

EXP: 94-000581-0177-CA

RES: 000725-F-S1-2009

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las diez horas cincuenta y cinco minutos del nueve de julio de dos mil nueve.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, por **MÉLIDA SOLIS VARGAS**, empresaria; contra **CLIFFORD EGERTON SMITH SMITH**, quien fue viudo, agricultor, vecino de Limón, hoy su sucesión, representada por el albacea Eduardo German Smith Beckford, comerciante, vecino de Heredia; el **INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO**, representado por su apoderada generalísima sin límite de suma, Annie Alicia Saborío Mora, divorciada, master en Administración de Negocios; **TRANSPORTES SUPERIORES DEL ESTE ROLAN SOCIEDAD ANÓNIMA** y **SERVICIO DE TRANSPORTE DE CONTENEDORES SOCIEDAD ANÓNIMA (SETRACSA)**, estas sociedades representadas en su orden por sus apoderados generalísimos sin límite de suma, Róger Solano Monge y Basilio Gómez Solano, ambos empresarios, vecinos de Cartago. Se tuvo como partes interesadas al **INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD**, representado por su apoderado general judicial, licenciado Geovanny Bonilla Goldoni, así como a **CORPORACIÓN DE LA ZONA FRANCA DE EXPLOTACIÓN SOCIEDAD ANÓNIMA**, hoy **PROMOTORA DE COMERCIO EXTERIOR DE COSTA RICA**

(PROCOMER). Figuran además, como apoderados especiales judiciales, de la actora los licenciados Diego Baudrit Carrillo, José Leonardo Céspedes Ruiz y Juan Carlos Céspedes Chaves, soltero; de la sucesión el licenciado Eduardo Newton Cruickshank Smith, vecino de Limón; de la sociedad demandada Transportes Superiores del Este Rolán S.A., el licenciado Efraín Vargas Cordero y por parte de Promotora de Comercio Exterior de Costa Rica (Procomer), la licenciada Iliana Cruz Alfaro, divorciada, vecina de Alajuela. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas, casados, abogados, vecinos de San José.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en la suma de ₡24.350.000.00 colones, a fin de que en sentencia se declare: "**1.-** *Que doña Mélida Solís Vargas es la única y legítima propietaria de la finca de la Provincia de Limón Número 55.140-000 que es terreno para la agricultura situado en el distrito primero del cantón primero de la Provincia de Limón, con los siguientes linderos: Norte, Carretera Nacional, con un frente a ella de 930.11 metros; Sur, Héctor Carballo Chaves, Plasbana, Catalina Otoya y resto reservado; Este, Catalina Otoya Alfaro, y Oeste, resto reservado. Mide: 48 hectáreas 8.600 metros con 24 decímetros cuadrados y corresponde al Plano Catastrado Número L-5978-91.* **2.-** *Que el traspaso que hizo El Estado al Instituto de Desarrollo Agrario por escritura otorgada ante la Notario Ana Victoria Mora Mora, a las 8 horas del 6 de mayo de 1982, del que resultó la finca Número 26.501-000 de la Provincia de Limón, no comprende mi finca 55.140-000, de la actora, a que se refiere*

el extremo primero anterior. **3.-** Que la venta que hizo el Instituto de Desarrollo Agrario a Clifford Egerton Smith Smith en escritura de las 9 horas del 13 de setiembre de 1990 ante el Notario Carlos Enrique García Anchía, de la que resultó la Finca Número 44.780-000 de la Provincia de Limón, es absolutamente nula por estar comprendido el terreno vendido a Smith Smith dentro de la Finca Número 55-140-000 (sic) de la actora. **4.-** Que es absolutamente nula la inscripción registral de la Finca Matrícula 44.780-000 a nombre de Clifford Egerton Smith Smith. **5.-** Que es también absolutamente nulo el Plano levantado por el Agrimensor Vinicio Meléndez Cruz, en octubre de 1989 y Catastrado bajo el Número L-859080-89 el 20 de noviembre de 1989, por estar comprendido dentro de los linderos y la cabida de lo que entonces era la finca Número 1.902-000 de la Corporación de la Zona Franca de Exportación S.A. y hoy la finca Número 55.140-000 de la actora. **6.-** Que es absolutamente nula la segregación que hizo Clifford Egerton Smith Smith en escritura de las 11 horas del 2 de abril de 1992 ante el Notario Eduardo Newton Cruickshank Smith, de un lote parte de la finca 44780-000, a que se refiere el Plano Catastrado L-44299-92, y la venta que en esa misma escritura se hizo de ese lote a Transportes Superiores del Este Rolan, S.A., por tratarse también de venta de cosa ajena y ser nula la adquisición de quien allí vendió.- **7.-** Que es nula también la inscripción de la finca Matrícula 54.106-000 que resultó de la venta hecha a Transportes Superiores del Este Rolan S.A. referida en el extremo 6 anterior, y nulo el plano que se indica allí. **8.-** Que por ser nulo el título de propietario de Transportes Superiores del Este Rolan S.A. sobre la finca 54.106-000 de la Provincia de Limón, es absolutamente nula la hipoteca de primer grado constituida por esa sociedad

