



## DOCUMENTOS INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO NACIONAL

Rama del Derecho: Derecho Registral.	Descriptor: Documentos Registrables.
Palabras Claves: Documentos Inscribibles, Inscripción en Registro, Sentencia, Escritura, Ejecutoria, Sala Primera Sentencia 42-98, Tribunal Contencioso Administrativo Sección VI Sentencia 2642-10 y Procuraduría General de la República Dictámenes 182-96, 206-02 y 35-07.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 13/10/14.

### Contenido

<b>RESUMEN .....</b>	<b>2</b>
<b>NORMATIVA .....</b>	<b>2</b>
<b>Documentos Inscribibles en el Registro Nacional .....</b>	<b>2</b>
<b>DOCTRINA .....</b>	<b>2</b>
<b>Documentos Inscribibles .....</b>	<b>2</b>
<b>JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. El Documento Idóneo para la Inscripción de Informaciones Posesorias</b>	<b>3</b>
<b>2. La Ejecutoria como Documento Inscribible .....</b>	<b>14</b>
<b>PRONUNCIAMIENTOS DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA...</b>	<b>16</b>
<b>1. La Inscripción de Ejecutorías Judiciales .....</b>	<b>16</b>
<b>2. El Artículo 450 del Código Civil y la Inscripción de Bienes Declarados Patrimonio Histórico .....</b>	<b>25</b>

### **3. Al Artículo 450 del Código Civil y la Inscripción de Bienes Propiedad del Estado.....31**

#### **RESUMEN**

El presente documento contiene jurisprudencia y doctrina sobre los **Documentos Inscribibles en el Registro Nacional**, considerando los supuestos del artículo 450 del Código Procesal Civil.

#### **NORMATIVA**

##### **Documentos Inscribibles en el Registro Nacional** [Código Civil]<sup>i</sup>

Artículo 450. Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.

#### **DOCTRINA**

##### **Documentos Inscribibles** [Arias Córdoba, M.]<sup>ii</sup>

En cuanto a los documentos inscribibles, sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley, según el artículo 450 CC y el artículo 22 del Decreto Ejecutivo 9885-J del 16 de abril de 1979 y sus reformas, Reglamento del Registro Público.

Lo que nos interesa ahora, sin embargo, es si la enumeración de las normas al respecto, sea el numeral 466 CC para la sección personas y el artículo 235 CCo para la sección mercantil, debe entenderse como taxativa, es decir que no permite ampliación analógica, no se puede ampliar la lista aunque encontremos otros supuestos que por naturaleza se asemejan, o por el contrario podemos considerar que es una mera lista que se puede ampliar por analogía. Por supuesto que deben admitirse los otros casos

señalados en leyes especiales, como sucede con las fundaciones ( Ley de Fundaciones, N° 5338 del 28 de agosto de 1973, artículo 5°) y las sociedades de actividades profesionales ( Ley de Sociedades de Actividades Profesionales, N° 2860 del 21 de noviembre de 1961, artículo 4°), las que se inscribirán en el partido o sección de personas del Registro Público.

Lo que interesa es si los documentos inscribibles son únicamente los indicados en esos numerales u otras leyes especiales o por el contrario es posible la inscripción de otros supuestos distintos a los allí indicados. Esto es, si los documentos inscribibles son materia reservada a la ley, o pueden las partes crear derechos que se inscriban en el Registro Público.

Lo anterior nos lleva a la discusión en torno a si el derecho registral es derecho público o privado. Sea por el interés regulado o el ente o personalidad a que se refiere, son muchos los criterios que ha barajado la doctrina sobre tal discusión, pero en lo que interesa lo cierto es que el derecho público es regido por el principio de legalidad, es ius cogens Dice MARIN PEREZ que el derecho formal registral - el que reglamenta la organización del Registro - es marcadamente un Derecho Público; así las cosas, las operaciones realizadas en él son, en cierto modo, de dominio público, no pudiendo ser alteradas por la voluntad de los interesados.

Parece, entonces, que únicamente puede ser objeto de Registro aquello expresamente previsto por el legislador, salvo que la misma ley permita la creación de derechos o actos no tipificados expresamente, como se ha defendido para los derechos reales en inmuebles a tenor del artículo 459 inciso 2 del Código Civil, que al disponer los derechos que son materia de inscripción en el Registro de Propiedad agrega, "... y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca".

## **JURISPRUDENCIA**

### **1. El Documento Idóneo para la Inscripción de Informaciones Posesorias**

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI]<sup>iii</sup>  
Voto de mayoría:

**VIIo. SOBRE EL EXAMEN DE VALIDEZ DE LAS CONDUCTAS IMPUGNADAS.** Este Tribunal considera que los actos impugnados por la representación del Estado -a saber: el plano catastrado número G-256640-1995; la escritura número 108 del tomo cuarto del protocolo del notario público Álvaro Jovino Brenes Álvarez; la inscripción registral de la finca del partido de Guanacaste, matrícula de folio real número 155180-000 y las

garantías hipotecarias constituidas sobre dicho inmueble durante el plazo legal de convalidación-, resultan sustancialmente contrarios al ordenamiento jurídico, por las siguientes razones:

**1) El inmueble objeto del proceso es un bien demanial que forma parte de la zona marítimo terrestre y del Patrimonio Natural del Estado.** De conformidad con los estudios técnicos emitidos por el Programa de Regularización de Catastro y Registro, la División Catastral de la Subdirección del Registro Inmobiliario y la Dirección Regional del Área de Conservación Tempisque del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, este Tribunal ha tenido por acreditado, que el terreno inscrito a nombre de la empresa Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A. bajo matrícula 155180-000 del partido de Guanacaste, con plano catastrado número G-256640-1995, no sólo se encuentra ubicado en el área restringida de la zona marítimo terrestre del cantón de Santa Cruz, Guanacaste, sino que también, forma parte del Refugio de Vida Silvestre de Ostional (ver folios 17, 53 a 55, 57 a 62 del expediente judicial de la medida cautelar). Cabe resaltar que dicha circunstancia, era patente desde enero de mil novecientos noventa y cinco, fecha en la cual, el Topógrafo Asociado número 2694 levantó a nombre de Juan Luis Zúñiga Zúñiga para efectos de un permiso de uso, el plano catastrado de ese terreno, no sólo porque el diagrama muestra que el inmueble se ubica dentro de la zona marítimo terrestre (ver folio 15 frente del expediente judicial de medida cautelar), sino también, porque el visado que emitió la Dirección General Forestal que consta al dorso de dicho plano catastrado, claramente indica que “...Con base en la ubicación que aparece en este plano a nombre de MIRENEM Juan Zúñiga Zúñiga el inmueble se ubica dentro del REFUGIO NACIONAL DE FAUNA SILVESTRE OSTIONAL, de conformidad con lo dispuesto en la Ley No. 7317 del 19-10-92 y el Decreto Ejecutivo No. 22551-MIRENEM de 08-10-93. Asimismo se informa que este visado no da autorización alguna para trámites de informaciones posesorias y corresponderá al MIRENEM otorgar el respectivo permiso de uso. Se autoriza para efectos catastrales la inscripción de este plano...” (ver folios 15 vuelto del expediente judicial de medida cautelar). En consecuencia y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 7, 9, 11, y 73 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre; 13 y 14 de la Ley Forestal; 32 y 40 de la Ley Orgánica del Ambiente y 58 de la Ley de Biodiversidad, este Tribunal estima que el inmueble inscrito bajo matrícula 155180-000 del partido de Guanacaste, con plano catastrado número G-256640-1995, constituye un bien de dominio público y por ende, inembargable, imprescriptible e inalienable, que forma parte no sólo del área restringida de la zona marítimo terrestre del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, sino también, del Patrimonio Natural del Estado .

