

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2008-0112-TRA-BI

Gestión Administrativa

GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A., Apelante

Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen No. 2007-311)

VOTO N° 301-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea a las nueve horas, cuarenta minutos del veinticinco de junio de dos mil ocho.-

Recurso de Apelación interpuesto por los señores **Odile Vargas Madrigal**, titular de la cédula de identidad número dos-ciento setenta y cinco-seiscientos ochenta y siete, **Juan Luis Araya Acuña**, titular de la cédula de identidad número dos-ciento veintiuno-seiscientos treinta y seis y **Trinidad Jesús Araya Moreira**, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos cincuenta y dos-novecientos once, todos vecinos de San Ramón de Alajuela, en nombre de la empresa **GANADERA ARAYA MOREIRA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento noventa y un mil seiscientos cincuenta y seis, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas, treinta minutos del primero de febrero de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante memorial presentado ante la Dirección General del Registro Nacional, en fecha catorce de marzo de dos mil siete, y remitido a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante oficio DGRN-0398/07 de el mismo

catorce de marzo de dos mil siete, el señor Marco Vinicio Cordero Quesada, Presidente Ejecutivo del **Instituto de Desarrollo Agrario**, presentó gestión administrativa mediante la cual manifiesta que por documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el trece de marzo de mil novecientos noventa y seis, bajo el tomo cuatrocientos veintiocho (428), asiento quince mil seiscientos veintitrés (15623), que es testimonio de la escritura pública otorgada ante la Notaria María Marcela Jiménez Retana, en donde los señores Juan Luis Araya Acuña y Odily (sic) Vargas Madrigal, junto con otras personas, constituyeron la sociedad **GANADERA ARAYA MOREIRA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, aportando el inmueble inscrito en la Provincia de Alajuela, matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis-cero cero uno y cero cero dos (295916), el cual se encontraba afecto a las limitaciones que establecen los artículos 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización, vigentes del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco, hasta el veintisiete de enero del dos mil diez, sin que dicho traspaso estuviere autorizado por la Junta Directiva del I.D.A.

Solicita, que con fundamento en la ilegalidad de la inscripción, se impongan las sanciones administrativas y penales del caso, y se ordene la anulación de la inscripción motivada por el documento presentado bajo el tomo cuatrocientos veintiocho (428) asiento quince mil seiscientos veintitrés (15623) y se inscriba nuevamente la finca a nombre de sus propietarios originales.

SEGUNDO. Que mediante resolución emitida a las trece horas, treinta minutos del primero de febrero de dos mil ocho, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió, en lo que interesa, lo siguiente: *“Una vez firme la presente resolución, se ordena INMOVILIZAR la finca del Partido de Alajuela, número DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS (295916), misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error ordene su rectificación y la cancelación*

de la medida cautelar o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, sea, la escritura de corrección, en donde manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido, previa calificación del registrador a quien corresponda...”

TERCERO. Que inconformes con dicho fallo, los señores Odilie Vargas Madrigal, Juan Luis Araya Acuña y Trinidad de Jesús Araya Moreira, en nombre de la empresa **GANADERA ARAYA MOREIRA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el diecinueve de febrero de dos mil ocho, plantearon recurso de apelación, alegando que con el fin de evitar un proceso sucesorio, y por la asesoría legal brindada por parte de la Notaria María Marcela Jiménez Retana, constituyeron la sociedad anónima de carácter familiar **GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A.**, traspasando la finca del Partido de Alajuela matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis, siempre con la advertencia que dicho inmueble quedaría afecto a las limitaciones derivadas de la Ley No. 2825, que vencen el veintisiete de enero de dos mil diez, desconociendo las razones por las que el Registro inscribió esa propiedad, si no se contaba con el refrendo de ley expedido por el Instituto de Desarrollo Agrario, fundamentos que fueron ratificados mediante escrito presentado ante este Tribunal, el diecinueve de mayo de dos mil ocho, por los señores Luis Ángel Araya Moreira, mayor, casado una vez, agricultor, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos cuarenta y uno-cuatrocientos cuarenta y tres, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la citada sociedad **GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A.** y por el citado señor Trinidad Jesús Araya Moreira.