sobre esa finca y a favor de SETRACSA, Servicio de Transporte de Contenedores S.A., a que se refiere la escritura autorizada en San José, a las 11 horas del 23 de julio de 1992 por el Notario Efraim (sic) Vargas Cordero, y nulo también el asiento de presentación de ese documento al Registro Público, asiento 15630 del tomo 397 del Diario.- **9.-** Que como única y legítima propietaria de la finca Número 55.140-000 del Partido de Limón, los demandados no tienen derecho alguno a oponerse a que la actora Mérida Solís Vargas tome posesión íntegra de ese terreno, lo que se hará en caso de renuencia de los demandados, con la intervención del Juez, y el auxilio de la Fuerza Pública. **10.-** Que la posesión que Clifford Smith Smith ha ejercido en el terreno de la finca 55.140-000 hoy propiedad de la actora, lo ha sido únicamente a título de arrendamiento de la Corporación de la Zona Franca de Exportación S.A. y nunca a título de dueño, por lo que debe retirar cualquier mejora que haya hecho en esos terrenos y no puede tener derecho a indemnización alguna a las que (sic) mejoras que haya realizado a título de dueño, por carecer de tal título y carecer también de buena fe. **11.-** Que Transportes Superiores del Este Rolan S.A. no puede alegar posesión de buena fe sobre la porción del terreno que hoy ocupa, propiedad de la actora, del que debe retirar todas las mejoras que haya hecho y restituírselo a la actora en su estado original. **12.-** Que los demandados deben indemnizar a la actora los daños y perjuicios causados con sus actuaciones que le han impedido ejercer sus derechos de propietaria, daños y perjuicios que se demostrarán y liquidarán en ejecución de sentencia. **13.-** Que por medio de ejecutoria de esta sentencia el Registro Público y el Catastro Nacional deben cancelar todas las inscripciones y anotaciones a que se refiere este

pronunciamiento. 14.- Que los demandados están obligados solidariamente a pagar las costas personales y procesales de este asunto."

2.- El Instituto de Desarrollo Agrario y Servicios de Transportes de Contenedores S.A. (SETRACSA), no contestaron dentro del plazo otorgado al efecto, por lo que se les declaró rebeldes y se tuvieron por contestados afirmativamente los hechos de la demanda.

3.- El señor Clifford Egerton Smith Smith, Transportes Superiores del Este Rolán S.A, el Instituto Costarricense de Electricidad y Promotora de Comercio, contestaron negativamente y opusieron las siguientes excepciones: el primero las de prescripción, litis consorcio, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, la expresión genérica de "*sine actione agit*" y falta de derecho; el segundo, prescripción, falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, falta de causa, falta de interés actual y la expresión genérica de "*sine actione agit*"; el tercero, la falta de agotamiento de la vía administrativa; falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la expresión genérica de "*sine Actione Agit*" y la última, defectos formales, falta de agotamiento de la vía administrativa, enriquecimiento injusto y sin causa, falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva. Las defensas previas de de agotamiento de la vía administrativa y defectos formales fueron rechazadas interlocutoriamente.

4.- La Jueza Siria Carmona Castro, en sentencia no. 381-2006 de las 15 horas del 31 de marzo de 2006, resolvió: "*...Se rechaza la excepción de Prescripción, Litis Consortio (sic) Activo Necesario Incompleto y la que se denomina como Genérica de Sine Actione Agit. Se declara parcialmente con lugar la presente demanda incoada por*

MÉLIDA SOLÍS VARGAS. En consecuencia se declara a la actora como única y legítima propietaria de la finca de la Provincia de Limón Número 55.140-000 que es terreno para la agricultura situado en el distrito primero del cantón primero de la Provincia de Limón, con los siguientes linderos: Norte, Carretera Nacional, con un frente a ella de 930.11 metros; Sur, Héctor Carballo Chaves, Plasbana, Catalina Otoya y resto reservado; Este, Catalina Otoya Alfaro, y Oeste, resto reservado. Mide: 48 hectáreas 8.600 metros con 24 decímetros cuadrados y corresponde al Plano Catastrado Número L-5978-91. Se declara que el traspaso efectuado por El Estado al Instituto de Desarrollo Agrario por escritura otorgada ante la Notario Ana Victoria Mora Mora a las 8 horas del 6 de mayo de 1982, del que resultó la finca Número 26.501-000 de la Provincia de Limón, no comprende la finca 55.140-000 de la actora, a que se refiere el extremo primero anterior. Se declara la nulidad absoluta de los actos y actuaciones que se describen a continuación: 1.-) De la venta efectuada por el Instituto de Desarrollo Agrario a Clifford Egerton Smith Smith en escritura de las 9 horas del 13 de setiembre de 1990 ante el Notario Carlos Enrique García Anchía, de la que resultó la Finca Número 44.780-000 de la Provincia de Limón, por estar comprendido el terreno vendido a Smith Smith dentro de la Finca Número 55-140-000 (sic) de la actora. 2.-) De la inscripción registral de la Finca Matrícula 44.780-000 a nombre de Clifford Egerton Smith Smith. 3.-) Del Plano levantado por el Agrimensor Vinicio Meléndez Cruz, en octubre de 1989 y Catastrado L-859080-89 el 20 de noviembre de 1989, por estar comprendido dentro de los linderos y la cabida de lo que entonces era la finca Número 1902-000 de la Corporación de la Zona Franca de Exportación S.A. y hoy la finca Número 55.140-000 de la actora. 4.-) De