**2) Acerca de la creación del Refugio de Vida Silvestre de Ostional y lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley de Informaciones Posesorias; 1 y 7 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.** Si bien es cierto, el artículo 7 de la Ley sobre Informaciones Posesorias establece que cuando el inmueble al que se refiera las diligencias de

información, esté comprendido dentro de un área silvestre protegida, cualquiera que sea su categoría de manejo, el titular deberá demostrar ser el titular de los derechos legales sobre la posesión decenal, ejercida por lo menos con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto en que se creó esa área silvestre; también lo es, que esta disposición no es aplicable al caso concreto, por los motivos que de seguido se exponen. Mediante el Transitorio I de la Ley de Conservación de la Vida Silvestre **(número 6919 del 7 de noviembre de 1973)**, se creó el Refugio de Vida Silvestre Ostional, el que originalmente comprendía el área de los doscientos metros de la zona marítimo-terrestre, que se extiende desde la margen derecha de la desembocadura del Río Nosara hasta la Punta India. Con posterioridad, mediante el artículo 1° del **Decreto Ejecutivo número 16531** del 18 de julio de 1985, se amplió el área del Refugio Nacional de Fauna Silvestre Ostional de la siguiente manera: *“ Ampliase el Refugio Nacional de Fauna Silvestre Ostional con el área de 200 metros, contados a partir de la pleamar ordinaria, comprendida desde su margen izquierda de la desembocadura del río Nosara hasta la Punta Guiones ”*, decreto que **salió publicado en La Gaceta número 183 del veintiséis de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, y que empezó a regir a partir de su publicación**. Finalmente, por Decreto Ejecutivo número 22551 del 14 de setiembre de 1993, se amplió nuevamente el área que comprende el Refugio Nacional de Vida Silvestre de Ostional, *“...manera que en adelante comprenderá el área delimitada por los siguientes linderos, según las hojas cartográficas Cerro Brujo; 3046-11 y Garza- 3045-1, escala 1:50.000: Partiendo de Punta India, en las coordenada 222550 N y 346750 E (Hoja Cerro Brujo) se toma el suroeste por la línea de mojone-que demarcan la zona pública, en la Zona Marítima Terrestre, hasta Punta Guiones .v coordenadas 210400 N y 353150 E (Hoja Garza); se continúa al oeste Franco, 3 milla.-marítimas hasta el punto de coordenadas 210400 N y 347594.45 E; se sigue luego en dirección noroeste por una línea paralela a la costa y distante de la misma 3 millas marítimas, hasta el punto de coordenadas 218621.63 N y 342821.63 E; y a partir de este punto se continúa en rumbo N° 45° E hasta Punta India, origen de esta delimitación (...) Con el fin de ordenar la protección y aprovechamiento de los recursos naturales, el Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional estará constituido por los siguiente-sectores: a) El Sector Marino que comprende las aguas territoriales según la delimitación anterior, b) El Sector Ostional, que comprende el principal sitio de desove de la tortuga lora en la Playa Ostional, c) El Sector Humedal Estuarino que conforman las áreas de manglar y d) El Sector Guiones, que comprende la Playa Pelada y la Playa Guiones...”*; dicho decreto **salió publicado en La Gaceta número 193 del ocho de octubre de mil novecientos noventa y tres, y que empezó a regir a partir de su publicación**. Ahora bien, de la copia certificada del expediente judicial número 06-00595-0388-CI, se desprende que la empresa demandada adquirió de Floribeth Martínez Méndez, el derecho de posesión sobre el inmueble sin inscribir con plano catastrado número G-256640-1995, mediante escritura otorgada el veintisiete de julio del dos mil seis (*folios 36 y 37 del expediente judicial*) y que interpuso las diligencias de

información posesoria ante el Juzgado Civil de Santa Cruz, el tres de noviembre del dos mil dos mil seis (*folios 38 a 40 del expediente judicial*). En razón de lo anterior, y tomando en consideración que el Refugio de Vida Silvestre de Ostional, fue creado mediante Ley número 6919 del 7 de noviembre de 1973 y sus dos ampliaciones entraron a regir el veintiséis de setiembre de mil novecientos ochenta y cinco, y el ocho de octubre de mil novecientos noventa y tres, era necesario a efectos de aplicar lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley sobre Informaciones Posesorias, que la empresa demandada demostrara que era la titular de los derechos legales sobre la posesión decenal del inmueble objeto de conflicto, ejercida por lo menos con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto en que se creó esa área silvestre; **requisito que no es posible cumplir en este caso, toda vez que los derechos de posesión le fueron traspasados a Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A., el veintisiete de julio del dos mil seis.** Aunado a lo anterior, cabe resaltar que mediante la Ley número 6043 -que entró en vigencia el dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y siete-, se declaró que la zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, que pertenece al Estado; que es inalienable e imprescriptible y que los terrenos allí ubicados no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no podrán apropiarse de ellos ni legalizarlos a su nombre, por éste u otro medio (artículos 1 y 7 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre). Que en razón de lo anterior, el órgano jurisdiccional competente rechazará las diligencias de información posesoria si llegara a constatar que se pretende titular indebidamente baldíos nacionales o terrenos pertenecientes a cualquier institución del Estado, lo mismo que reservas forestales, parques nacionales o reservas biológicas (*artículo 7 de la Ley de Informaciones Posesorias*). **En este caso, se ha acreditado que el inmueble con plano catastrado número G-256640-95, inscrito bajo matrícula 155180-000 del partido de Guanacaste, se encuentra ubicado en el área restringida de la zona marítimo terrestre del cantón de Santa Cruz (ver folios 15, 17, 53 a 55 del expediente judicial de la medida cautelar), razón por la cual, y de conformidad con las normas antes indicadas, tampoco era posible que la empresa demandada titulara dicho terreno por medio de las diligencias de información posesoria,** tal y como se consignó en el visado del plano catastrado número G-256640-1995. Por todo lo expuesto, este Tribunal estima que el inmueble con plano catastrado G-256640-1995, no podía ser objeto de titulación por medio de las diligencias de información posesoria, no sólo porque no cumple los requisitos de excepción previstos en el artículo 7 de la Ley de Informaciones Posesorias, sino además, porque forma parte tanto de la zona marítimo terrestre del cantón de Santa Cruz como del Patrimonio Natural del Estado, conforme a lo dispuesto en los artículos 1, 7, 9, 11, y 73 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre; 13 y 14 de la Ley Forestal; 32 y 40 de la Ley Orgánica del Ambiente; 58 de la Ley de Biodiversidad; 261, 262, 277, 284 del Código Civil.