Alegan además, que tanto la notaria que otorgó la escritura como el registrador que autorizó la inscripción son los llamados a aclarar la situación, ya que con lo acontecido, se afecta la seguridad y la fe pública registral que reviste toda inscripción, objetando lo resuelto por el Registro **a quo**, toda vez que el IDA no ha manifestado su oposición a que el Registro

rectifique el error cometido, tal y como lo facultan los artículos 88 y siguientes del Reglamento del Registro Público.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente, y no se han observado defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. *Sobre los hechos probados.* Se aprueba la relación de hechos que como probados tuvo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y se agrega uno más en el siguiente sentido: **V.-** Que en la sesión número tres-noventa y cinco, celebrada el dieciséis de enero de mil novecientos noventa y cinco, la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, mediante acuerdo tomado en el artículo dieciséis, autorizó el otorgamiento de la escritura número veintiséis, de fecha trece horas del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco, ante los Notarios Carlos Enrique García Anchía y Alex Benjamín Gen Palma, actuando en el protocolo del Profesional García Anchía, que corresponde a segregaciones, ventas e hipotecas de lotes en algunos casos, todos correspondientes a varios asentamientos campesinos, entre ellas, la segregación y venta de un lote proveniente de la finca inscrita en el Registro Público, Sección de Propiedad, Partido de Alajuela, matrícula número ciento cincuenta y cuatro mil ocho-cero cero cero, con la naturaleza, situación, linderos y medida que indica el Registro, a favor por iguales partes a JUAN LUIS ARAYA ACUÑA, y ODILIE VARGAS MADRIGAL, (ver folios 136 y 137).

SEGUNDO. *Sobre los hechos no probados.* No hay hechos de importancia para lo que debe ser resuelto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. *Sobre el fondo del asunto. Acerca de la constitución y los efectos del contrato de asignación de tierras.* Para la solución del presente asunto, es de importancia señalar que la Ley de Tierras y Colonización, N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario, N° 6735 del 29 de marzo de 1982, en adelante I. D.A., le confieren al Instituto de Desarrollo Agrario, la potestad de otorgar títulos de propiedad inscribibles en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a nombre de sus beneficiarios, acto jurídico al que se le denomina “titulación de la tierra”.

Esos títulos el I.D.A. los otorga a aquellas personas que han sido seleccionadas previamente y calificadas como adjudicatarios, para los distintos programas de dotación de tierra, tal y como lo establecen los artículos 55, 62 y 64 de la Ley de Tierras y Colonización. El primero de ellos, exige la presentación de una solicitud; el segundo establece los requisitos que el beneficiario debe cumplir para acceder a la titulación de la tierra, entre ellos, que el solicitante se comprometa a trabajar la parcela personalmente y con sus descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad y que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas para hacerlo; y por último, el artículo 64 es específico, en el sentido que, no se adjudicará más de una parcela a cada beneficiario, política que es congruente con los objetivos de ese Instituto establecidos en el artículo 1 de la misma ley dicha, a saber: “3) *Contribuir a una más justa distribución de la riqueza*”, en vista de que en tratándose de contratos de asignación de tierras, existe un beneficiario del programa de dotación de tierras a quien el Estado le ha asignado un predio, en procura de lograr una mejor distribución de la riqueza y el aumento de la producción o productividad, con el fin de elevar las condiciones económicas y sociales de los beneficiarios.

Así las cosas, los terrenos otorgados por el I.D.A. son netamente de aptitud agraria, por lo que al otorgarse el título de propiedad, le son impuestas al beneficiario una serie de obligaciones, limitaciones y restricciones, precisamente con el fin de cumplir con la función social y el objetivo indicado.

