



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-1127-TRA-BI

Diligencias Ocurrales, documento Tomo 577, Asiento 51583

**FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL
HUMEDA SOCIEDAD ANÓNIMA, Apelante**

Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria (Exp. Origen 131-2009-BI)

Inmuebles

VOTO N° 279 -2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- San José, Costa Rica, a las ocho horas con cincuenta minutos del veintidós de marzo de dos mil diez.

Conoce este Tribunal del Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Marianella Arias Chacón** en su condición de notaria pública autorizante del documento presentado al Diario del Registro bajo el **Tomo quinientos setenta y siete (577), Asiento cincuenta y un mil quinientos ochenta y tres (51583)** y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, mayor , casado una vez, abogado, titular de la cédula de identidad número nueve- cero doce- cuatrocientos ochenta, vecino de San José, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL HUMEDA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres- ciento uno-cero ochenta y dos mil trescientos uno, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Inmuebles a las nueve horas del veintiocho de agosto de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que la Licenciada **Marianella Arias Chacón**, y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, de calidades y condición indicadas, formularon diligencias ocurrales con el fin de que se revocara la denegatoria de inscripción del testimonio de escritura presentado al Diario del



Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, bajo el **Tomo quinientos setenta y siete (577)**, **Asiento cincuenta y un mil quinientos ochenta y tres (51583)**, que corresponde al testimonio de escritura número cincuenta y uno-cuatro, visible al folio treinta frente del Tomo cuatro del Protocolo de la citada Notaria, otorgada a las diez horas del dos de octubre de dos mil ocho, mediante la cual el señor Eugene Whittingham Tyndale, titular de la cédula de identidad número nueve-cero cero novecientos tres, en su condición de propietario registral de las finca del Partido de Limón, Folio Real matrícula cien mil ciento ochenta y ocho-cero cero (100188-000) venden libre de gravámenes y anotaciones a el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, titular de la cédula de identidad número nueve- cero doce- cuatrocientos ochenta, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL HUMEDA SOCIEDAD ANÓNIMA**, al que se le consignó como defecto “*Pagar Derechos y Timbres respectivos*”, siendo, que los señores aludidos argumentan en lo que interesa que

“ (...) De un lado está la Escuela, Cédula 3-007-078951, creada por la Ley 7044.

Por otro, el Fideicomiso, que es una sociedad anónima independiente, Cédula 3-101-082301, que administra por contrato el “Fondo de Fideicomiso de EARTH”, relacionado en el documento calificado.

El Fondo de Fideicomiso de EARTH se constituyó con asistencia y donaciones del Gobierno de los Estados Unidos de América, a través de A.I.D., hechas al amparo del convenio internacional denominado “CONVENIO GENERAL PARA LA AYUDA ECONÓMICA, TÉCNICA Y PARA PROPOSITOS AFINES ENTRE EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y EL GOBIERNO DE COSTA RICA”, aprobado por Ley 3011 del 18 de julio de 1962.

El Fideicomiso es, por tanto, contratista del Gobierno de los Estados Unidos de América y goza de las exenciones vigentes establecidas en dicho convenio (ver Ley 7044 Artículo 6° (...))

Las exenciones del Fideicomiso no son los de la Escuela, sino las que establece el artículo IV del convenio internacional aprobado por la Ley 3011.

Sin embargo, la calificación impugnada niega las exoneraciones solicitadas, del 50% de los derechos de registro y timbres, aplicando indebidamente los artículos 16 y siguientes de la Ley 7044 de la Escuela y concluyendo que la institución no está obligado al pago de derechos de registro.

Tampoco debe pagar el timbre Fiscal por ser ese impuesto exonerado por ese mismo tratado.