**3) Sobre la inexistencia de una resolución final en las diligencias de información posesoria tramitadas en expediente 06-00595-0388-CI y la imposibilidad de inscribir el terreno con plano catastrado número G-256640-1995 en el Registro Público.** De la certificación emitida por el Juzgado Civil de Santa Cruz, se desprende que si bien es cierto, la empresa demandada interpuso el tres de noviembre del dos mil seis, diligencias de información posesoria sobre el inmueble con plano catastrado número G-256640-1995 (folios 38 a 40 del expediente judicial), también lo es, que por resolución de las nueve horas cincuenta y dos minutos del veintiuno de noviembre del dos mil seis, el Juzgado Civil de Santa Cruz, le previno a la empresa Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A. que –entre otros requisitos- debía aportar sin excepción alguna “... *el plano catastrado CERTIFICADO por el Ministerio de Ambiente y Energía, por medio del ente encargado, el cual dará fe de si el inmueble que se pretende titular se encuentra dentro o fuera de áreas silvestres protegidas...*”, todo bajo apercibimiento de que hasta que no cumpliera todo lo ordenado, no se atenderían sus gestiones futuras. Que no obstante, dicha resolución fue notificada a la Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A., a las nueve horas cuarenta y cuatro minutos del veintitrés de noviembre del dos mil seis, mediante el sistema de fax (*ver folios 41 a 43 del expediente judicial*), la demandada no procedió a cumplir dicha prevención, tal y como se desprende del auto de las catorce horas once minutos del trece de enero del dos mil seis, mediante el cual, el Juzgado Civil de Santa Cruz resolvió: “...*según el estudio detallado de los autos, el presente asunto, se puede notar que tiene una prevención la cual se ventila a folio 9, misma que se dictó por este despacho a las nueve horas y cincuenta y dos minutos del veintiuno de noviembre del dos mil seis y a la fecha la misma no se ha podido disipar. Así las cosas, se deja (sic) efecto lo solicitado en el memorial supracitado y se ordena agregar a sus antecedentes sin mayor pronunciamiento...*” (*ver folio 45 del expediente judicial*). En consecuencia, el procedimiento previsto en los artículos 5, 9 y 10 de la Ley de Informaciones Posesorias, no se cumplió en este caso –tan es así, que ni se publicó el edicto en el Boletín Judicial, ni se comunicó a los interesados, a la Procuraduría General de la República o al Instituto de Desarrollo Agrario, la existencia de esas diligencias de información posesoria-, toda vez que la empresa demandada ni siquiera cumplió la prevención hecha por el Juzgado Civil de Santa Cruz, que constituía un requisito sine qua non para continuar con las diligencias de información posesoria del inmueble objeto del proceso. En razón de lo anterior, resulta improcedente que se haya inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, a nombre de la empresa demandada, el terreno con plano catastrado número G-256640-1995, **no sólo porque se trata de un bien demanial que forma parte de la zona marítimo terrestre y del patrimonio natural del Estado, sino porque, dicha inscripción tuvo como base la escritura número 108 emitida por el notario público Álvaro Jovino Brenes Álvarez, el diecinueve de enero del dos mil siete (*ver folios 23 a 25 el expediente judicial*), mediante la cual, se protocolizaron dos resoluciones presuntamente dictadas por el Juzgado Civil de Santa Cruz, a saber:**

i) A las nueve horas del nueve de octubre del dos mil diez, en la que supuestamente dicho órgano jurisdiccional aprobó las diligencias de información posesoria promovidas por la Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A., sobre el inmueble con plano catastrado número G-256640-1995;

ii) A las ocho horas del veintisiete de julio del dos mil seis, mediante la cual, el Juzgado Civil de Santa Cruz presuntamente le informa al Director del Registro que debe proceder con la inscripción a nombre de Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A., del terreno con plano catastrado número G-256640-1995, en virtud de haberse aprobado las diligencias de información posesoria. En ese sentido, cabe destacar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Informaciones Posesorias, si el juez aprueba la información posesoria, dictará una resolución que contenga la descripción del inmueble y mandará practicar, en el Registro Público de la Propiedad, la inscripción solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, **por medio de la correspondiente certificación de la resolución, una vez que esté firme.** En consecuencia, la inscripción de un inmueble por el procedimiento de información posesoria, se lleva a cabo por medio de la ejecutoria de la sentencia que apruebas esas diligencias y no por medio de protocolización notarial de dicha resolución, como sucedió en este caso, lo cual resulta contrario a lo dispuesto en los artículos 10 de la Ley de Informaciones Posesorias, 450 y 456 del Código Civil. Aunado a lo anterior, **los datos contenidos en la escritura 108 del protocolo cuarto del notario público Álvaro Jovino Brenes Álvarez, no se corresponden a lo resuelto por el Juzgado Civil de Santa Cruz en el expediente número 06-00595-0388-CI** –que de conformidad con la certificación extendida por ese Despacho, es el único expediente de información posesoria que allí se ha tramitado a favor de Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A. (ver folios 30, 31 y 49 del expediente judicial)-, no sólo porque las fechas de las resoluciones presuntamente dictadas por ese órgano jurisdiccional que se protocolizaron en dicha escritura, son anteriores al tres de noviembre del dos mil seis –*fecha en que se plantearon las diligencias por parte de la demandada (ver folio 38 del expediente judicial)*- y al veintiuno de noviembre de ese mismo año –*fecha en que se dictó la prevención que no cumplió la empresa demandada (ver folios 41 a 42 del expediente judicial)*-; sino también, porque hay una incongruencia en las fechas de las dos resoluciones protocolizadas, toda vez que el auto en que presuntamente se ordena al Registro la inscripción del inmueble –*de las ocho horas del veintisiete de julio del 2006 (folio 23 del expediente judicial)*-, es anterior a la resolución en que el Juzgado aprueba las diligencias de información posesoria, la que –según el dicho del notario- se dictó a las nueve horas del nueve de octubre del 2006 (*ver folio 23 del expediente judicial*). Es menester resaltar, que la escritura 108 que sirvió de base para la inscripción en el registro, también consigna otro dato que no se corresponde con la realidad, pues en dicho documento se indica que “...el edicto se publicó en el Boletín Judicial, expediente número cuarenta y dos, del tres de noviembre del dos mil seis...” (*ver folio 25 del*



*expediente judicial*), no obstante, este Tribunal ha tenido por acreditado que ello no sucedió, no sólo porque las diligencias de información posesoria tramitadas ante el Juzgado Civil de Santa Cruz, no llegaron a esa fase del procedimiento (*ver folios 30 a 50 del expediente judicial*), sino también, porque mediante oficio número PUB-225-09 del veintinueve de julio del dos mil nueve, el Encargado del Departamento de Publicaciones de la Imprenta Nacional, indica que: “...1) *En el Boletín Judicial de fecha 3 de noviembre del año 2006, no existe publicación alguna emanada del Juzgado Civil de Santa Cruz en relación a procesos posesorios a nombre de Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A., o a nombre del señor Olman Rodríguez Mena.* 2) *El sistema de información registra únicamente una publicación a nombre de Ganadera Campo Bonito S.A., la cual se refiere a escritura publicada el día 15 de diciembre del 2005...*” (*ver folios 66 a 68 del expediente judicial*). Por último, cabe resaltar que de la certificación número DAN-3223, emitida por la Jefa del Archivo Notarial a las ocho horas cuarenta y dos minutos del once de setiembre del dos mil nueve, se desprende que del folio 70 vuelto al 73 frente del tomo 4 del notario público Álvaro Jovino Brenes Álvarez, constan las escrituras número 106, 101 y 108 –respectivamente- y que el contenido de ésta última no se corresponde con la presentada al Diario del Registro, a las trece horas cuarenta minutos del quince de febrero del dos mil siete, y que consta al tomo 570, asiento 45185 (*ver folios 53 a 58 del expediente judicial*). En consecuencia, **este Tribunal considera que existe una titulación de un bien de dominio público a favor de un particular, que resulta sustancialmente contraria al ordenamiento jurídico**, no sólo porque se realizó mediante una escritura pública en la cual, el notario responsable dio fe de información falsa; sino también, porque las diligencias de información posesoria que le sirvieron de sustento –tramitadas en expediente número 06-000595-0388-CI ante el Juzgado Civil de Santa Cruz-, nunca fueron aprobadas, en razón de que el Despacho no las admitió para su curso, hasta tanto la empresa promovente no cumpliera la prevención que les fue notificada desde el veintitrés de noviembre del dos mil seis. En razón de lo anterior, este Tribunal estima que el plano catastrado número G-256640-1995; la escritura 108 del tomo cuarto del protocolo del notario público Álvaro Jovino Brenes Álvarez; y el acto de inscripción de l inmueble con plano catastrado número G-256640-1995 bajo matrícula de folio real 155180-000 del partido de Guanacaste, adolecen de un vicio de nulidad absoluta, por resulta r sustancialmente disconformes con lo dispuesto en los artículos 11 y 50 de la Constitución Política; 11, 131, 132, 133, 158, y 166 de la Ley General de la Administración Pública; 7, 9, 11, y 73 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre; 13 y 14 de la Ley Forestal; 32 y 40 de la Ley Orgánica del Ambiente; 58 de la Ley de Biodiversidad; 5, 7, 9, 10 y 11 de la Ley de Informaciones Posesorias; 261, 262, 277, 284, 456, 856 y 860 del Código Civil; 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 43 y 55 del Reglamento del Registro Público.