Las limitaciones impuestas por el Instituto tienen un plazo de quince años a partir de la fecha en que se firma la escritura respectiva, las cuales se regulan en el artículo 67 de la citada Ley, que en lo que interesa indica:

*“El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, **excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela** y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas. (...) **Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores...** El Registro Público tomará nota de las limitaciones a que se refiere este artículo”* (La negrilla no es del original).

Por su parte, el artículo 68, inciso 1) de la Ley en comentario, expresamente establece que:

“En el contrato que se realice con el parcelero y en el título que se le entregue, se harán constar las estipulaciones siguientes: ...1) Que antes de haber cancelado sus obligaciones con el Instituto, el parcelero no podrá traspasar el dominio de su predio, gravarlo, arrendarlo, subdividirlo, ni gravar las cosechas, semillas, animales, enseres, útiles o equipos necesarios para la explotación de la parcela, sin autorización del Instituto”.

Como corolario de lo expuesto, es innegable que al estar frente a un contrato de asignación de tierras, contrato que es típico de Derecho Agrario y cuya principal característica es la de ser un contrato de duración, el inmueble objeto de dicho contrato, queda sometido a las limitaciones

contempladas en el artículo 67 transcrito supra, y consecuentemente, éste no puede ser objeto de traspaso de dominio, ni de imposición de gravámenes, arrendamientos o subdivisiones, sin autorización previa del Instituto de Desarrollo Agrario, por el término de quince años, contados a partir de la fecha en que se adquiere la parcela mediante el otorgamiento de la respectiva escritura, al ser un contrato de duración, tal y como lo ha establecido la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia No. 299, de las quince horas del veinte de julio de mil novecientos noventa, al señalar en la parte considerativa, punto VIII, lo siguiente:

“VIII.- Se trata de un contrato típico de Derecho Agrario, constitutivo de empresa, denominado contrato de asignación de tierras. Su fundamento jurídico se encuentra en el artículo 49, así como en las disposiciones de los incisos 5) y 6) del artículo 1º, 4 y 5 de la Ley de Tierras y Colonización, y el nombre se ajusta al vocablo de adjudicación dado por la misma Ley en sus artículos 55, 63 inciso 1) y 64. El de asignación es un contrato de duración por el cual el ente agrario adjudica a un beneficiario de los programas de dotación de tierras, previamente calificados conforme a los parámetros establecidos por propia normativa, un fundo agrario, comprometiéndose a traspasarlo, por un eventual precio o a título gratuito, si el beneficiario demuestra tener capacidad técnica para desarrollar la empresa agraria y cumple con las obligaciones impuestas durante un período de prueba; el traspaso en propiedad se verifica sujeto a una multiplicidad de obligaciones de parte del beneficiario, cuyo incumplimiento permite al ente revocar la adjudicación, durante un plazo de 15 años o hasta el momento de no existir deudas pendientes, sin que pueda en ninguna forma enajenarlo si no media previamente una autorización expresa del Instituto, pues por disposición de la Ley el ente asignante puede recuperar el bien para adjudicarlo a otro beneficiario, debiendo siempre ejercer un control directo sobre la actividad realizada por el adjudicatario, incluso después de superado el plazo de 15 años o que las deudas hubieren sido canceladas, cuando el beneficiario tenga la propiedad en forma plena y exclusiva”.

En la especie, consta en el testimonio de la escritura número veintiséis, otorgada el veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco, ante los Notarios Carlos Enrique Anchía García y Alex Benjamín Gen Palma, que con fundamento en la Ley de Tierras y Colonización, se impusieron las siguientes limitaciones “D) *Que los compradores no podrán traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo, o subdividirlo sin la autorización previa del Instituto de Desarrollo Agrario, excepto que hayan transcurrido quince años contados a partir de esta fecha, exceptuándose de la prohibición anterior, las operaciones que se celebren con la Banca Nacionalizada, con el Consejo Nacional de Producción o cualesquiera otras instituciones de crédito del Estado...F) Que el incumplimiento por parte de los compradores o de las personas a quienes estos hayan transmitido sobre las parcelas aquí adquiridas de cualesquiera obligaciones que señala la Ley de Tierras y Colonización, número dos mil ochocientos veinticinco, dará derecho al Instituto vendedor para revocar administrativamente la adjudicación y para solicitar al Registro que la parcela o lote aquí vendida sea inscrita nuevamente a favor de dicho Instituto...*” (ver folios 139 y 140).