la segregación que realizara el señor Clifford Egerton Smith Smith en escritura de las 11 horas del 2 de abril de 1992 ante el Notario Eduardo Newton Crwiczshank (sic) Smith, de un lote parte de la finca 44780-000, a que se refiere el Plano Catastrado L-44299-92, y la venta que en esa misma escritura se hizo de ese lote a Transportes Superiores del Este Rolan S.A., por tratarse también de venta de cosa ajena y ser nula la adquisición de quien allí vendió.- 5.-) De la inscripción de la finca Matrícula 54.106-000 que resultó de la venta hecha a Transportes Superiores del Este Rolan S.A. referida en el extremo 6 anterior, y nulo el plano que se indica allí. 6.-) De la hipoteca de primer grado constituida por esa sociedad sobre esa finca y a favor de SETRACSA, Servicio de Transporte de Contenedores S.A., a que se refiere la escritura autoriza (sic) en San José, a las 11 horas del 23 de julio de 1992 por el Notario Efraim (sic) Vargas Cordero, y nulo también el asiento de presentación de ese documento al Registro Público, asiento 15630 del tomo 397 del Diario. Deberá el Instituto de Desarrollo Agrario así como la Sucesión de Clifford Smith Smith, proceder al pago de los Daños y Perjuicios ocasionados a la actora, los cuales deberán ser liquidados en la vía de la ejecución de sentencia. Se exime del pago de Daños y Perjuicios a las accionadas Transportes Superiores del Este Rolan Sociedad Anónima y, SETRACSA Servicio de Transporte de Contenedores Sociedad Anónima. Asimismo se declara que deberá respetarse el gravamen referente a la servidumbre constituida mediante escritura pública otorgada el día veinticuatro de Noviembre de mil novecientos ochenta y uno ante el Notario Jorge Casafont Flores, sobre la finca inscrita en el sistema de Folio Real Mecanizado Número 1902-000 y a favor del Instituto Costarricense de Electricidad, propiamente la

servidumbre de paso de línea eléctrica aérea, una servidumbre permanente de paso a pie con vehículos y materiales con rumbo de este a oeste con una longitud de mil doscientos noventa y dos metros, abarcando una superficie de veinticinco mil novecientos ochenta metros cuadrados y localizada en una faja de terreno de veinte metros de ancho por toda la sección de líneas que hay en esa finca y situada debajo de las mismas por ser de utilidad pública. Firme la presente resolución envíese atento mandamiento al Registro Público de la Propiedad y al Catastro Nacional, a fin de que si otra causa no lo impide, se proceda a la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones a que se refiere este pronunciamiento. Son ambas costas de este proceso a cargo de la parte demandada.”.

5.- El representante de Transportes Superiores del Este Rolan S.A. solicitó adición y aclaración y el Juzgado en auto número 381-06 Bis, de las 13 horas 50 minutos del 22 de junio de 2006, resolvió: *“Se aclara la resolución descrita, en el considerando XIX, y en la parte dispositiva, únicamente en cuanto indica que las costas son a cargo del demandado, para en su lugar indicar que ambas costas son a cargo de los perdedores.”*

6.- El Instituto de Desarrollo Agrario, el señor Eduardo Newton Cruickshank Smith y Transportes Superiores del Este Rolan S.A. apelaron. El Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Séptima del Segundo Circuito Judicial de San José, integrado por los jueces Laura Araya Rojas, Judith Reyes Castillo y Jorge Leiva Poveda, en sentencia no. 22-2008 de las 11 horas 50 minutos del 22 de octubre de 2008, dispuso: *“Se revoca parcialmente la sentencia venida en alzada confirmándola en todo lo no expresamente*

revocado a continuación. Se revocan por no ajustarse a derecho las siguientes anulaciones contenidas en la sentencia venida en alzada: " 4.-) De la segregación que realizara el señor Clifford Egerton Smith Smith en escritura de las 11 horas del 2 de abril de 1992 ante el Notario Eduardo Newton Cruickshank Smith, de un lote parte de la finca 44780-000, a que se refiere el Plano Catastrado L-44299-92, y la venta que en esa misma escritura se hizo de ese lote a Transportes Superiores del Este Rolán, (sic) S.A., por tratarse también de venta de cosa ajena y ser nula la adquisición de quien allí vendió.- 5.-) De la inscripción de la finca Matrícula 54.106-000 que resultó de la venta hecha a Transportes Superiores del Este Rolan S.A. referida en el extremo 6 anterior, y nulo el plano que se indica allí. 6.-) De la hipoteca de primer grado constituida por esa sociedad sobre esa finca y a favor de SETRACSA, Servicio de Transporte de Contenedores S.A., a que se refiere la escritura autorizada en San José, a las 11 horas del 23 de julio de 1992 por el Notario Efraín Vargas Cordero, y nulo también el asiento de presentación de ese documento al Registro Público, asiento 15630 del tomo 397 del Diario." , consecuentemente se mantienen los derechos reales adquiridos de buena fe, de las sociedades codemandadas Transportes Superiores del Este Rolán (sic) S.A. (SETRACSA) y Servicio de Transporte de Contenedores S.A. Finalmente, se condena al pago de las costas personales y procesales a los codemandados Instituto de Desarrollo Agrario y a la sucesión del señor Smith Smith. -

7.- Los apoderados especiales judiciales de la actora formulan recurso de casación.

8.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de

ley.