**4) Respecto a la constitución de hipotecas sobre el inmueble objeto del proceso durante el plazo de convalidación.** Cabe recordar que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 261 del Código Civil y 170 del Código Procesal Contencioso Administrativo, **no serán embargables** los bienes de titularidad pública destinados al uso y aprovechamiento común, como tampoco aquellos vinculados directamente con la presentación de servicios públicos de naturaleza esencial, o bien, que resulten indispensables o insustituibles para el cumplimiento de fines o servicios públicos. En razón de lo anterior y dado que el inmueble con plano catastrado número G-256640-1995, inscrito bajo matrícula de folio real 155180-000 del Partido de Guanacaste, constituye un bien de dominio público que forma parte de la zona marítimo terrestre del cantón de Santa Cruz y del Patrimonio Natural del Estado, **resulta contrario a derecho que en el período comprendido entre el diecinueve de abril del dos mil siete y el veinticuatro de marzo del dos mil ocho, se hayan inscrito seis hipotecas de primer al sexto grado, que tienen como garantía el inmueble antes descrito, las cuales ya se encuentran vencidas**, con vista en las siguientes citas: 570-60946-01-0001-001 a nombre de Maximiliano Alfaro Jiménez ; 572-85988-01-0001-001 a nombre de María Cecilia Chinchilla Arias ; 573-64067-01-0001-001 a nombre de Marta Chinchilla Arias ; 574-36041-01-0001-001 a nombre de María Cecilia Chinchilla Arias ; 574-49696-01-0001-001 a nombre de Carlos Manuel Chinchilla Arias ; 575-20496-01-0001-001 a nombre de Rodolfo Chinchilla Arias (*ver folios 70 a 98 del expediente judicial; 11 a 13 del expediente judicial de medida cautelar*). Cabe además destacar, que **dichas hipotecas fueron inscritas durante el plazo de convalidación de tres años de la supuesta información posesoria sobre ese bien**, que iniciaba el veintiséis de febrero del dos mil siete y vencía el veintiséis de febrero del dos mil diez (*ver folio 11 del expediente judicial de la medida cautelar*), que establece el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias. En ese sentido y dado que este Tribunal declaró la nulidad de los títulos que originaron la inscripción del inmueble sobre el cual se constituyeron dichas garantías hipotecarias, en consecuencia también se declara la nulidad absoluta de las hipotecas constituidas sobre el inmueble inscrito bajo matrícula de folio real número 155180-000 del Partido de San José, con plano catastrado número G-266640-1995, otorgadas por escrituras **número 205-74**, tomo 74 del protocolo, otorgada a las quince horas del veintiocho de febrero del dos mil siete, por el notario público José A. Solórzano Solórzano, mediante la cual, se constituyó hipoteca de primer grado a favor de Maximiliano Alfaro Jiménez, cédula de identidad número 2-283-859 , y cuyo plazo de vigencia expiraba el cuatro de setiembre del dos mil ocho; **número 208**, tomo 85 del protocolo, otorgada a las once horas del cuatro de setiembre del dos mil siete, por el notario público David González Saborío, mediante la cual, se constituyó hipoteca de segundo grado a favor de María Cecilia Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-388-047 y cuyo plazo de vigencia expiraba el cuatro de setiembre del dos mil ocho ; **número 49**, tomo 24 del protocolo, otorgada a las doce horas treinta minutos del dos de noviembre del dos mil siete, por la notaria pública María González Campos,

mediante la cual, se constituyó hipoteca de tercer grado a favor de Marta Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-608-687, y cuyo plazo de vigencia expiraba el dos de noviembre del dos mil ocho ; **número 80**, tomo 24 del protocolo, otorgada a las once horas treinta minutos del diez de enero del dos mil ocho, por la notaria pública María González Campos, mediante la cual, se constituyó hipoteca de cuarto grado a favor de María Cecilia Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-388-047, y cuyo plazo de vigencia expiraba el diez de enero del dos mil nueve ; **número 92**, tomo 24 del protocolo, otorgada a las quince horas del veintiuno de enero del dos mil ocho, por la notaria pública María González Campos, mediante la cual, se constituyó hipoteca de quinto grado a favor de Carlos Manuel Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-550-543, cuyo plazo de vigencia expiraba el veintiuno de enero del dos mil nueve ; **número 133**, tomo 24 del protocolo, otorgada a las quince horas cuarenta minutos del trece de marzo del dos mil ocho, por la notaria pública María González Campos, mediante la cual, se constituyó hipoteca de sexto grado a favor de José Rodolfo Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-750-583, y cuyo plazo de vigencia expiraba el quince de marzo del dos mil nueve . Ello por cuanto, resultan sustancialmente contrarias a lo dispuesto en los artículos 11 y 50 de la Constitución Política; 11, 131, 132, 133, 158, y 166 de la Ley General de la Administración Pública; 7, 9, 11, y 73 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre; 13 y 14 de la Ley Forestal; 32 y 40 de la Ley Orgánica del Ambiente; 58 de la Ley de Biodiversidad; 5, 7, 9, 10 y 11 de la Ley de Informaciones Posesorias; 261, 262, 277, 284, 456, 856 y 860 del Código Civil; 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 43 y 55 del Reglamento del Registro Público . En razón de lo anterior y conforme a lo dispuesto en los artículos 456 y 472 inciso 2) del Código Civil, se ordena la cancelación de las siguientes citas de gravamen hipotecario: 570-60946-01-0001-001 a nombre de Maximiliano Alfaro Jiménez ; 572-85988-01-0001-001 a nombre de María Cecilia Chinchilla Arias ; 573-64067-01-0001-001 a nombre de Marta Chinchilla Arias ; 574-36041-01-0001-001 a nombre de María Cecilia Chinchilla Arias ; 574-49696-01-0001-001 a nombre de Carlos Manuel Chinchilla Arias ; 575-20496-01-0001-001 a nombre de Rodolfo Chinchilla Arias, dejando a salvo los derechos de los acreedores hipotecarios de buena fe para reclamar al otorgante de esas garantías los daños y perjuicios que les pueda ocasionar, ello conforme a lo dispuesto en los artículos 1034, 1035, 1037 y 1038 del Código Civil.