*Por tratarse de un convenio internacional de rango superior a la ley, las exenciones a favor del Fideicomiso no fueron afectadas por la Ley 7293 derogadora de todas las exoneraciones, lo que la Procuraduría confirma en el citado dictamen.
(...) El documento objeto de la calificación debe pagar únicamente el 50% de los derechos de registro y Timbre Fiscal, a cargo del otro contratante. Por tanto solicitamos revocar la calificación impugnada y el defecto impugnado, y ordenar la inscripción del documento sin más trámite (...)*”

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, mediante la resolución dictada a las nueve horas del veintiocho de agosto de dos mil nueve, resolvió: “**I.- RECHAZAR** en todos sus extremos las diligencias ocursoales presentadas por la notaria Marianella Arias Chacón, y el señor Manuel Peralta Volio, en calidad de apoderado generalísimo del Fideicomiso de la Escuela de Agricultura de la Región Tropical Húmeda Sociedad Anónima, en su condición de comprador de la finca del Partido de **Limón** 100188, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento Tomo 577 Asiento 51583, hasta tanto no se satisfaga el pago faltante en Derechos de Registro y Timbre Fiscal.- **II.- CONFIRMAR** la Calificación Registral número **001-2009** del documento Tomo **QUINIENTOS SETENTA Y SIETE (577)** Asiento **CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES (51583)** del 05 de marzo de 2009 y que originó las presentes diligencias.- **III.- (...)**”.

TERCERO. Que inconforme con dicha resolución, la Licenciada **Marianella Arias Chacón**, y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, ambos en la condición dicha al inicio, mediante escrito presentado ante el Registro en fecha ocho de octubre de dos mil nueve, interpusieron recurso de apelación, y mediante resolución de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del tres de diciembre del dos mil nueve en la que se le otorgo audiencia por este Tribunal expresaron agravios.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la



indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de estas diligencias.

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser el objeto de esta litis un tema de puro derecho, se prescinde de la enunciación de hechos probados.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso concreto el Registro Inmobiliario, División Inmuebles, rechazó en todos sus extremos la diligencia ocursoal presentada por la notaria Marianella Arias Chacón y el Llicenciado Manuel E. Peralta Volio, en calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma del **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL HUMEDA SOCIEDAD ANÓNIMA**, denegando la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro bajo el Tomo quinientos setenta y siete (577), Asiento cincuenta y un mil quinientos ochenta y tres (51583), hasta tanto no se satisfaga el pago faltante en Derechos de Registro y Timbre Fiscal y confirmó la calificación número 001-2009, del cinco de marzo de dos mil nueve, con fundamento en que los derechos del Registro son tasas que se pagan como resultado de un servicio brindado dentro de una actividad estatal, cuyo carácter obligatorio está vinculado a la tramitación efectiva de los documentos que se presentan para su debida inscripción, reconociendo la exoneración de la parte compradora en cuanto al impuesto de traspaso de Bienes Inmuebles y los Timbres, no así en relación a los Derechos de Registro por ser una TASA, siendo entonces que la sociedad adquirente no se



encuentra exenta del pago de dicha tasa y del Timbre del Colegio de Abogados, por ser una CONTRIBUCIÓN ESPECIAL.

Por su parte, la representación del recurrente fundamenta sus alegatos amparado en lo que al efecto dispone el artículo IV de la Ley 3011 del 18 de julio de 1962, que aprueba el **“CONVENIO GENERAL PARA LA AYUDA ECONOMICA, TECNICA Y PARA PROPOSITOS AFINES ENTRE EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA Y EL GOBIERNO DE COSTA RICA”**, argumentando que el Fideicomiso comprador no está obligado al pago de Derechos de registro en virtud de las exenciones que le confiere el artículo IV, que al ser contratista del Gobierno de los Estados Unidos para Administración, inversión y distribución de la Dotación del Fondo en Fideicomiso de EARTH. Coincide con el Registro que los Derechos de registro son una tasa, sin embargo el Registro no consideró ni analizó las exenciones que otorga el Convenio, que comprenden expresamente las llamadas “tasas”, ignorando y violando el Convenio que es puntual, claro y de rango superior, para lo cual explica

“Las voluntades de los Estados Contratantes sobre el ámbito material y temporal de las exoneraciones objeto de compromiso es clara: está referida a la totalidad de tributos y no tiene límites temporales (dictamen de la Procuraduría).

Nos encontramos en presencia de la interpretación de un Convenio, y no de los alcances de una ley de contenido impositivo, lo que determina que para solucionarlo deben aplicarse las reglas de interpretación de los Tratados y Convenios y no de las usuales para materia Tributaria, entre otras razones por cuanto, según precepto constitucional, los tratados públicos, los convenios internacionales y los concordatos aprobados por la Asamblea Legislativa, tienen autoridad superior a las leyes (Tribunal Superior Contencioso Administrativo)”.