Redacta la Magistrada León Feoli

CONSIDERANDO

I.- La señora Mélida Solís Vargas demanda al señor Clifford Egerton Smith Smith, hoy su sucesión; al Instituto de Desarrollo Agrario (IDA); a las empresas Transportes Superiores del Este Rolán S. A. (Transportes Superiores, en lo sucesivo) y Setracsa, Servicio de Transportes de Contenedores S. A. (en adelante Setracsa). Desistió de Corporación de la Zona Franca de Exportación S. A. (Corporación), hoy Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica (Procomer); aunque se tuvo como interesada, al igual que al Instituto Costarricense de Electricidad (ICE). Pide se declare en sentencia, en lo fundamental: **1)-**Ella es la única y legítima propietaria del inmueble inscrito en el Registro Público, al Folio Real no. 55.140-000 (todas las fincas que se relaten son de la Provincia de Limón). **2)-** El traspaso que hizo el Estado al IDA, mediante escritura pública otorgada a las 8 horas del 6 de mayo de 1982, ante la notaria Ana Victoria Mora Mora, del que resultó el fundo no. 26.501-000, lo mismo que la venta del IDA al codemandado Smith Smith, en escritura de las 9 horas del 13 de setiembre de 1999, ante el notario Carlos Enrique García Anchía, que originó la finca no. 44.780-000, no comprenden la no. 55.140-000. **3)-**Adolecen de nulidad: la inscripción registral del inmueble no. 44.780-000; el plano catastrado no. L-859080-89, que levantó el Agrimensor Vinicio Meléndez Cruz, por estar comprendido dentro de los linderos y cabida de lo que entonces eran la finca no. 1.902-000, de la Corporación, de donde se segregó el terreno inscrito con el número 55.140-000 a favor de la actora; la venta que

hizo el señor Smith Smith en escritura de las 11 horas del 2 de abril de 1992, ante el notario Eduardo Newton Cruickshank Smith, de un lote parte de la finca no. 44.780-000 a que se refiere el plano catastrado L-44299-92 y el traspaso que en esa misma escritura se hizo de ese terreno a Transportes Superiores al que corresponde el no. 54.106-000 y nulo el título que allí se indica, por ser de cosa ajena; la inscripción de la finca no. 54.106-000, resultante de la venta hecha a Transportes Superiores; el título de propiedad de esta empresa sobre el referido inmueble y la hipoteca que ella constituyó en beneficio de Setracsa, según escritura de las 11 horas del 23 de julio de 1992, autorizada por el notario Efraím Vargas Cordero, al igual que el asiento de presentación de ese documento al Registro Público. **4)-** Los codemandados no tienen derecho a oponerse a que la demandante, como única y legítima propietaria de la susodicha finca no. 55.140-000, tome posesión íntegra de ese terreno, lo que se hará con la intervención del Juez y la Fuerza Pública en caso de renuencia. **5)-** La posesión ejercida por el señor Smith Smith en el inmueble no. 55.140-000, ha sido como arrendatario de la Corporación, no a título de dueño, por lo que debe retirar, sin indemnización alguna, cualquier mejora por carecer de buena fe. **6)-** Transportes Superiores no puede alegar buena fe sobre el fundo que ocupa, propiedad de la actora, del que debe retirar las mejoras que haya hecho y restituírselo en su condición original. **7)-** Los coaccionados deben indemnizarle los daños y perjuicios causados con las actuaciones que le han impedido ejercer su derecho de propiedad, según se demuestre y liquide en ejecución de sentencia; también, solidariamente, ambas costas del proceso.

8)- Deberá el Registro Público y el Catastro Nacional, cancelar las inscripciones y anotaciones "... a que se refiere este pronunciamiento".

II.- Se declaró la rebeldía del IDA y de Setracsa. Los restantes contestaron en forma negativa. Opusieron las siguientes excepciones: Smith Smith las de prescripción, litis consorcio, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, la expresión genérica "*sine actione agit*". Transportes Superiores: prescripción, falta de: derecho, causa, interés actual, legitimación activa y pasiva. Procomer: defectos formales, enriquecimiento injusto y sin causa, falta de: agotamiento de la vía administrativa, derecho, legitimación activa y pasiva. El ICE: falta de agotamiento de la vía administrativa, derecho, legitimación activa y pasiva, la expresión genérica "*sine actione agit*". Las defensas previas se rechazaron interlocutoriamente. El Juzgado denegó las excepciones de prescripción, litis consorcio y la expresión genérica "*sine actione agit*". Declaró parcialmente con lugar la demanda. Acogió los puntos 1), 2) y 3) supra citados. Además, condenó al IDA y a la sucesión del señor Smith Smith, a pagar los daños y perjuicios ocasionados a la actora, a liquidarse en ejecución de sentencia. Eximió de ese pago a Transportes Superiores y a Setracsa. Dispuso, se deberá respetar el gravamen preferente a la servidumbre de paso de línea eléctrica aérea, constituida en escritura pública otorgada el 24 de noviembre de 1981, ante el notario Jorge Casafont Flores, sobre la finca no. 1.902-000 y a favor del ICE. Ordenó al Registro Público y al Catastro Nacional, si otra causa no lo impide, cancelar todas las inscripciones y anotaciones relativas a este pronunciamiento e impuso ambas costas del proceso a los perdedores. Apelaron el señor Smith Smith, el IDA y Transportes Superiores. El Tribunal revocó en

cuanto a las siguientes anulaciones: *"De la segregación que realizara el señor Clifford Egerton Smith Smith en escritura de las 11 horas del 2 de abril de 1992 ante el Notario Eduardo Newton Cruickshank Smith, de un lote parte de la finca 44780-000, a que se refiere el Plano Catastrado L-44299-92, y la venta que en esa misma escritura se hizo de ese lote a Transportes Superiores del Este Rolán, S.A., por tratarse también de venta de cosa ajena y ser nula la adquisición de quien allí vendió... De la inscripción de la finca Matrícula 54.106-000 que resultó de la venta hecha a Transportes Superiores del Este Rolán S.A... y nulo el traspaso que se indica allí... De la hipoteca de primer grado constituida por esa sociedad sobre esa finca y a favor de SETRACSA..., a que se refiere la escritura autorizada en San José, a las 11 horas del 23 de julio de 1992 por el Notario Efraín (sic) Vargas Cordero, y nulo también el asiento de presentación de ese documento al Registro Público..."*. En consecuencia, mantuvo los derechos reales adquiridos de buena fe por Transportes Superiores y Setracsa. Condenó al pago de las costas personales y procesales al IDA y al señor Smith Smith.