**5) Testimonio de piezas al Ministerio Público.** Este Tribunal ha tenido por acreditado, que existe una titulación de un bien de dominio público a favor de un particular, que resulta sustancialmente contraria al ordenamiento jurídico, no sólo porque se realizó mediante una escritura pública en la cual, el notario responsable dio fe de información falsa; sino también, porque las diligencias de información posesoria que le sirvieron de sustento –tramitadas en expediente número 06-000595-0388-CI ante el Juzgado Civil de Santa Cruz-, nunca fueron aprobadas, en razón de que el Despacho no las admitió

para su curso, hasta tanto la empresa promovente no cumpliera la prevención que les fue notificada desde el veintitrés de noviembre del dos mil seis. Si bien es cierto, que por escrito del siete de enero del dos mil diez, dirigido a la Procuradora Adjunta Gloria Solano Martínez, el representante legal de la empresa Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A., indicó: *"...No es sino, con el proceso de conocimiento planteado por su representada, que tengo conocimiento de todas (sic) los ilícitos y falsedades con las que se inscribió el bien inmueble inscrito a favor de mi representada, p u es si bien compré la posesión del inmueble; la vendedora y su esposo, fueron quienes se encargaron de los trámites pertinentes a fin de dar con lugar la información posesoria (...)* , también lo es que, dichas manifestaciones no obstan para que este Tribunal testimonie piezas al Ministerio Público, dada la gravedad de los hechos objetos de esta demanda, y la posible responsabilidad penal que puedan generar en contra de los diferentes sujetos que participaron en el otorgamiento de la escritura 108 del protocolo cuarto del notario público Brenes Álvarez y en la inscripción tanto del inmueble con plano catastrado número G-256640-1995 bajo matrícula de folio real número 155180-000 del partido de Guanacaste, como de las seis hipotecas constituidas sobre dicho terreno, bajo citas 570-60946-01-0001-001 a nombre de Maximiliano Alfaro Jiménez ; 572-85988-01-0001-001 a nombre de María Cecilia Chinchilla Arias ; 573-64067-01-0001-001 a nombre de Marta Chinchilla Arias ; 574-36041-01-0001-001 a nombre de María Cecilia Chinchilla Arias ; 574-49696-01-0001-001 a nombre de Carlos Manuel Chinchilla Arias ; 575-20496-01-0001-001 a nombre de Rodolfo Chinchilla Aria s. En razón de lo anterior, se ordena testimoniar piezas al Ministerio Público, para lo de su cargo.

**6) Sobre la nulidad de los actos impugnados.** Por todo lo expuesto, este Tribunal considera que los actos impugnados -a saber: el plano catastrado número G-256640-1995; la escritura número 108 del tomo cuarto del protocolo del notario público Álvaro Jovino Brenes Álvarez ; la inscripción registral de la finca del partido de Guanacaste, matrícula de folio real número 155180-000 y las garantías hipotecarias constituidas sobre dicho inmueble durante el plazo legal de convalidación-, adolecen de un vicio de nulidad absoluta, por ser sustancialmente contrarios a lo dispuesto en los artículos 11 y 50 de la Constitución Política; 11, 131, 132, 133, 158, y 166 de la Ley General de la Administración Pública; 7, 9, 11, y 73 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre; 13 y 14 de la Ley Forestal; 32 y 40 de la Ley Orgánica del Ambiente; 58 de la Ley de Biodiversidad; 5, 7, 9, 10 y 11 de la Ley de Informaciones Posesorias; 261, 262, 277, 284, 456, 856 y 860 del Código Civil; 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 43 y 55 del Reglamento del Registro Público.

En consecuencia: **a)** Se declara que el inmueble con plano catastrado número G-254460-1995, inscrito bajo matrícula de folio real 155180-000 del Partido de Guanacaste, constituye un bien de dominio público que resulta inembargable, imprescriptible, inalienable y está fuera del comercio de los hombres , que está

comprendido en el Refugio Nacional de Vida Silvestre de Ostional y forma parte de la zona marítimo terrestre y del Patrimonio Natural del Estado .

**b)** Se declara la nulidad absoluta del plano catastrado número G.256640-1995, levantado en enero de mil novecientos noventa y cinco, por el Topógrafo Asociado número 2694, a nombre de Juan Luis Zúñiga Zúñiga, cédula de identidad número 9-044-378, para efectos de un permiso de uso sobre el inmueble situado en Ostional, distrito Cuajiniquil, cantón Santa Cruz, provincia Guanacaste ;

**c)** Se declara la nulidad absoluta de la escritura pública No. 108 del protocolo cuarto otorgada ante el notario público Álvaro Jovino Brenes Álvarez, a las nueve horas quince minutos el diecinueve de enero del dos mil siete , en tanto protocolizó las presuntas resoluciones dictadas por el Juzgado Civil de Santa Cruz, a las ocho horas del veintisiete de julio del dos mil seis, y de las nueve horas del nueve de octubre del dos mil seis, en las diligencias de información posesoria promovidas por la Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A., a fin de titular el inmueble con plano catastrado número 256640-1995, ubicado en el Distrito 06 Cuajiniquil, Cantón 3 Santa Cruz, Provincia Guanacaste . Deberá comunicarse al Archivo Nacional y al Registro Nacional las anulaciones de los instrumentos notariales referidos, a efectos de las anotaciones zales en la matriz de los protocolos respectivos y los testimonios que se hubieran presentado al Registro Nacional.

**d)** Se declara que la finca inscrita bajo el Sistema de Folio Real matrícula número 00155180-000 fue inscrita técnica y jurídicamente en forma indebida a favor de la empresa Ganadera Campo Bonito O.R.M. S.A., cédula jurídica número 3-101-426129 .

**e)** Se anulan los asientos registrales de inscripción de la finca inscrita bajo el Sistema de Folio Real matrícula No. 00155180-000 , emitido por el Registro Nacional.

**f)** Se declara la nulidad absoluta de las hipotecas constituidas sobre el inmueble inscrito bajo matrícula de folio real número 155180-000 del Partido de San José, con plano catastrado número G-266640-1995, otorgadas por escrituras **número 205-74**, tomo 74 del protocolo, otorgada a las quince horas del veintiocho de febrero del dos mil siete, por el notario público José A. Solórzano Solórzano, mediante la cual, se constituyó hipoteca de primer grado a favor de Maximiliano Alfaro Jiménez, cédula de identidad número 2-283-859 , y cuyo plazo de vigencia expiraba el cuatro de setiembre del dos mil ocho; **número 208**, tomo 85 del protocolo, otorgada a las once horas del cuatro de setiembre del dos mil siete, por el notario público David González Saborío, mediante la cual, se constituyó hipoteca de segundo grado a favor de María Cecilia Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-388-047 y cuyo plazo de vigencia expiraba el cuatro de setiembre del dos mil ocho ; **número 49**, tomo 24 del protocolo, otorgada a las doce horas treinta minutos del dos de noviembre del dos mil siete, por la notaria pública María González Campos, mediante la cual, se constituyó hipoteca de

tercer grado a favor de Marta Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-608-687, y cuyo plazo de vigencia expiraba el dos de noviembre del dos mil ocho ; **número 80**, tomo 24 del protocolo, otorgada a las once horas treinta minutos del diez de enero del dos mil ocho, por la notaria pública María González Campos, mediante la cual, se constituyó hipoteca de cuarto grado a favor de María Cecilia Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-388-047, y cuyo plazo de vigencia expiraba el diez de enero del dos mil nueve ; **número 92**, tomo 24 del protocolo, otorgada a las quince horas del veintiuno de enero del dos mil ocho, por la notaria pública María González Campos, mediante la cual, se constituyó hipoteca de quinto grado a favor de Carlos Manuel Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-550-543, cuyo plazo de vigencia expiraba el veintiuno de enero del dos mil nueve ; **número 133**, tomo 24 del protocolo, otorgada a las quince horas cuarenta minutos del trece de marzo del dos mil ocho, por la notaria pública María González Campos, mediante la cual, se constituyó hipoteca de sexto grado a favor de José Rodolfo Chinchilla Arias, cédula de identidad número 1-750-583, y cuyo plazo de vigencia expiraba el quince de marzo del dos mil nueve . Deberá comunicarse al Archivo Nacional y al Registro Nacional las anulaciones de los instrumentos notariales referidos, a efectos de las anotaciones zales en la matriz de los protocolos respectivos y los testimonios que se hubieran presentado al Registro Nacional.