Mediante la inscripción realizada ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles con fecha veintidós de julio de mil novecientos noventa y cinco, del testimonio de la referida escritura número veintiséis, que ocupó el tomo cuatrocientos veinte (420), asiento cinco mil quinientos cincuenta y siete (5557), se dio origen al inmueble inscrito en el Partido de Alajuela, matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis-cero cero uno y cero cero dos (295916-001-002), a nombre de los señores Juan Luis Araya Acuña y Odilie Vargas Madrigal, respectivamente, publicitando la referida finca, las limitaciones al dominio durante el plazo de quince años, que rigen del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco, al veintisiete de enero de dos mil diez, de conformidad con lo que al efecto dispone el referido artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización (ver folios 6, 150 y 156).

CUARTO. Sobre la constitución de la sociedad GANADERA ARAYA MOREIRA SOCIEDAD ANÓNIMA y los aportes transferidos. Mediante la escritura pública número doscientos dieciséis- seis, otorgada en la Fortuna de San Carlos, a las once horas del diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, visible a los folios ochenta y cinco y ochenta y seis del tomo número seis de la Notaria María Marcela Jiménez Retana, los señores Odilie Vargas Madrigal y Juan Luis Araya Acuña, entre otros, constituyen la sociedad anónima **GANADERA ARAYA MOREIRA**, y a tal efecto, como parte de la suscripción del capital social, los señores Vargas Madrigal y Araya Acuña, aportan, entre otros, el inmueble objeto del presente asunto, sea el inscrito en el Partido de Alajuela, matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis-cero cero uno-cero cero dos (295916-001-002), pese a las limitaciones que soportaba dicho inmueble, las cuales comenzaron a regir a partir del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco. Nótese que a la fecha de ese otorgamiento, apenas había transcurrido escasamente un año y algunos días.

El testimonio de dicha escritura fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el trece de marzo de mil novecientos noventa y seis, bajo el tomo cuatrocientos veintiocho (428), asiento quince mil seiscientos veintitrés (15623), y fue inscrito en lo que respecta a los aportes de las fincas, el catorce de octubre de mil novecientos noventa y seis.

Así las cosas, y a tenor de la prohibición expresa que señala el referido artículo 67 de la Ley No. 2825, los señores Odilie Vargas Madrigal y Juan Luis Araya Acuña, se encontraban inhibidos de aportar al capital social de la empresa **GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A.**, la finca matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis (295916), en virtud de que el plazo de las limitaciones al dominio que les imponía el artículo 67 de la referida Ley de Titulación de Tierras del Instituto de Tierras y Colonización, no había transcurrido, ni constaba que se hubiese obtenido previamente, la autorización de la Junta Directiva de ese

Instituto de bien social y el refrendo conferido por el Departamento Legal del referido ente, requisitos de eficacia y validez necesarios para que el Registrador a quien le correspondió el análisis del testimonio presentado bajo el tomo cuatrocientos veintiocho (428), asiento quince mil seiscientos veintitrés (15623), pudiera autorizar su inscripción, tal y como lo establece el Decreto Ejecutivo número 5820-G de 24 de febrero de 1976, publicado en el Alcance No. 35 de la Gaceta No. 48 del 10 de marzo de 1976, que en sus artículos 2° y 5°, en lo que interesa, disponen lo siguiente:

“Artículo 2°- El Registro Público negará la inscripción a todo documento en que se reconozca el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real a favor del beneficiario del título otorgado con fundamento en algunas de las leyes citadas en el artículo anterior, si dicho documento no ha sido refrendado por el Jefe del Departamento Legal de la Institución relacionada, o por un funcionario de ésta debidamente autorizado al efecto.”