III.- Los apoderados especiales judiciales de la demandante formulan recurso de casación por motivos de fondo. Alegan dos cargos. **Primero:** violación indirecta de los artículos 330, 370 del Código Procesal Civil; 456 y 462 del Código Civil, por error de derecho, al valorarse estos documentos: Decreto Ejecutivo no. 12576-A del 14 de abril de 1981, escritura de las 8 horas del 6 de mayo de 1982 otorgada ante la notaria Ana Victoria Mora Mora, inscripción de la finca no. 26.501-000, escritura de las 9 horas del 13 de setiembre de 1990 suscrita por el notario Carlos Enrique García Anchía, inscripción de la finca no. 44.780-000, escritura del 2 de abril de 1992 que autorizó el

notario Eduardo Newton Cruickshank Smith, inscripción de la finca no. 54.106-000 de Limón y escritura del 23 de junio de 1992 confeccionada por el notario Efraím Vargas Cordero. Hacen un recuento de algunos hechos que el Tribunal tuvo por probados y afirman que mediante una interpretación lógica, global y sistemática de ellos y de los documentos públicos que les sirvieron de sustento, debe partirse de una situación incuestionable e indubitable y es que el Estado, cuando traspasó al ITCO los terrenos que formaron la finca no. 26.501-000, excluyó de ese traspaso los fundos de propiedad particular. De este modo, continúan, esa exclusión es de conocimiento general, por el carácter público del referido Decreto y por el efecto que el canon 462 del Código Civil otorga a las inscripciones del Registro Público. Así las cosas, agregan, el traspaso que el IDA hizo al señor Smith Smith, de la heredad que formó la finca no. 44.780-000, está afectado, por cuanto ese Instituto no podría transmitir derechos más amplios ni mejores de los que resultaron de la transmisión operada entre el Estado y el ITCO. En igual sentido, sostienen, la enajenación del señor Smith a Transportes Superiores, del lote que formó la finca no. 54.106-000, está afectada por la exclusión, que también se prolonga a la hipoteca constituida en beneficio de Setracsa. Por todo ello, explican, debió tomarse en cuenta que los asientos registrales son oponibles a terceros, estableciéndose que el inmueble del señor Smith y el de Transportes Superiores, estaban sujetos a las exclusiones del traspaso del Estado al ITCO, que también afectaban la hipoteca de Setracsa. De ninguna manera, aducen, puede considerarse que esas sociedades eran terceras registrales de buena fe, porque según el artículo 456 del Código Civil, solamente prevalecerán los derechos constituidos para tercero de

buena fe, cuando en el Registro no figuren las causas de invalidez del título del que se derivan los derechos a terceros. Pero si llegasen a estar consignadas expresamente, enfatizan, no podrán estar protegidos por esa norma. En el caso concreto, indican, consta en el Registro que la propiedad del ITCO sobre la finca 26.501-000 no puede prevalecer sobre las propiedades particulares ubicadas en la demarcación geográfica asignada a ese inmueble. Esa limitación es una causa explícita de nulidad de los derechos surgidos de él, que están superpuestos a los preexistentes de particulares y por su oponibilidad universal, afecta al señor Smith y a las empresas Transportes Superiores y Setracsa. Aclaran, no se está discutiendo la cuestión del tercero registral de buena fe, sino las limitantes y la exclusión que arrastran todas las inscripciones registrales de la finca no. 26.501-000 que, al ser oponibles a derechos particulares preexistentes, son absolutamente nulas. Está demostrado, exponen, que los inmuebles nos. 44.780-000 y 54.106-000, respectivamente, del señor Smith y de Transportes Superiores, están comprendidos en la finca no. 55.140-000 de la actora y que su derecho de propiedad está derivado de la cadena ininterrumpida de traspasos de la no. 1.902-000; además, es una propiedad privada ubicada en la demarcación geográfica del inmueble no. 26.501-000 del IDA, donde se derivó el del señor Smith y el de Transportes Superiores, por lo que los títulos de ambos están expresamente comprendidos en las exclusiones previstas en el Decreto Ejecutivo no. 12576-A y en la inscripción registral de la finca no. 26.501-000. **Segundo:** infracción directa del artículo 456 del Código Civil. Esa disposición, reiteran, expresa que solo están protegidos los terceros, si las causas de nulidad de los derechos adquiridos no están indicadas

expresamente en las inscripciones registrales. En la situación analizada en el fallo impugnado, arguyen, el Registro Público informó, desde la inscripción de la finca no. 26.501-000, de la que se derivaron los inmuebles del señor Smith (44.780-000) y de Transportes Superiores (54.106-000), que el traspaso no incluía los terrenos de propiedad privada que se encontrasen en la demarcación geográfica que el aludido Decreto establece, donde está comprendido el inmueble 55.140-000 de la actora y las dos fincas de los referidos codemandados. Ambas, repiten, están dentro del inmueble de doña Mélida Solís Vargas, cuyo derecho de propiedad deriva de la cadena ininterrumpida de transmisiones de la no. 1.902-000. Vuelven a objetarle al Tribunal, haber considerado a esas codemandadas como terceras registrales de buena fe, porque en ello no radica el problema, sino en el tema de las nulidades de los títulos por causas explícitas que constan registralmente, lo cual les afecta.