Manifiesta además que el Tratado firmado entre los gobiernos de Costa Rica y Estados



Unidos debe ser considerado como un pacto en el que las partes se comprometían a colaborar en aras del progreso social y económico de este país, patentándose la promesa de ayuda y la de librar de cargas fiscales a los bienes que con ese fin se invirtieran o se adquirieran en el país, y por tratarse de un convenio internacional de rango superior a la ley, las exenciones a favor del Fideicomiso no fueron afectadas por la Ley 7293 derogadora de todas las exoneraciones, para lo cual concluye diciendo el apelante:

“Cuando se desarrolló el proyecto de la EARTH, se dijo que la contribución del Gobierno de Costa Rica al mismo consistía en la inmunidad fiscal garantizada por el Convenio entre los Estados Unidos y Costa Rica y la Ley 7044 de creación de la Escuela, como una universidad privada, sin fines de lucro, dedicada a la educación en ciencias agrícolas y recursos naturales para contribuir al desarrollo de los trópicos mediante la conciliación de la producción agrícola y la preservación del medio ambiente. El Convenio representa un compromiso internacional del Estado costarricense que deber ser cumplido cabalmente y de buena fe (pacta sunt servanda). Aunque la partida de Derechos de registro a cargo del Fideicomiso no es significativa, el respeto de los compromisos adquiridos sí lo es, de acuerdo con los principios y reglas del derecho internacional. El Fideicomiso valora la conservación de su status y privilegios, sin menoscabo, para atraer donaciones a la EARTH. No es bien visto que el Gobierno sede cobre tributos a una institución de educación financiada por otro Estado y Fundaciones privadas.”

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Mediante el "Convenio General para la Ayuda Económica, Técnica y para Propósitos Afines entre el Gobierno de Costa Rica y el Gobierno de los Estados Unidos de América", incorporado en nuestro Derecho Interno mediante **Ley N° 3011 de 18 de julio de 1962**, que fue motivado en los siguientes términos:

“(…) Por cuanto el Gobierno de Costa Rica y el Gobierno de los Estados Unidos de



América desean concertar una Alianza para el Progreso basada en la ayuda propia, el esfuerzo mutuo y el sacrificio común, destinada a ayudar a satisfacer las necesidades de mejores viviendas, trabajo, tierras, salud y escuelas de los pueblos de la América Latina, y

Por cuanto en el Acta de Bogotá se recomienda la implantación de un programa interamericano de desarrollo social que tienda a la ejecución de medidas para mejorar el bienestar rural, el uso de la tierra, la vivienda, los servicios colectivos, los sistemas educativos, los servicios de adiestramiento, y la salubridad pública, y para la movilización de los recursos locales, y

Por cuanto el Gobierno de Costa Rica y el Gobierno de los Estados Unidos de América están de acuerdo en la necesidad de planes de acción específicos destinados a fomentar el progreso económico y el mejoramiento del bienestar y nivel de vida de todos los pueblos de la América Latina, y

Por cuanto el Gobierno de los Estados Unidos de América tiene la intención de suministrar a los países de América Latina que participan en la Alianza para el Progreso, la ayuda económica, técnica y para propósitos afines que soliciten ellos y apruebe el Gobierno de los Estados Unidos de América, a la luz de los recursos disponibles para el objeto y de los programas y medidas de ayuda propia contemplados en el Acta de Bogotá; (...)"

Acordándose entre otros compromisos:

ARTÍCULO IV

A fin de asegurar para el pueblo de Costa Rica los beneficios máximos provenientes de la ayuda que se proporcionará en virtud de este Convenio, se dispone:

*a) **Los bienes o fondos utilizados o que se utilizaren con relación a este Convenio por parte del Gobierno de los Estados Unidos de América o de cualquier contratista financiado por ese Gobierno, estarán exentos del pago de todo impuesto sobre la propiedad o el uso y de cualquier otro impuesto, de requisitos relacionados con***



inversiones o depósitos, y de controles cambiarios de Costa Rica; y la importación, exportación, adquisición, uso o disposición de dichos bienes o fondos relacionados con este Convenio estarán exentos del pago de cualquier arancel, derechos de aduana, impuestos de importación y exportación, impuestos sobre compras o traspasos y cualesquier otros impuestos o tasas similares que existan en Costa Rica (...). (La negrita y subrayado es nuestro).