**g)** Se ordena la cancelación de las siguientes citas de gravamen hipotecario: 570-60946-01-0001-001 a nombre de Maximiliano Alfaro Jiménez ; 572-85988-01-0001-001 a nombre de María Cecilia Chinchilla Arias ; 573-64067-01-0001-001 a nombre de Marta Chinchilla Arias ; 574-36041-01-0001-001 a nombre de María Cecilia Chinchilla Arias ; 574-49696-01-0001-001 a nombre de Carlos Manuel Chinchilla Arias ; 575-20496-01-0001-001 a nombre de Rodolfo Chinchilla Arias, dejando a salvo los derechos de los acreedores hipotecarios de buena fe para reclamar al otorgante de esas garantías los daños y perjuicios que les pueda ocasionar, conforme a lo dispuesto en los artículos 1034, 1035, 1037 y 1038 del Código Civil;

**h)** Se ordena testimoniar piezas al Ministerio Público para lo de su cargo.

## **2. La Ejecutoria como Documento Inscribible**

[Sala Primera]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría

"XIII. Es importante acotar, [...], que la protección registral surge desde la presentación y anotación, en el Diario del Registro Público, de la ejecutoria expedida por el correspondiente Juzgado. De este modo, el principio registral que establece la prevalencia de un título sobre otro y la imposibilidad de inscribirse un título que contradiga otro ya inscrito, principio que contempla el artículo 462 del Código Civil,

debe aplicarse a partir del momento en que el primer título haya sido presentado en el Diario del Registro Público. En materia registral y, cuando se trata de bienes inmuebles sujetos a inscripción, los artículos 450 y 459 del Código Civil, en relación con los artículos 61, inciso a) y 63, inciso b), del Reglamento de Organización del Registro Público, número 24322-J, obligan a la inscripción de títulos de dominio sobre bienes inmuebles y entre dichos títulos, aquéllos que consten en ejecutorias, como ocurre en el caso que nos ocupa. Por su parte, el artículo 455 *Ibíd*em dispone que los títulos sujetos a inscripción, incluidos los que consten en ejecutorias, perjudicarán a terceros, "desde la fecha de su presentación al Registro". A partir de ese momento, el tercero que adquiere un inmueble de quien aparece en el Registro Público con derecho a traspasarlo, se encuentra amparado frente a situaciones que no consten en el Registro y que pudieran invalidar el título del transmitente, como lo dispone el artículo 456 del Código Civil. En igual sentido, el artículo 457, dispone que "Las acciones de rescisión o resolución no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho". Por lo anterior, no puede afirmarse, como lo hizo el Tribunal Superior en su voto de mayoría, que lo que traspasó el señor G. a las sociedades LL.B. S.A. e I.P. S.A., en fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y dos, fue una finca sin inscribir, para sustentar a partir de ello que las demandadas no adquirieron ese inmueble al amparo del Registro Público y, por ende, para considerar nulo el traspaso por tratarse, a su criterio, de venta de cosa ajena. En tal sentido, los recursos de las demandadas resultan procedentes, en tanto los juzgadores de instancia han violado, por falta de aplicación, las recién citadas disposiciones legales y han infringido por aplicación indebida, el artículo 1061 del Código Civil, al considerar que el traspaso efectuado por el señor G.A. a las sociedades demandadas y los traspasos operados entre ellas, en que las accionadas adquirieron sin estar amparadas en el Registro Público es nulo. En punto a lo tratado, esta Sala Primera de Casación ha señalado que: "Cuando se trata de la confrontación de dos derechos reales rige la regla primero en tiempo, primero en derecho", que al tratarse de derechos reales registrables la regla debe entenderse en cuanto al primero que se presenta al Registro. Así el primer párrafo de ese numeral -artículo 455 del Código Civil- establece como los títulos sujetos a inscripción, no producen efectos respecto de terceros sino a partir de su presentación al Registro". (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia 84 de las catorce y treinta horas del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y dos). En igual sentido, esta misma Sala, en sentencia número 37 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis, sostuvo que: "otros terceros adquirieron derechos reales, de quien aparecía como dueño del inmueble en el Registro Público. Respecto de estos terceros, no hay elementos que denoten mala fe en sus adquisiciones, las cuales, por tal motivo, se encuentran amparados por los principios de publicidad registral antes indicados" Conviene referir, además, que el trámite de información posesoria transcurrió sin obstáculo ni oposición alguna, que impidiera al señor G.A. titular a su nombre la finca. En fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y dos, don

M.G. logra anotar, en el Diario del Registro Público, la ejecutoria que aprobó la información posesoria por él tramitada, obteniendo la inscripción de su inmueble el treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y tres. En ese lapso, el señor G. enajenó la finca, mediante venta efectuada a las sociedades LL.B. S.A. e I.P. S.A., según escritura pública otorgada el día treinta de junio de mil novecientos ochenta y dos, de modo que el señor G. tituló a su nombre sin obstáculo que se lo impidiera y, en ese sentido, las demandadas adquirieron al amparo del Registro Público, de quien figuraba como propietario."

## **PRONUNCIAMIENTOS DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**

### **1. La Inscripción de Ejecutorías Judiciales**

[Procuraduría General de la República]<sup>v</sup>

**C-035-2007**

**9 de febrero de 2007**

**Licenciado**

**Dagoberto Sibaja Morales**

**Director General**

**Registro Nacional**

**S. O.**

Estimado señor:

Con la aprobación de la señora Procuradora General, me refiero a su atento oficio DGRN-087-2007 de 19 de enero último, por medio del cual consulta sobre la posibilidad de que los jueces u otro tipo de funcionarios del Poder Judicial anoten directamente y cancelen acciones judiciales sobre derechos inscritos en el Registro Nacional.

Adjunta Ud. el criterio de la Asesoría Jurídica, oficio N° DAJRN-ZGC-558 de 12 de mayo anterior. Estima la Asesoría que de lo dispuesto en la Ley de Creación del Registro Nacional y el Reglamento del Registro Público se deriva que corresponde a los registradores calificar e inscribir los documentos presentados para su registración, a efecto de que se registren únicamente los títulos válidos, comprobando la legalidad de los documentos. Aspecto que reafirmaría la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. Considera que no existe una norma expresa que faculte al Registro Nacional para delegar las competencias registrales a cargo de los jueces del Poder Judicial. No es viable para la Administración comprometer el ejercicio de funciones sustanciales reservadas al Registro Nacional, las cuales se otorgan con carácter exclusivo. Agrega que permitir que la calificación, anotación o levantamiento registral



sean trasladadas a los jueces del Poder Judicial o a cualquier otro funcionario que no sea personal del Registro Nacional deviene en actuación ilegal, que vaciaría la actividad propia del Registro sin autorización del legislador. Concluye en la indelegabilidad de la función propia del Registro, por no existir una norma legal que lo autorice; así como en la violación de competencia que se produciría si se autorizara a funcionarios del Poder Judicial a realizar anotaciones y levantamientos sobre derechos inscritos.

Adjunta Ud., además, el oficio N° DAJRN-838-03 de 25 de agosto de 2003 de la Asesoría Jurídica. En dicho criterio se transcribe, sin señalar la fuente, los criterios que la Procuraduría ha sostenido sobre la competencia, concluyéndose en la improcedencia de delegar en el Departamento de Robo de Vehículos del Organismo de Investigación Judicial, la introducción de anotaciones en los vehículos inscritos.

La función registral tiene como objeto suministrar seguridad registral. En tanto función administrativa, a la registral se le aplican las disposiciones en orden a la competencia. Entre ellas, las relativas a los límites para la delegación administrativa.