IV.- En orden a los traspasos efectuados por las partes en litigio y a la complejidad propia de este asunto, conviene hacer un preámbulo, para centrar así la atención en el meollo del debate, en consideración también a los agravios del recurso. Según se tuvo por probado en la sentencia de primera instancia y el Tribunal lo avaló, con el Decreto Ejecutivo no. 12576 A, del 14 de abril de 1981, publicado en La Gaceta no. 95 del 20 de mayo de ese mismo año, se ordenó el traspaso gratuito al Instituto de Tierras y Colonización (ITCO), hoy IDA, de 160 hectáreas de terreno localizado en varios cantones de la provincia de Limón, indicándose que quedarían excluidos los fundos de dominio privado ubicados dentro de la demarcación geográfica que el Decreto establecía. Además, el Ad quem modificó varios hechos y los redactó de la

siguiente manera: "**6)** *Que por escritura otorgada a las ocho horas del seis de mayo de mil novecientos ochenta y dos ante la Notario (sic) Ana Victoria Mora Mora, la Procuraduría General de la República traspasó gratuitamente al Instituto de Desarrollo Agrario los terrenos referidos al Decreto Ejecutivo Número 12576, consignándose en forma expresa la exclusión del traspaso de los terrenos de propiedad privada que se encontrasen incluidos dentro de la demarcación geográfica que la propia escritura puntualiza. (ver copia certificada de escritura a folios 65 a 80 fte y vto)... 9)* *Que mediante escritura pública Número 47 de las nueve horas del trece de setiembre de 1990, ante el Notario Carlos Enrique García Anchía, el Instituto de Desarrollo Agrario en su condición de propietario de la Finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Matrícula de Folio Real Mecanizado Número 26501-000 de la Provincia de Limón, segrega y vende al señor Clifford Smith Smith un lote... (Ver certificación de folio 24 fte y vto, copia escritura a folio 325 a 326 fte; copia de plano catastrado a folio 26 fte y vto)".* Luego, el señor Smith segregó un fundo que vendió a Transportes Superiores y que es el 54.106-000. Así se consignó en el hecho probado no. 17 de sentencia de primera instancia, lo cual se confirmó en el fallo recurrido. Ese hecho se apoya en la certificación de folio 8 y en la copia de escritura de folios 327 y 328. También tuvieron por cierto, los juzgadores de ambas instancias, que sobre ese terreno segregado, la referida sociedad impuso gravamen hipotecario a favor de Setracsa; ello, con vista en la copia de escritura de folio 5 a 7.

V.- Por su parte, los recurrentes denuncian errores de derecho al valorarse varios documentos que, en términos generales, corresponden a los medios de prueba

que se citan en las sentencias recaídas en este asunto. La base fundamental del recurso, estriba en la alegada violación, directa e indirecta, del artículo 456 del Código Civil. A decir de los casacionistas, en el Registro Público constan causas explícitas de nulidad, derivadas de la exclusión de terrenos de dominio privado, a que hizo referencia el Decreto Ejecutivo, que tiene carácter público, logrando también publicidad en virtud del efecto que el canon 462 Ibídem., que también se señala conculcado, otorga a las inscripciones registrales. La exclusión de los bienes sujetos a propiedad privada, aducen, es una limitante que constituye motivo expreso de nulidad de los derechos surgidos con posterioridad a la adquisición de los terrenos por parte del IDA, sin que se esté discutiendo el tema del tercero registral de buena fe. Antes bien, se analizan esas limitantes y la exclusión, que arrastran todas las inscripciones de la finca no. 26-501-000, con lo que se encuentran afectados el traspaso del lote operado a Transportes Superiores y la hipoteca constituida a favor de Setracsa.

VI.- De las anteriores manifestaciones, cabe precisar que no es posible desligar la consideración del tercero registral de buena fe, del tema atinente a las causas de nulidad que, constando de modo implícito o explícito en el Registro, pudieran llevar a resolver o rescindir el derecho del otorgante y transmitente. Esos temas se encuentran entrelazados en el artículo 456 del Código Civil. A su tenor: *"La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de*