Posteriormente, mediante la **Ley N° 7044, de 29 de septiembre de 1986**, se creó la Escuela de Agricultura de la Región Tropical Húmeda (EARTH), que es una Institución privada de educación superior universitaria, con fines de utilidad pública, dedicada a la educación en ciencias agrícolas y recursos naturales para contribuir al desarrollo y la conservación del trópico mediante la conciliación de la producción agrícola y la preservación del medio ambiente, definiéndose en el artículo 6 de esta ley, el patrimonio de la Escuela:

“Artículo 6°.- Para la realización de sus objetivos, la institución contará con las rentas que perciba de una dotación inicial. De conformidad con los convenios para la estabilización y recuperación económica de Costa Rica firmados con el Gobierno de los Estados Unidos de América, los fondos de esta dotación serán asignados a un fideicomiso que se creará, preferentemente dentro del país, para invertirlos y administrarlos. La "W.K. Kellogg Foundation," de Battle Creek, Michigan, Estados Unidos de América, donará fondos destinados a la asistencia técnica necesaria para estructurar y organizar la Escuela. Además, constituirán su patrimonio todas las donaciones, aportes económicos y bienes de cualquier clase que la institución acepte, excepto rentas del fondo para el financiamiento de la educación superior estatal.”

Y con los artículos 16 y 17 de la Ley citada, se dispuso las siguientes prerrogativas Tributarias a favor de la EARTH:

“Artículo 16°.-

La Escuela de Agricultura de la Región Tropical Húmeda tendrá exención tributaria, arancelaria y de sobretasas para la importación y exportación de todos aquellos artículos que requiera para sus programas de docencia e investigación”.



“Artículo 17°.-

Las inversiones que haga la institución y las rentas que obtenga en Costa Rica estarán libres de todo impuesto y gravamen. Las rentas que genere el fideicomiso solamente podrán usarse para los propósitos académicos de la Escuela”.

Mediante la Ley Reguladora de Exoneraciones Vigentes, Derogatoria y Excepciones, **Ley N° 7293, de 31 de marzo de 1992**, se derogaron todas las exenciones, con excepción de las contempladas en su **artículo 2**, entre las que se encuentran, entre otras, las siguientes: “a) *Se hayan constituido por el expreso mandato constitucional o por medio de Convenios Internacionales, Tratados Públicos y Concordatos, con autoridad superior a la Ley ordinaria y ll) Se establecen en la Ley N°7044 del 29 de setiembre de 1986 (Ley de Creación de la Escuela de Agricultura de la Región Tropical Húmeda)”.*

Posteriormente, mediante la **Ley N° 8088 de 13 de febrero del año 2001**, por medio de la cual la Asamblea Legislativa de Costa Rica, hizo una interpretación de manera auténtica de la norma citada anteriormente, indicando:

“ARTÍCULO ÚNICO.- Intérpretase auténticamente el artículo 2 de la Ley Reguladora de las exoneraciones vigentes, su derogatoria y sus excepciones, N° 7293, de 31 de marzo de 1992, en el sentido de que también se exceptúan de la derogatoria del artículo 1 las exenciones tributarias otorgadas por el Estado de Costa Rica a las instituciones o los organismos de vocación internacional establecidos mediante ley”.

la negrita no es del texto original).

QUINTO. Conforme lo anteriormente expuesto, y tomando en consideración, que el artículo 2 de la Ley N° 7293, fue interpretado de manera auténtica por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, este Tribunal comparte lo indicado por el Registro **a quo**, en el considerando “**TERCERO: SOBRE EL FONDO**”, de la resolución final de las diez horas del treinta y uno de agosto de dos mil nueve, cuando señala que “(...) *se reconoce la*