#### **A.- LA SEGURIDAD REGISTRAL A CARGO DEL REGISTRO NACIONAL**

Es función del Estado propiciar, mantener, suministrar seguridad a su población. Una de las manifestaciones de esta seguridad es la que brinda un sistema registral. Efectivamente, el establecimiento de un sistema registral en determinado ámbito de la vida social tiene como objeto proporcionar seguridad jurídica. La seguridad registral es el pilar fundamental de nuestro sistema registral (Sala Constitucional, resolución N° 3441-2003 de 14:47 hrs. de 30 de abril de 2003).

Dicho fin se logra dando notoriedad, publicidad a determinados hechos o negocios, controlando su legalidad. Seguridad registral que garantiza el tráfico jurídico patrimonial y transparencia en el mercado. Es el sistema registral el que garantiza la propiedad en sus diversas manifestaciones, favoreciendo su tráfico jurídico. Al legitimar y proteger los derechos del titular registral y dar certeza a los terceros adquirentes, se favorece la negociación patrimonial.

En efecto, la creación de un registro en el ámbito de la propiedad (cualquiera que esta sea) se analiza como una garantía de la titularidad de los derechos de los propietarios y permite dar seguridad a los terceros. Se parte de que los asientos registrales son válidos y exactos. Exactitud y validez que genera la confianza necesaria para el tráfico comercial. La adquisición del titular registral de buena fe da seguridad a la transacción y dificulta la anulación del negocio que se realiza.

Una seguridad jurídica de carácter preventivo o cautelar, ya que implica medidas anticipadas que eviten la necesidad de acudir a procesos judiciales a efecto de hacer reconocer la titularidad de los derechos o bien, cuestionar la legalidad de las

transacciones relativas a la propiedad. La calificación registral permite un control de la legalidad del tráfico patrimonial, lo que contribuye a la seguridad registral.

Para ello es fundamental la publicidad del registro patrimonial. La publicidad permite a toda persona que tenga interés en realizar una transacción patrimonial informarse de la situación jurídica en que se encuentra el bien objeto de la transacción. Se garantiza, así, no solamente la propiedad de una persona sino la existencia y desarrollo del mercado transaccional de la propiedad. En último término, el debido ejercicio de la libertad contractual.

Debiendo proporcionar seguridad al público en general, el sistema registral debe ser en sí mismo fiable, seguro, proporcionar la confianza requerida para la actividad contractual. De allí la importancia de las labores de calificación e inscripción de los documentos jurídicos, susceptibles de afectar la propiedad. La labor de inscripción implica, en este caso, el acceso a la base de datos con la facultad de modificarla.

La información registral se considera como una realidad jurídica. Y esto parte de la propia inscripción registral: la inscripción incorpora realidad jurídica a los hechos o situaciones a que se refiere la inscripción. Y esa inscripción no es autónoma: depende de la calificación registral.

La seguridad jurídica patrimonial es una actividad que el ordenamiento confía al Poder Ejecutivo a través del Registro Nacional y sus órganos. En ese sentido, la Ley de Creación del Registro Nacional lo crea como un órgano del Ministerio de Justicia.

El Registro Nacional es la organización que engloba a todos los registros públicos del país. El artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional expresa la voluntad del legislador de integrar en el Registro Nacional todos los registros y dependencias registrales: tanto los que allí se indican como los que establezca el legislador.

El Registro se crea para dar seguridad a terceros. Ese fin es establecido por el artículo 1 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Nacional, N° 3883 de 30 de mayo de 1967:

“ARTICULO 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto”.

La seguridad registral implica publicidad y esta se obtiene a partir de la inscripción de los documentos. Se sigue de ello que la función de inscripción es esencial para el la existencia y funcionamiento del sistema registral.

Una inscripción que sigue el principio de primero en el tiempo, primero en derecho, según dispone el artículo 2 de la Ley que citamos y los numerales 25 y 54 del Reglamento del Registro. Para que dicho principio se cumpla, se requiere el establecimiento de disposiciones y procedimientos en orden a la admisión de los documentos y su distribución. Así, recibidos los documentos deben ser calificados de previo a la inscripción y estas actividades son propias de quienes ocupen el cargo de Registradores.

La calificación es una actividad que implica el análisis del documento y de la transacción que documenta de acuerdo con el ordenamiento jurídico. La calificación implica, en efecto, un control de legalidad en los términos de los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro. El primero de dichos artículos señala que la calificación “consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico”. Se enfatiza en que el control tiene como objeto que sólo se registren “los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiene”. Comprobación de los requisitos formales y materiales de los documentos y su conformidad con el ordenamiento.

La Procuraduría se refirió a estos actos base de la seguridad registral en la Opinión Jurídica 120-2005 de 9 de agosto de 2005:

*“Como dijimos en el dictamen C-128-99 (pgs. 22-23), siguiendo otro precedente, la función calificadora es “un mecanismo depurador, tamiz o filtro por medio del cual se cotejan los requisitos normativos que el documento debe tener con los asientos registrales, con el fin de descubrir, a priori, los defectos que impiden la inscripción del documento, en virtud del principio de legalidad”. (...).*

*Es un “examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no están a derecho, con el objeto de que a los libros del Registro solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos”. (SALA PRIMERA DE LA CORTE, resolución N° 100 de 16,45 hrs. del 17 de diciembre de 1980. Se agrega el subrayado).*

*Ese examen previo de legalidad de los títulos está sujeto al “bloque de legalidad, que implica el respeto y observación de toda la normativa general, escrita y no escrita.”*

*(TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, resolución 2770-94). Para calificar los documentos, el funcionario asignado se atenderá a lo que resulte del título y a toda información que conste en el Registro (arts. 3 y 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 32 del actual Reglamento del Registro Público)”.*

La calificación como paso previo a la inscripción y esta en tanto determinante de la seguridad registral son actos esenciales de la competencia del Registro de que se trate. Aspecto que cobra importancia en virtud de la consulta formulada por el Registro.

## **B. UNA FUNCION INDELEGABLE**

Consulta el Registro si es factible que los funcionarios judiciales puedan anotar directamente y cancelar acciones judiciales sobre derechos inscritos en el Registro Nacional.

Las actuaciones judiciales pueden originar una inscripción registral. Son diversos los supuestos de actuación judicial que pueden requerir una inscripción. Desde la anotación de una demanda hasta el traslado de la propiedad de un bien, la posibilidad misma de una anulación de una inscripción registral. La resolución judicial se constituye en el fundamento que justifica la inscripción o en su caso, la cancelación. Es de advertir, sin embargo, que si bien esa inscripción tiene como fundamento la actuación judicial, no se confunde con ésta ni puede ser realizada por el Juez directamente. Inscribir un documento, el ejercicio de la función registral, es expresión de una función administrativa que corresponde al Registro. Por consiguiente, si bien el juez puede ordenar una inscripción o la cancelación de un asunto respecto de un documento o acto, dicha inscripción o cancelación es materialmente la responsabilidad del Registro. Luego, la competencia registral es indelegable en cualquier otro órgano, administrativo o judicial.

En este orden de ideas, observamos que el Código Civil prevé que determinadas actuaciones judiciales originarán inscripciones en el Registro Público. Por ejemplo, por medio de una resolución judicial en un juicio ordinario se puede ordenar la cancelación de una hipoteca o bien, en un proceso ejecutivo hipotecario se puede ordenar la cancelación de las hipotecas de grado inferior a la que sirvió de base a la ejecución (artículo 439 del Código Civil). Para que el Registro realice la inscripción se requiere el mandamiento judicial o bien, la ejecutoria de la sentencia, según se trate. En ese sentido, el numeral 450 señala que en el Registro Público sólo pueden inscribirse los títulos que consten, entre otros, en ejecutoria de una sentencia. Cuando la inscripción derive de una actuación judicial, artículo 453, deberá indicarse el nombre y jurisdicción del juez o tribunal. Diversas actuaciones del Registro de Personas tienen como título una resolución judicial (artículo 466). Va de suyo también con las anotaciones provisionales del artículo 468 del Código, respecto de las cuales puede verse también el numeral 635 del Código Procesal Civil (anotación de embargo).