título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro”. Los apoderados de la actora pretenden que la nulidad reclamada en demanda, también aplique para las empresas Transportes Superiores y Setracsa, a su decir, porque en el Registro Público constan, explícitamente, motivos de nulidad derivados de la exclusión de terrenos sometidos a propiedad privada, como lo ha sido el inmueble de su poderdante, que nació de la finca 1.902-000 perteneciente a la Corporación (hoy Procomer). Por eso, sostienen, los actos y contratos de aquellas dos sociedades devienen nulos, sean, la venta del lote del señor Smith a Transportes Superiores y la hipoteca constituida a favor de Setracsa. El Tribunal confirma la nulidad de la adquisición de la finca a nombre de don Clifford Smith y eso se ha mantenido incólume, por cuanto no es materia del presente recurso de casación. Entonces, hay que determinar, en consecuencia, si de acuerdo con la información registral que esas compañías debieron recabar, constaban motivos de nulidad que afectara sus actos y contratos. Si ellas negociaron sobre la base de datos registrales que hacían derivar la titularidad y legitimación del transmitente Smith Smith, sin figurar motivo alguno que implicara la nulidad del traspaso, la adquisición del terreno, por parte de Transportes Superiores, no estaría afecta a vicio alguno, precisamente, por ser tercera registral de buena fe, lo que también se proyectaría en beneficio de Setracsa, en lo que a la constitución del gravamen hipotecario se refiere. Esto es así, aunque mediara la referida exclusión de los terrenos sometidos a régimen de propiedad privada en el traspaso del Estado al IDA. También, pese a que la transmisión de este Instituto a don Clifford Smith estuvo sujeta a esa limitante y por eso anuló el Tribunal, además, por

cuanto el señor Smith tenía conocimiento registral y extra registral, pues arrendó el mismo terreno a la entonces Corporación (hoy Procomer), quien lo transmitió a la actora. Sin embargo, no necesariamente Transportes Superiores y Setracsa tuvieron posibilidad de enterarse de lo sucedido, en cuyo evento, la primera compró bien, al haberlo hecho de la persona que en el Registro aparecía con derecho para vender, pues la causa que generó la nulidad de la adquisición del señor Smith no pudo conocerla esa empresa y es hasta ahora que se decreta. En lo que atañe a Setracsa, ella se constituyó en acreedora hipotecaria, basada en la titularidad registral de Transportes Superiores, que la autorizó a gravar su inmueble, sin tener base para conocer de vicios causantes de nulidad en la constitución de la garantía real hipotecaria.

VII.- Por consiguiente, precisa analizar las pruebas que los recurrentes sostienen mal valoradas y que, según se dijo, se citan como apoyo de los hechos probados. **1)** En cuanto al Decreto Ejecutivo, éste excluye los terrenos de dominio privado, comprendidos dentro de la demarcación geográfica por él establecida. En este sentido, el IDA (entonces ITCO) adquiere las tierras, con la salvedad de los inmuebles objeto de propiedad privada. Quedó acreditado que el terreno transmitido por la Corporación a doña Mélida Solís Vargas, es uno de esos fundos y que los inmuebles del señor Smith y de Transportes Superiores, están comprendidos dentro de esa heredad, conforme lo indica el peritaje de autos. Ahora bien, la divulgación del Decreto en el Diario Oficial La Gaceta, no corresponde ni conlleva la publicidad registral. Esta última se logra, según los artículos 455 y 470 del Código Civil, con la presentación del respectivo título al Registro Público. Sería impensable que quienes tengan interés en

adquirir bienes registrables o en constituir gravámenes sobre ellos, no solo tengan que consultar la información emanada del Registro Público, sino también las Gacetas o, como lo tuvo que hacer la Juzgadora A quo, para resolver la contienda, examinar la *"Colección de Leyes y Decretos"* (hecho probado 5 de la sentencia de primera instancia). **2)** En la escritura de las 8 horas del 6 de mayo de 1982, otorgada ante la notaria Ana Victoria Mora Mora, (documento de folios 65 a 80), el Estado traspasa al entonces ITCO y como lo indicara el Tribunal al replantear el hecho probado 6): *"...consignándose en forma expresa la exclusión del traspaso de los terrenos de propiedad privada que se encontrasen incluidos dentro de la demarcación geográfica que la propia escritura puntualiza"*. **3)** Para acreditar la inscripción de la finca no. 26.501-000, es decir, el inmueble adquirido por el ITCO, se tomó como referencia el mismo documento citado (hecho probado 7 de la sentencia de primera instancia). Esa información del Registro era vital en la compra que hiciera Clifford Smith del terreno parte de ese inmueble. Eso denota el conocimiento que tuvo de la reserva hecha sobre los fundos sometidos a propiedad privada, uno de los cuales, precisamente, arrendó a la Corporación, entonces propietaria, quien dicho sea de paso, le transmitió el dominio a la actora. Aquí radica la base para que los juzgadores de ambas instancias, consideraran que don Clifford Smith nunca fue tercero registral de buena fe y procedieran en su contra las nulidades requeridas en la demanda. **4)** La escritura de las 9 horas del 13 de setiembre de 1990, otorgada ante el notario Carlos Enrique García Anchía, autoriza la venta de la relacionada heredad (parte del inmueble 26.501-000) del IDA a Clifford Smith. El Juzgado lo enlistó como hecho probado 9 con apoyo en la:

