis de octubre de dos mil cuatro.
- ⁹ TRIBUNAL AGRARIO. DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 811 de las diez horas del ocho de noviembre del dos mil uno.
- ¹⁰ TRIBUNAL DE TRABAJO. SECCIÓN CUARTA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Resolución N° 005 de a las dieciocho horas veinte minutos del veinte de enero de dos mil cinco.
- ¹¹ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 0017-F-06 de las diez horas dieciséis minutos del veinticuatro de enero de dos mil seis.
- ¹² SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 92-002 de las diez horas veinte minutos del treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y dos.-
- ¹³ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 054 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veinte de julio de mil novecientos noventa y cuatro.



- 14 TRIBUNAL AGRARIO SECCION PRIMERA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION PRIMERA. Resolución N° 0061-C-06 de a las catorce horas cinco minutos del seis de febrero del dos mil seis.-
- 15 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 77-F-05 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintidós de febrero del dos mil cinco.-
- 16 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 184 de las nueve horas quince minutos del diecisiete de mayo del dos mil uno.
- 17 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 227 de las nueve horas diez minutos del dieciocho de julio del dos mil tres.
- 18 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000283-F-03 de las once horas del veintiuno de mayo del dos mil tres.
- 19 TRIBUNAL DE TRABAJO SECCIÓN CUARTA, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Resolución N° 493 de a las dieciocho horas diez minutos del catorce de octubre de dos mil cuatro.-
- 20 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 515-C-2005 de las quince horas cincuenta y cinco minutos del veinte de julio del dos mil cinco.
- 21 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 593-F-03 de las catorce horas y veintiun minutos del diecisiete de setiembre del año dos mil tres.
- 22 TRIBUNAL AGRARIO, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. GOICOECHEA. Resolución N° 605 de las ocho horas del veintidos de agosto de dos mil uno.
- 23 TRIBUNAL AGRARIO SECCION PRIMERA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 0079-C-06 de las ocho horas treinta y cuatro minutos del nueve de febrero de dos mil seis.-
- 24 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION PRIMERA. Resolución N° 0225-C-06 de las trece horas veinticinco minutos del diez de marzo del dos mil seis.-
- 25 TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 397-F-06 de las quince horas treinta minutos del veinticinco de abril del dos mil seis.-
- 26 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución N° 507-F-06 de las catorce horas cincuenta minutos del veintinueve de mayo del dos mil seis.



-
- ²⁷ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 560-F-04 de las catorce horas cinco minutos del diez de agosto del dos mil cuatro. -
- ²⁸ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 0877-F-05 de las quince horas siete minutos del tres de noviembre de dos mil cinco.-