exoneración de la parte compradora en cuanto al impuesto de traspaso de Bienes Inmuebles y los Timbres (...)”, ya que en virtud de la interpretación auténtica aludida, las exenciones que establece el artículo IV inciso a) del Convenio General para la Ayuda Económica, Técnica y para Propósitos Afines entre el Gobierno de Costa Rica y el Gobierno de los Estados Unidos de América, aprobado por la Ley N° 3011, **no fueron afectadas** por la Ley Reguladora de Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones. Sin embargo, resulta necesario manifestar, que esta Instancia, si bien, comparte el razonamiento del Registro, en cuanto a que la sociedad **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGIÓN TROPICAL HÚMEDA SOCIEDAD ANÓNIMA**, no debe sufragar el pago del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles y los Timbres (especies fiscales), no avala lo resuelto por éste cuando en ese mismo considerando, expresa que el **FIDEICOMISO**, **no** está exonerado en cuanto “(...) *a los Derechos de Registro, por ser una TASA, y al Timbre del Colegio de Abogados (...)*”, ello, por dos razones de interés:

En primer lugar, en cuanto a que el **FIDEICOMISO** debe pagar “**Derechos de Registro**”, este Tribunal considera que el Registro no lleva razón, pues, como se indicara anteriormente, el artículo IV inciso a) del convenio de cita referida, no fue afectado por el artículo 2 de la Ley 7293, norma que como se indicó fue interpretada de manera auténtica por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, por consiguiente, y siendo, que el caso que nos ocupa, surge con ocasión de la adquisición de un inmueble realizada por la sociedad adquirente, en su condición de Fiduciaria del Fideicomiso denominado “Fondo de Fideicomiso EARTH” (Ver folio 75), tenemos, que al tenor del artículo IV inciso a) del Convenio citado, los fondos destinados a ese propósito (compra), “(...) *estarán exentos del pago de cualesquier (...) impuestos sobre compras o traspasos y cualesquier (...) impuesto o tasa o similares que existan en Costa Rica*”, ésta se encuentra exenta no solamente del pago del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles y los Timbres sino también del pago de los Derechos de Registro (Tasa).



Al respecto, la Procuraduría General de la República, en el dictamen C-140-2001, del 21 de mayo de 2001, señala: “**CONCLUSIONES (...) f.** *Los bienes de la EARTH que hayan sido adquiridos con fondos recibidos al amparo del “CONVENIO General para la Ayuda Económica, Técnica y para Propósitos afines entre el Gobierno de Costa Rica y el Gobierno de los Estados Unidos de América”, se encuentran exonerados de la obligación para tributar*”. (la negrita es del texto original).

En segundo lugar, en cuanto a que la sociedad compradora **no** está exonerada del “**Timbre del Colegio de Abogados**”, cabe decir, que este Tribunal no comparte dicho criterio, por cuanto quien está obligado al pago de dicho timbre no es ni la sociedad compradora ni el vendedor, son los agremiados del Colegio de Abogados, a saber, en este caso, el notario público es el encargado de cancelar y agregar el timbre aludido en el acto o contrato contenido en el documento Tomo 577, Asiento 51583, ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículo 3 y 6 de la Ley N° 3245 de 3 de diciembre de 1963, Creación del Timbre de Abogados y Reforma Ley de Timbre forense, y artículo 104 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Abogacía y Notariado, Decreto Ejecutivo 32493-J del 9 de marzo de 2005, ya que el mismo se trata de una contribución especial (Ver artículo 4 de la Ley 4755 de 29 de abril de 1971, que es Código de Normas y Procedimientos Tributarios), que los notarios hacen a favor de dicha corporación para su sostenimiento y para formar y acrecentar el fondo de pensiones y jubilaciones de sus miembros, timbre, que como puede comprobarse a folio setenta y seis vuelto del expediente fue cancelado.

SEXTO. Partiendo de lo expuesto líneas atrás, este Tribunal concluye, que la sociedad **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGIÓN TROPICAL HÚMEDA SOCIEDAD ANÓNIMA**, adquirente del inmueble del Partido de Limón, Folio Real matrícula **100188-000**, está exonerada del pago del Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, Timbres (especies fiscales) y Derechos de Registro, en una proporción del cincuenta por ciento (50%), ya que el otro cincuenta por ciento (50%) corresponde sufragarlo a la parte vendedora, quien no goza como si ocurre con el **FIDEICOMISO** aludido, de la



