



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: IMPROCEDENCIA DE TERCERÍAS EN FINCAS SIN INSCRIBIR

SUMARIO:

1. NORMATIVA

a. Código Procesal Civil

2. JURISPRUDENCIA



DESARROLLO

1. NORMATIVA

a. Código Procesal Civil¹

ARTÍCULO 491.- Admisibilidad.

El escrito inicial deberá contener los hechos y citas de derecho en que se funde, la pretensión formulada, la estimación y el ofrecimiento de las pruebas; si éstas ya figuraran en el proceso, bastará con indicarlas.

La tercería se tramitará en pieza separada y, para que sea admisible, será necesario presentar los siguientes documentos:

1) Si se tratare de la tercería de dominio o de mejor derecho sobre inmuebles, el título inscrito, o la certificación del Registro o notarial en la que se demuestre la inscripción, o que el título está en el Registro pendiente de inscripción. En la de mejor derecho se presentará también cualquier otro documento auténtico que justifique el derecho del tercero.

ARTÍCULO 494.- Trámite.

De la tercería de dominio o de mejor derecho sobre bienes inmuebles o sobre bienes muebles de un valor mayor al indicado en el párrafo primero del artículo 351, se dará traslado por tres días al ejecutante, al ejecutado y a cualquier otro acreedor que se hubiere apersonado. Si dentro de ese plazo no se presentare documento auténtico que desvirtúe el del tercero, se declarará con lugar la tercería. Si el interesado que impugnare la tercería no tuviere en su poder dicho documento auténtico, indicará la oficina o el lugar en el que se encuentre, a fin de que sea solicitado o certificado. De los documentos presentados para oponer el reclamo del tercerista, se dará traslado por tres días a éste; vencido ese plazo, haya sido o no evacuado, se dictará sentencia.

Si se demostrare que el tribunal correspondiente ha ordenado la instrucción del proceso penal, por falsedad de alguno de los documentos que han servido de base para dictar sentencia, se suspenderá la ejecución de ésta.



2. JURISPRUDENCIA

"II.- Objeto de la acción. El artículo 491 del Código Procesal Civil, objeto de impugnación señala:

ARTÍCULO 491.- Admisibilidad. El escrito inicial deberá contener los hechos y citas de derecho en que se funde, la pretensión formulada, la estimación y el ofrecimiento de las pruebas; si éstas ya figuraran en el proceso, bastará con indicarlas. La tercería se tramitará en pieza separada y, para que sea admisible, será necesario presentar los siguientes documentos:

1) Si se tratare de la tercería de dominio o de mejor derecho sobre inmuebles, el título inscrito, o la certificación del Registro o notarial en la que se demuestre la inscripción, o que el título está en el Registro pendiente de inscripción. En la de mejor derecho se presentará también cualquier otro documento auténtico que justifique el derecho del tercero. [...] Si con el escrito inicial no se presentaren los documentos conforme se ha indicado, la tercería será rechazada de plano."

Estima el accionante que dicha norma resulta contraria al artículo 45 de la Constitución Política, en cuanto dispone que para interponer la tercería se debe presentar el título inscrito o presentado ante el Registro Público, puesto que, para que el derecho de propiedad se transmita basta el simple acuerdo de voluntades y el requisito exigido por el artículo cuestionado torna en incierto tal derecho y su legítima defensa.

III.- Sobre el fondo.

En relación con la exigencia de aportar el título traslativo de dominio inscrito, o bien, certificación de que se encuentra pendiente de inscribir en el Registro, en los procesos incidentales de tercerías; la sentencia 1998-08869 de las diecisiete horas seis minutos del quince de diciembre de mil novecientos noventa y ocho de este Tribunal señaló:

"La accionante refiere que el artículo 491 inciso 1) del Código Procesal Civil es inconstitucional por violar el principio de igualdad al excluir a los propietarios de inmuebles sin inscribir de la posibilidad de interponer una tercería excluyente de dominio.- Efectivamente, la norma cuestionada exige como requisito de admisibilidad de una tercería excluyente de dominio la presentación del título inscrito o de una certificación del



Registro o notarial en la que se demuestre la inscripción o que se encuentra pendiente de ésta. Ello es así porque dicho proceso fue diseñado por el legislador exclusivamente para los propietarios de inmuebles inscritos en el Registro Público en donde existe certeza respecto de su verdadero propietario. El trato desigual con relación a los propietarios de inmuebles no inscritos es completamente razonable y justificado dado que la tercería excluyente de dominio es un mecanismo expedito, sumario y abreviado que el legislador estableció dentro de un proceso de ejecución para que los propietarios de inmuebles inscritos pudieran excluir su bien. No es propia de una vía sumaria y especial, como es la tercería excluyente de dominio, la discusión de aspectos relacionados con el mejor derecho de posesión o con el derecho de usucapir, que sí son propios de un proceso plenario como es el ordinario en el que existe mayor oportunidad de defensa, de ofrecimiento de prueba, etc. De manera que los propietarios de inmuebles no inscritos tienen a su disposición la vía ordinaria para discutir su derecho cuando consideren que fueron objeto de un embargo injustificado.- En la tercería se requiere del título inscrito por cuanto la única oposición que se acepta es la de un documento auténtico que desvirtúe el del tercero (artículo 494 del mismo Código), la discusión se limita a ese aspecto en particular."