"certificación de folio 24 fte y vto, copia escritura a folio 325 a 326 fte; copia de plano catastrado a folio 26 fte y vto). La certificación de folio 24 no hace referencia alguna a la exclusión; tampoco se consigna nada de ello en el aludido plano catastrado ni en la copia de escritura de folios 325 y 326. A folio 325 vuelto, se consigna que el traspaso se hizo sin perjuicio de tercero de mejor derecho. En realidad, así se hace toda transmisión. Es claro que podría existir algún titular de un derecho preferente o *"mejor"*; pero también es viable que quien adquiriera haya actuado de buena fe y, en ese concepto, encuentra tutela jurídica. La referida indicación, de cualquier manera, es usual en transacciones del ITCO ahora del IDA, incluso, está comprendida en la fórmula o machote ya elaborado al efecto y por exigencia *"... de las disposiciones de la Ley cinco mil sesenta cuatro"*. Sin embargo, no se hace ni la menor sugerencia sobre la susodicha exclusión, que pudiera dar a pensar, a eventuales adquirentes, que la titularidad o legitimación del enajenante estuviera afecta a vicios, por ende, que justificara una nulidad en la adquisición o constitución de derechos reales (propiedad o hipoteca). **5)** En la sentencia de primera instancia se tuvo por acreditada la inscripción de la finca no. 44.780-000, a nombre de don Clifford Smith, con vista, también, en la certificación de folio 25, donde tampoco se indica nada de la susodicha exclusión. **6)** La escritura del 2 de abril de 1992, otorgada ante el notario Eduardo Newton Cruickshank Smith, contempla la segregación de un lote, parte del inmueble 55.140-000, que el señor Smith vendió a Transportes Superiores. Correspondió al hecho probado no. 17, cuyo fundamento radicó en la certificación de folio 8 y la copia certificada de folios 327 y 328, lo que también da fe de la inscripción de la finca no. 54.106-000 a nombre de

esa sociedad. De los datos citados, evidentemente, cuando la empresa compra, la información registral daba cuenta de la titularidad del enajenante, don Clifford Smith, y no desprende circunstancia o base alguna siquiera para cuestionarla. Mucho menos para enterar que el terreno transmitido no era del señor Smith, por formar parte de los inmuebles excluidos del traspaso del Estado al ITCO y luego de éste (IDA) a don Clifford. El sistema de Folio Real Mecanizado, tiene como propósito agilizar los estudios registrales, en tanto aporta los datos imprescindibles sobre el bien o derecho de que se trate. Lo propio ha de decirse de la información computarizada que ofrece el Registro Público. No existía mérito alguno, para que Transportes Superiores pudiera tener una duda razonable que justificara elaborar un estudio pormenorizado de todo el historial registral del inmueble adquirido o tuviese que consultar la Colección de Leyes y Decretos. Ello, en definitiva, daría al traste con la agilidad que se requiere en las diferentes transacciones. De cualquier manera, aún haciéndolo, tampoco eran localizables datos contundentes que acreditaran que ese terreno formaba parte del inmueble de la actora. Antes bien, la información registral establecía que estaba a nombre del señor Smith, sin referencia a causa alguna de nulidad que pudiera cuestionar ni la titularidad ni la legitimación para enajenar. Por eso, es dable afirmar, el Tribunal no ha valorado en forma indebida la prueba ni las normas procesales que le asignan el respectivo valor; tampoco ha violentado los artículos 456 ni 462 del Código Civil. Al contrario, aplicándolos con corrección, estimó que Transportes Superiores es tercera registral de buena fe, como pilar para revocar el fallo de primera instancia y declarar sin lugar la demanda, en lo que esa sociedad concierne, respecto a las

nulidades reclamadas. **7)** Con la escritura del 23 de junio de 1992, suscrita por el notario Efraím Vargas Cordero, se formaliza la constitución de la hipoteca a favor de Setracsa, que pesa sobre el inmueble 54.106-000, sin que se indicara sobre la exclusión, en los documentos que sirvieron de apoyo al hecho probado 18, sean: "*(...copia de escritura a folio 7 fte y vto)*". Si Transportes Superiores es tercera registral de buena fe, con mucho más razón lo es Setracsa, en tanto, registralmente, nada permitía siquiera dudar de la titularidad y legitimación de aquella compañía, para constituir sobre su inmueble el gravamen hipotecario. Tómese nota, también, el Juzgado estimó carentes de demostración, entre otros, los siguientes hechos de influencia: "**3.-)** *Que al momento de adquirir el inmueble, la sociedad Transportes Superiores del Este Rolan Sociedad Anónima tuviese conocimiento de los vicios que eventualmente afectarían la titularidad de la propiedad del señor Clifford Smith Smith. (No existe prueba idónea que así lo acredite en autos).* **4.-)** *Que el acreedor hipotecario SETRACSA, Servicio de Transporte de Contenedores Sociedad Anónima, tuviese conocimiento de las circunstancias que afectaban el título de la propiedad que le fue ofrecida en garantía conforme a la publicidad registral. (No existe prueba idónea que así lo acredite en autos)*". En segunda instancia, el Ad quem aprobó ese elenco, lo que es fundamental para sostener la buena fe, al abrigo de lo dispuesto en el artículo 456 del Código Civil, pues las dos sociedades adquirieron de quien en el Registro aparecía con derecho para enajenar. Además, nunca se demostró motivo alguno de rescisión o resolución que diera al traste con la buena fe, en los términos que contempla el canon 457 Ibídem. De cualquier manera, en el evento de mediar alguna

duda razonable sobre el actuar de ambas sociedades, en los actos y contratos que celebraron, habría que determinar que obraron de buena fe. Esa es la regla aplicable, como así se desprende, por ejemplo, de lo establecido en el artículo 286 del mismo Código. El comportamiento de mala fe, como excepción que es a ese principio, no solo habría que alegarlo sino también acreditarlo, lo cual no ha acontecido en la especie.

VIII.- En consecuencia, no se han cometido los errores ni las violaciones legales que se acusan en el recurso, el que debe rechazarse, con sus costas a cargo de la parte promovente (canon 611 del Código Procesal Civil).

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso. Son sus costas a cargo de la parte que lo estableció.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

Carmenmaría Escoto Fernández

Fabio/portiz