Artículo 5°- Cuando las leyes que han servido de fundamento a la adjudicación del inmueble, establezcan prohibiciones para la venta, arrendamiento, segregación o gravamen de los predios adjudicados o inscritos, sin la previa autorización de la Junta Directiva del Instituto de Tierras y Colonización, la autorización respectiva se hará constar igualmente mediante razón suscrita por el Jefe del Departamento Legal o por el funcionario designado al efecto...”

Contrario a lo que señalan los recurrentes, es de mérito hacer notar que en el presente asunto, con el aporte que hicieron los señores Odile Vargas Madrigal y Juan Luis Araya Acuña, del inmueble objeto de la presente gestión a la sociedad **GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A.**, lo que se dio fue un traspaso del dominio a una persona jurídica independiente a sus socios, para así tener por constituido el capital social de dicha compañía en el momento en que fue constituida mediante la escritura pública otorgada ante la Notaria Jiménez Retana, toda vez

que el capital social se conforma con los aportes que traspasen los socios a la persona jurídica que se constituya, posición que ha sido tratada en doctrina, al señalarse que:

“Al efectuar su aporte, el socio está suscribiendo capital de la sociedad. Mediante el contrato de suscripción, el socio entrega en propiedad dinero u otros valores a la sociedad, recibiendo como contraprestación el reconocimiento de una determinada participación en el capital social... Es importante señalar que el aporte está comprometido al celebrarse el contrato de suscripción...con ello estamos ratificando una vez más que el aporte se compromete en el acto de suscribir el capital, aunque la integración se demore. La obligación de dar es contraída con el contrato de suscripción...La integración del capital suscrito...puede efectuarse mediante la entrega de dinero efectivo u otros medios de pago (por ejemplo, cheques); o de lo contrario aportando bienes muebles, inmuebles, créditos, títulos-valores o fondos de comercio...” (MASCHERONI Fernando H., SOCIEDADES ANÓNIMAS. Análisis del Régimen Legal Legislación-Modelos, Cuarta Edición actualizada, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1999, ps.61, 62 y 63).

por lo que no llevan razón los recurrentes al alegar que no existe norma expresa que vede un traspaso en tales circunstancias, pues ha quedado claro, que con el aporte de la propiedad objeto del presente asunto a **GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A.** , se ha constituido un traspaso a favor de esa persona jurídica, y como prueba de ello, es la certificación que corre agregada a folios 4 y 5 del presente expediente, expedida el veinte de marzo de dos mil siete, en la que se publicita que el propietario registral del inmueble del Partido de Alajuela, matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis-cero cero cero, lo es la empresa **GANADERA ARAYA MOREIRA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres-ciento uno-ciento noventa y un mil seiscientos cincuenta y seis.

QUINTO. Sobre las prohibiciones de los notarios para ejercer el notariado público.

Llevan razón los recurrentes, al establecer la responsabilidad que le asiste a la Notaria María Marcela Jiménez Retana, en otorgar la escritura pública número doscientos dieciséis-seis, ya que el artículo 7 del Código Notarial, establece las prohibiciones al notario público para ejercer el notariado público, y en su inciso d) se exige, contar con la autorización previa en aquellos actos o contratos que para ser ejecutados requieran de ese requisito. Este inciso está ligado con el numeral 126.d) de ese mismo cuerpo normativo, al calificar a los actos o contratos que incumplan con los requisitos o condiciones, como absolutamente nulos, por lo que debido a esa condición, no valdrán como instrumentos públicos y esa punición la dispone para los otorgados sin las autorizaciones previas exigidas por la ley para poder realizar el acto o contrato que se quiera.