prerrogativa establecida en el artículo IV, inciso a) del Convenio de referida cita, por lo que el acto y contrato contenido en el documento **Tomo 577, Asiento 51583**, para que pueda ser objeto de inscripción por parte del Registro **debe cancelar el faltante de “Derechos de Registro” y “Timbre Fiscal”**, tal y como lo establece acertadamente el Registro en la resolución apelada, el Impuesto de Traspaso, como puede comprobarse a folio setenta y seis vuelto del expediente fue cancelado. De ahí, que este Tribunal comparte lo señalado por la sociedad solicitante y apelante, cuando manifiesta que: “(...) *El documento objeto de la calificación impugnada debe pagar únicamente el 50% de los Derechos de registro, a cargo del otro co-contratante (...)*”, no así, cuando afirma, que ese cincuenta por ciento está “(...) *cancelado*”, dado que de la documentación que consta en el expediente se comprueba que hay un faltante en lo concerniente al pago de los **“Derechos de Registro (Tasa)”**, de tal manera, que lo resuelto por él **a quo**, en cuanto a este punto es correcto.

SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento en las consideraciones, normativa y jurisprudencia que anteceden, estima este Tribunal **la sociedad FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGIÓN TROPICAL HÚMEDA SOCIEDAD ANÓNIMA, está exonerada del pago del cincuenta por ciento (50%) que le corresponde por concepto de “Derechos de Registro”**, razón por la cual en cuanto a tal extremo, **se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación** interpuesto por la notaria pública **Marianella Arias Chacón**, en su condición de notaria autorizante del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al **Tomo quinientos setenta y siete (577), Asiento cincuenta y un mil ochocientos cincuenta y tres (51583)** y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la citada sociedad, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Inmuebles de las nueve horas del veintiocho de agosto de dos mil nueve, **revocándose parcialmente por conexión**, en lo que corresponda, la Calificación Registral número **001-2009** que le sirvió de sustento. En todo lo demás, se **confirma** lo resuelto por el Registro Inmobiliario, División Inmuebles, y propiamente la denegatoria de inscripción del documento **Tomo quinientos setenta y siete (577), Asiento cincuenta y un**



mil quinientos ochenta y tres (51583), hasta tanto la parte vendedora del inmueble del Partido de Limón, Folio Real matrícula **100188-000**, no satisfaga el faltante que le corresponde por concepto de “**Derechos de Registro y Timbre Fiscal**”, a efecto, de que ésta complete el cincuenta por ciento (50%) que le corresponde, por lo que en cuanto a ese defecto, **se declara sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por los citados profesionales en sus calidades ya dichas.

OCTAVO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y 2 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, de 30 de marzo del 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, normativa y jurisprudencia que anteceden, estima este Tribunal **la sociedad FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGIÓN TROPICAL HÚMEDA SOCIEDAD ANÓNIMA, está exonerada del pago del cincuenta por ciento (50%) que le corresponde por concepto de “Derechos de Registro”**, razón por la cual en cuanto a tal extremo, **se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación** interpuesto por la notaria pública **Marianella Arias Chacón**, en su condición de notaria autorizante del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al **Tomo** quinientos setenta y siete (**577**), **Asiento cincuenta y un mil ochocientos cincuenta y tres (51583)** y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la citada sociedad, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Inmuebles de las nueve horas del veintiocho de agosto de dos mil nueve, revocándose parcialmente por conexión, en lo que corresponda, la Calificación Registral número **001-2009** que le sirvió de sustento. En



todo lo demás, se **confirma** lo resuelto por el Registro Inmobiliario, División Inmuebles, y propiamente la denegatoria de inscripción del documento **Tomo quinientos setenta y siete (577), Asiento cincuenta y un mil quinientos ochenta y tres (51583)**, hasta tanto la parte vendedora del inmueble del Partido de Limón, Folio Real matrícula **100188-000**, no satisfaga el faltante que le corresponde por concepto de “**Derechos de Registro y Timbre Fiscal**”, a efecto, de que ésta complete el cincuenta por ciento (50%) que le corresponde, por lo que en cuanto a ese defecto, **se declara sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por los citados profesionales en sus calidades ya dichas. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.- **NOTÍFIQUESE.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



DESCRIPTORES:

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

**UP: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS POR EL REGISTRADOR JEFE
CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS POR LA DIRECCIÓN DE
REGISTRO**

RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

SUSPENSIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

TNR: 00.52.32

**RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO
NACIONAL**

TNR: 00.31