De igual forma, quienes tuvieran un derecho que no se encuentra inscrito ni presentado al Registro, tienen la posibilidad de plantear su gestión, ya sea por medio de un proceso ordinario o abreviado, dependiendo de la cuantía. De manera que, la norma cuestionada no desproteje el derecho de propiedad, antes bien, lo que busca es precisamente tutelarlos a través de un proceso incidental que permita al tercero reclamarlo sobre los bienes embargados; o bien, cuando pretendiere tener preferencia para ser pagado con el producto de ellos, por estar afectados a su crédito, en virtud de un derecho de garantía o de retención. No obstante, dicho incidente, por tratarse de un proceso sumario, que busca ser ágil y expedito, está diseñado únicamente para aquellos casos donde exista un título inscrito o pendiente de inscripción en el Registro. En consecuencia, por no existir la violación referida, procede rechazar por el fondo la acción. "2

"IV.- En el subjúdice, el gestionante plantea "Tercería Excluyente de Dominio" y el a quo al dictar la resolución en estudio rechaza la que denomina "Tercería Excluyente de Dominio y de Mejor Derecho". Al respecto, antes de iniciar con el análisis de los



agravios expuestos, conviene mencionar que el Código Procesal Civil aplicado supletoriamente regula únicamente tres clases de tercerías: a.- dominio, b.- mejor derecho, c.- distribución. De ahí, si el gestionante planteó una tercería excluyente de dominio, dadas las pretensiones expuestas y por tratarse de un bien inscrito en el Registro Público, lo que en realidad estaba oponiendo al proceso hipotecario era la tercería de dominio, de manera tal la denegatoria hecha por el Juzgado de la tercería de mejor derecho es incongruente con lo pedido, por ende, en ese aspecto considera el Tribunal la resolución es nula.-

V.- La tercería de dominio, para que prospere, debe ser planteada por un tercero que demuestre tener dominio sobre un bien embargado, es decir, es a éste a quien corresponde la carga de la prueba. Lo anterior se prueba con la presentación del título inscrito o la certificación del registro o notarial en la que se demuestre la inscripción, o que el título está en el Registro pendiente de inscripción, según lo dispone el inciso 1) del artículo 491 del Código Procesal Civil aplicado supletoriamente. En este caso, el tercerista aporta un documento privado mediante el cual Gerardo Alberto Jirón Calero le vende dos hectáreas y una escritura en la que le traspasa la totalidad de la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Heredia, al Folio Real 128992-000, el plano de la segregación citada y el permiso otorgado por el Instituto de Desarrollo Agrario para el traspaso de las citadas dos hectáreas a su favor; no obstante, no demuestra que alguna de las dos ventas en referencia haya sido inscrita en el Registro Público o por lo menos, esté en trámite de inscripción. Todo lo contrario, fue aportado al legajo de la tercería una certificación de la finca citada, inscrita en el Folio Real 128992-001 y 002, de la cual se desprende existen una serie de anotaciones, ninguna de las cuales relacionada con traspasos a favor del tercerista. De ahí considere el Tribunal que, independientemente lleve razón o no el tercerista en cuanto a los alegatos que expone sobre su eventual derecho sobre el inmueble en referencia, la tercería no puede prosperar por no cumplir con requisitos legales esenciales, careciendo de la relevancia si existe o no pronunciamientos en sede notarial u otra donde se haya admitido tener como pendiente de inscripción una venta sin haber sido siquiera anotada si se demuestra por problemas ajenos al interesado esto último no se ha podido cumplir, pues aunque el gestionante no cita resoluciones concretas, de existir, serían contrarias a la normativa citada al inicio de este considerando. Por ende, los alegatos del gestionante acerca de la omisión del a quo de evacuar prueba que le fue ofrecida no son compartidos, pues realmente carecía de relevancia la práctica de



esa prueba si no se demostraba era el titular registral o por lo menos tenía la venta pendiente de inscripción. Lo anterior, aunado al hecho de que cuando el Juzgado rechazó esa prueba el tercerista no objetó en forma alguna lo resuelto; y la denegatoria tácita que hizo de la prueba para mejor resolver está respaldada por el artículo 52 de la Ley de Jurisdicción Agraria que le da potestades para admitir o denegar esa prueba dada su naturaleza."³

"IV.- La de dominio es una tercería que por su naturaleza ha sido considerada un proceso sumario de reivindicación, de ahí, la prueba del tercerista para fundamentar su gestión no sólo debe constar en documento público o auténtico, como lo exige el artículo 491 del Código Procesal Civil, aplicado supletoriamente, siendo éste un requisito de admisibilidad, sino que debe acreditarse sin temor a dudas, el tercerista es el titular del bien embargado. Tanto del acta de embargo (folio 557) como de las manifestaciones externadas por la propia recurrente, se está en presencia de un inmueble sin inscribir en el Registro Público en cuyo caso la tercería de dominio no es procedente al no poder demostrar el gestionante ser el titular registral, de ahí el rechazo de plano realizado por el a quo sería procedente al ser un requisito de admisibilidad, debiendo por lo tanto acudir a una vía más amplia como lo es la declarativa para demostrar lo anterior, pues falta el requisito exigido por el artículo 491 ya citado."⁴



FUENTES CITADAS

-
- ¹ Código Procesal Civil. Ley N° 7130 de 16 de agosto de 1989.
- ² Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 2005-04334 de las diecinueve horas con seis minutos del veinte de abril del dos mil cinco.
- ³ Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Goicoechea, Resolución N° de las ocho horas cincuenta minutos del 26 de Febrero del 2004.
- ⁴ Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Goicoechea, Resolución N° 805-F-2003 de las trece horas cuarenta minutos del veintiocho de noviembre de dos mil tres.