Debido a la responsabilidad que le asiste al notario de asesorar jurídica y notarialmente a las partes y de realizar los estudios registrales correspondientes, en el presente asunto la Notaria María Marcela Jiménez Retana debió de advertir a los señores Odile Vargas Madrigal y a Juan Luis Araya Acuña, sobre los alcances y los efectos que producen las limitaciones que pesan sobre el inmueble del Partido de Alajuela, matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis (295916) y, consecuentemente, de la prohibición categórica de transmitir por cualquier medio ese inmueble, toda vez que en su función de asesora de las partes, esas advertencias debió hacerlas a los señores Vargas Madrigal y Araya Acuña, con relación a ese inmueble.

Consecuentemente, la Profesional Jiménez Retana debió de abstenerse de otorgar en la escritura número doscientos dieciséis-seis, el aporte de la finca en cuestión, a la empresa **GANADERA ARAYA MOREIRA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, debido a la prohibición que la inhibía para hacerlo. En este punto, se debe de indicar además, que de conformidad con lo establecido en los artículos 138, 141 y 169 del Código Notarial, la actuación de la Notaria

María Marcela Jiménez Retana debe ser puesta en conocimiento del Juzgado Notarial, a efecto de que dicho órgano resuelva lo que corresponda, con relación a su actuación, al haber otorgado una escritura en la que se aporta un inmueble que a la fecha de su otorgamiento, diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, soporta limitaciones al dominio durante el plazo de quince años, contados a partir del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco y vigentes hasta el veintisiete de enero de dos mil diez.

SEXTO. Sobre la función calificadora del registrador. Otro aspecto de importancia en el análisis de este asunto, estriba en cuanto a la función calificadora que debe de realizar el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, prevista y regulada en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 del 17 de mayo de 1967 y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, (Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas), de lo que se infiere que para la debida inscripción, los documentos notariales deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos en la normativa citada, por cuanto, de previo a la inscripción de un documento, el Registro a través del funcionario respectivo, realiza un examen o censura, con el fin de verificar que los documentos que se le presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha labor, a lo que resulte del título y en general, a toda la información que conste en ese Registro.

Bajo este análisis normativo, aplicado al caso que se discute, estamos ante una inexactitud que provoca una situación anómala en la publicidad registral con el evidente perjuicio que ello pueda causar y siendo este Tribunal un órgano contralor de legalidad, es deber ineludible el señalar inconsistencias en la registración de un bien, como la que se evidencia en el análisis de estas diligencias, ya que el entonces Registrador del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Jorge Bustamante Chaves, a quien le correspondió llevar a cabo la

calificación del testimonio de escritura que ocupó el tomo cuatrocientos veintiocho (428), asiento quince mil seiscientos veintitrés (15623), al momento de calificarlo, debió, respecto al aporte de la finca del Partido de Alajuela, matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis (295916), haber exigido la autorización respectiva denegando la registración del documento.

Al autorizar su inscripción, el funcionario calificador violentó el principio de legalidad al cual estaba sujeto, conforme lo establecen los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, ya que, si bien la actividad calificadora del Registrador no puede impedir ni prejuzgar sobre la validez del documento y su contenido, cuando la inscripción de ese documento no cumpla con todos los requisitos de forma y fondo, la normativa le permite a ese funcionario suspender la inscripción (artículos 34, 35 y 37 del Reglamento del Registro Público), ya que, inscribir un documento que carece de algunos de los requisitos sustantivos que debe de contener su inscripción, se estaría asimismo violentando el principio de publicidad formal, cuyos efectos jurídicos frente a terceros son las presunciones de exactitud e integridad del asiento registral y son esos efectos, lo que garantizan la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles, la cual está regulada en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, máxime cuando el artículo 8° del citado Decreto Ejecutivo No. 5820-G, dispone que son absolutamente nulas: *“las inscripciones, traspasos u operaciones que se practiquen con violación de la ley o del presente reglamento”*, responsabilizando *“a los autores de tales violaciones, tanto como a los funcionarios públicos que intervengan si en alguna forma hubieren participado o contribuido por acción u omisión a la consumación de los hechos”*.

