



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2009-1167-TRA-BI**

**Ocurso, documento Tomo 2009, Asiento 52259**

**FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL  
HUMEDA S.A., Apelante**

**Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria (Exp. Origen 406-2009)**

***VOTO N° 0296 -2010***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las diez horas con quince minutos del veintidós de marzo del dos mil diez.***

Conoce este Tribunal del Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **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 dos mil nueve (2009)**, **Asiento cincuenta y dos mil doscientos cincuenta y nueve (52259)** 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 S.A**, cédula jurídica número tres – ciento uno- cero ochenta y dos mil trescientos uno, contra la resolución dictada por ese Registro Inmobiliario, a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del ocho de setiembre del dos mil nueve.

**RESULTANDO:**

**I.-** Que la Licenciada **Marianella Arias Chacón**, y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, de calidades y condición indicadas, formuló 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 de la Propiedad Inmobiliaria , bajo el **Tomo dos mil nueve (2009), Asiento cincuenta y dos mil doscientos cincuenta y nueve (52259)**, al que se le consignó como defecto: “*Debe pagar la totalidad de los Derechos de Registro*”, que corresponde a la escritura número sesenta y nueve, visible al folio cuarenta y tres vuelto del Tomo cuarto del Protocolo de la citada Notaria, otorgada a las doce horas del veintisiete de febrero del dos mil nueve, mediante la cual la señora Amanda Michael Cruz, titular de la cédula de identidad número siete – cero quince- cero cuatrocientos veinticinco, vende libre de gravámenes y anotaciones el inmueble inscrito en el Partido de Limón, matrícula veintitrés mil trescientos sesenta y nueve-cero cero cero (23369-000), 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 S.A**, documento que fue sometido a la calificación número 021-2009, de fecha diecinueve de junio del dos mil nueve, de la Subdirección del mismo Registro, y en la que se resolvió confirmar el defecto antes señalado para el citado documento.

**SEGUNDO:** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, mediante la resolución dictada a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del ocho de setiembre del dos mil nueve, resolvió: “**I.- RECHAZAR** en todos sus extremos las diligencias cursales 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** 233687, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento Tomo **2009** Asiento **52259**, hasta que sea satisfecho el pago faltante en Derechos de Registro.- **II.- CONFIRMAR** la Calificación Registral número 021-2009 del documento tomo **DOS MIL NUEVE (2009)** Asiento **CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (52259)** del 19 de junio de 2009, que originó las presentes diligencias.- **III.- (...).**”



**TERCERO:** Que inconforme con dicha resolución, la Licenciada **Marianella Arias Chacón**, y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, en representación del **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL HUMEDA S.A**, planteó 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 expreso 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 Jiménez Sancho, y;*

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: 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 de la Propiedad Inmobiliaria, rechazó en todos sus extremos la diligencia ocurisal presentada por **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL HUMEDA S.A**, denegando la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro bajo el Tomo dos mil nueve (2009), Asiento cincuenta y dos mil doscientos cincuenta y nueve (52259) y confirmó la calificación número 021-2009, del diecinueve de junio del 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 debe satisfacer la totalidad del monto por concepto de Derechos de Registro, concluyendo que no cabe exoneración alguna de manera que éste rubro debe ser cubierto en su totalidad por los contratantes.

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 analizo 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 desarrollo 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 EN CUANTO A LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.**

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.(Lo subrayado es nuestro) ..."*

Posteriormente en **Ley N°7044, de 29 de septiembre de 1986**, se creó la Escuela de Agricultura de la Región Tropical Húmeda (EARTH), que es 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, definiéndose en el artículo 6° de esta ley, el patrimonio de la Escuela:

*"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 siguientes artículos se dispuso las siguientes prerrogativas:

**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 Todas las Exoneraciones Vigentes, su Derogatoria y sus 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 las que *“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.”*

Posteriormente, además, mediante **Ley N°8088 de 13 de febrero del año 2001**, se interpretó en forma auténtica el artículo antes parcialmente transcrito 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.

De todo lo anteriormente expuesto y conforme a como ha sido aceptado por el a quo en su resolución final de las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del ocho de setiembre del dos mil nueve, únicamente en cuanto a que *“... se reconoce 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”*, y siendo el artículo IV del **“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**, expresamente se indica que se encuentra exonerada de *“...tasas similares que existan en Costa Rica”*, por lo cual lleva razón el recurrente en lo apelado, de tal manera que no debe el Registro de la Propiedad Inmobiliaria desconocer la exención otorgada al comprador del inmueble inscrito en el Partido de Limón, matrícula veintitrés mil trescientos sesenta y nueve-cero cero cero (23369-000), a saber el **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL HUMEDA S.A.**, y con lo cual concluye este Tribunal de no debe objetarse la registración del traspaso mencionado bajo citas de presentación **Tomo dos mil nueve (2009), Asiento cincuenta y dos mil doscientos cincuenta y nueve (52259)**, aduciendo como motivo de defecto que *“Debe pagar la totalidad de los Derechos de Registro”* por cuanto claramente se comprueba que el citado adquirente está exento de dicha





tasa, y así también se infiere del Dictamen de la Procuraduría General de la República<sup>140</sup> del 21 de mayo del 2001, en el sentido de que le otorga absoluta validez a las exoneraciones otorgadas en el artículo IV del citado convenio, coincidiendo con el apelante que no es procedente el cobro de tributos a una institución de educación financiada por otro Estado y fundaciones privadas.

**QUINTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE:** Con fundamento en las consideraciones anteriores, legislación, y jurisprudencia citada, es criterio de este Tribunal declarar con lugar el recurso de apelación presentado por la Licenciada **Marianella Arias Chacón**, y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, ambos en representación del **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL HUMEDA S.A**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del ocho de setiembre del dos mil nueve, la cual en este acto se revoca , para que se continúe con el procedimiento.

**SEXTO. 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, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licenciada **Marianella Arias Chacón**, y el Licenciado **Manuel Peralta Volio**, en representación del **FIDEICOMISO DE LA ESCUELA DE AGRICULTURA DE LA REGION TROPICAL HUMEDA S.A**, en



contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del ocho de setiembre del dos mil nueve, la cual en este acto se revoca , para que se continúe con el procedimiento. Se da por agotada la vía administrativa. 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.  
**NOTIFÍQUESE.**

*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**