Así las cosas, al haberse autorizado la inscripción del documento tomo cuatrocientos veintiocho (428), asiento quince mil seiscientos veintitrés (15623), por medio del cual, entre otras fincas, se aportó la del Partido de Alajuela, matrícula doscientos noventa y cinco mil

novecientos dieciséis (295916), a la sociedad GANADERA AYARA MOREIRA, S.A., que se encontraba sujeta a las limitaciones al dominio por espacio de quince años, sin la autorización previa del I.D.A., estamos frente a un error registral.

SÉTIMO. Sobre la *procedencia de la medida cautelar decretada y de la denuncia correspondiente.* Tal como se indicó supra, en el presente asunto, estamos ante una inconsistencia que provoca una situación anómala en la publicidad registral con el evidente perjuicio que ello pueda causar, por lo que la consignación de una medida cautelar como es la inmovilización, es procedente por cuanto viene a advertir a los terceros de una inexactitud proveniente de un error registral.

En el sub lite, ha quedado claro que como consecuencia de un error gestado registralmente, consistente en que el Registrador calificador del documento autorizó la inscripción de éste bajo el tomo cuatrocientos veintiocho (428), asiento quince mil seiscientos veintitrés (15623), mediante el cual los señores Odilie Vargas Madrigal y Juan Luis Araya Acuña, traspasan en calidad de aporte, entre otros, el inmueble del Partido de Alajuela, matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis, a la empresa **GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A.**, finca que al momento de su aporte, contaba con limitaciones al dominio durante el plazo de quince años, contados a partir del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco y vigentes hasta el veintisiete de enero de dos mil diez, procediendo en consecuencia, la inmovilización decretada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución emitida a las trece horas, treinta minutos del primero de febrero de dos mil ocho, tal y como lo informa el numeral 88 del Reglamento del Registro Público, que indica:

Artículo 88: “Si en el caso del artículo 85 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o Subdirección mediante resolución, ordenará poner una

nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”

De lo recién expuesto se infiere que la inmovilización del asiento de que se trate, es una medida cautelar cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error, omisión o inexactitud que puede acarrear la nulidad del asiento. A la luz de esta normativa, encuentra este Tribunal que la actuación del Registro Público de la Propiedad Inmueble ha sido correcta al ordenar la inmovilización de la finca del Partido de Alajuela matrícula doscientos noventa y cinco mil novecientos dieciséis (295916), toda vez que, ante la imposibilidad de corrección oficiosa de la inexactitud evidenciada, la única alternativa prevista para la Administración Registral, es practicar las medidas cautelares que están dentro de su esfera competencial.

NOVENO. Sobre lo que debe resolverse. Según lo considerado, se impone declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los representantes de la empresa **GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas, treinta minutos del primero de febrero de dos mil ocho, la cual en este acto se confirma. Póngase el presente asunto en conocimiento del Juzgado Notarial, a efecto de que dicho Órgano resuelva lo que corresponda, con relación a la actuación de la Notaria María Marcela Jiménez Retana al haber otorgado una escritura en la que se aporta un inmueble que a la fecha de su otorgamiento, soportaba limitaciones al dominio durante el plazo de quince años, contados a partir del veintisiete de enero de mil novecientos noventa y cinco y vigentes al veintisiete de enero de dos mil diez.

DÉCIMO. Agotamiento de la vía administrativa. De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

De acuerdo con lo expuesto, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los representantes de la empresa **GANADERA ARAYA MOREIRA, S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas, treinta minutos del primero de febrero de dos mil ocho, la cual en este acto se confirma. Póngase en conocimiento del Juzgado Notarial el presente asunto, a efecto de que dicho órgano resuelva lo que corresponda, con relación a la actuación de la Notaria María Marcela Jiménez Retana. 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.-**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTORES

- INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

- TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

- TNR: 00:55.82