A pesar del valor que nuestro ordenamiento otorga a las resoluciones judiciales y, en particular, a las sentencias, lo cierto es que estos documentos también son objeto de calificación por parte del Registro. Este órgano administrativo puede rechazar la inscripción de un documento judicial en el tanto en que presente defectos formales. En efecto, el artículo 5 de la Ley N. 3883 de cita se refiere a los defectos de los documentos judiciales. Mientras los defectos anotados por el Registrador no se subsanen, el Registro no inscribirá los documentos judiciales. Subsanan los defectos puede implicar una adición de resoluciones, sea una actividad jurisdiccional. La necesidad de que la ejecutoria de las sentencias se ajuste a los requisitos establecidos en el ordenamiento es reafirmada por el artículo 157 del Código Procesal Civil: la autoridad judicial que expedida la ejecutoria sujeta a inscripción, deberá cumplir con los requisitos establecidos reglamentariamente.

La cita de estas disposiciones nos revela que aún cuando la actividad jurisdiccional puede constituirse en el título de una inscripción registral o de la cancelación de un asiento registral, lo cierto es que la inscripción o su cancelación es un acto registral, realizado por el Registro en ejercicio de su competencia propia, la cual conlleva un control de legalidad. En el estado actual del ordenamiento, el juez no puede sustituirse al Registro, realizando la inscripción o cancelación registral. Solo el asiento registral realizado por el Registro surte los efectos jurídicos propios de la publicidad registral y da autenticidad propia de los documentos públicos. La actividad jurisdiccional puede determinar el contenido de la inscripción de un asiento o de su cancelación, pero la realización de esta inscripción o cancelación es labor del Registro. Lo que reafirma que el acto judicial (sentencia o mandamiento) es diferente al acto registral (inscripción o cancelación de un asiento). La función jurisdiccional no puede, entonces, sustituirse a la actuación registral.

Y es que no puede olvidarse que el contenido y alcance de la función jurisdiccional difiere sustancialmente de la función registral. En igual puede decirse de otras actividades realizadas por órganos del Poder Judicial (policía judicial, Ministerio Público) respecto del Registro.

En nuestro ordenamiento, la labor registral no es propia del Poder Judicial. Por consiguiente, cabría considerar que la pretensión de que la actividad judicial sea no sólo el título de la inscripción o cancelación, sino que estos actos registrales sean realizados directamente por los funcionarios judiciales constituye, en el estado actual del ordenamiento, una invasión de la esfera de actuación administrativa propia del Registro. Una actuación que no se conformaría con lo dispuesto en el artículo 9 de la Constitución Política. Conforme dicho artículo, la función registral como función administrativa es propia de la Administración Pública, no del Poder Judicial. Por consiguiente, dicho Poder no puede invadir un ámbito propio de la Administración, como lo es la función registral que nos ocupa.

En su resolución N° 7965-2006 de 16:58 hrs. de 31 de mayo de 2006, la Sala Constitucional se refirió al principio de separación de funciones y a la posibilidad de que el legislador atribuya al Poder Judicial labores de carácter administrativo distintas de las instrumentales. Estableció la Sala en esa resolución:

*“De la vigencia del principio de separación de funciones en el Estado moderno pueden deducirse dos consecuencias jurídicas inmediatas y de gran trascendencia: a) La distinción material de las funciones; b) la atribución, normal y permanentemente, de una determinada función a un conjunto determinado de órganos constitucionales, lo que implica como corolario lógico **la prohibición impuesta a los órganos estatales para delegar el ejercicio de sus funciones propias, o invadir la esfera de atribuciones que constitucionalmente le corresponde a otros órganos** (artículos 9°, párrafo 2°, de la Constitución Política y 86 de la Ley General de la Administración Pública). La división de funciones supone que cada órgano constitucional o Poder del Estado tiene a su cargo una sola función constitucional. Sin embargo, es notorio y evidente que en el ámbito normativo y práctico-institucional no existe una partición perfecta y rígida de funciones, al contrario, la realidad demuestra que un órgano constitucional puede desempeñar varias funciones simultáneamente. Es por lo anterior que se afirma que lo que opera en la práctica es una interdependencia funcional entre los diversos órganos estatales”. El énfasis no corresponde al original.*

Se agrega que la función fundamental del Poder Judicial es la jurisdicción, ámbito en el cual la Constitución establece una reserva. Los recursos financieros que la Constitución garantiza al Poder Judicial deben ser destinados prioritariamente a la función de jurisdiccional, sin que puedan ser desviados a otras funciones materialmente distintas. El principio es, entonces, que el ordenamiento no debe sustraer los recursos puestos a disposición de dicho Poder para realizar actividades materialmente distintas a la jurisdicción.

Y si bien la actividad registral, en tanto actividad de carácter preventivo, puede contribuir a la eficacia de un proceso, es lo cierto que no constituye actividad judicial ni se subsume en ésta. Por consiguiente, no corresponde al Poder Judicial, verbi gratia al juez que dicta una sentencia o emite un mandamiento respecto de actos o situaciones que deben ser inscritas en el Registro, el calificar los documentos y proceder a la inscripción o cancelación de la información registral.

Infracción al ordenamiento que se produciría también si el Registro decidiera “delegar” su competencia en un funcionario judicial.

Sobre la posibilidad de “delegar” la anotación registral y su cancelación en funcionarios judiciales, nótese en primer término que el ordenamiento otorga dicha competencia al Registro, sin que lo habilite para delegarla. La competencia es un poder-deber. Su ejercicio constituye un deber en el tanto en que esté de por medio el cumplimiento del

ordenamiento jurídico y la satisfacción del interés público. Baste recordar que la competencia no ha sido otorgada en función del Registro en sí mismo considerado, sino que es un instrumento para la obtención de los fines que justifican la existencia del Registro y, en particular, el principio de seguridad registral. En ausencia de una norma legal que autorice la delegación, el permitir que un funcionario judicial haga inscripciones y las cancele implicaría una renuncia de la competencia, lo cual resulta prohibido en los términos del artículo 66 de la Ley General de la Administración Pública). El principio de legalidad, sus corolarios en materia de competencia, particularmente la que implica ejercicio de potestades de imperio impide considerar la procedencia de una delegación.

Si se pretendiera que esa delegación encuentra fundamento en la Ley General de la Administración Pública, cabría recordar que la delegación allí regulada opera en el ámbito de la propia organización administrativa. La delegación es el acto del superior que delega en su inmediato inferior el ejercicio de las competencias propias. Es claro que los funcionarios judiciales no forman parte de la organización registral. Por consiguiente, ninguno de los Registros que integran el Registro Nacional podría delegar sus competencias propias en funcionarios judiciales, porque estos no son sus inferiores y aún más, no son parte de su organización administrativa. Circunstancia que reafirma la necesidad de una ley que autorice la delegación (inciso 2 del artículo 89 de la Ley General).

Por otra parte, la competencia para inscribir y, en su caso, cancelar es de la esencia misma del Registro. Por lo que no resulta posible ni válida la delegación de estas competencias esenciales, que han sido otorgadas al Registro en virtud de su específica idoneidad para el registro (relación del numeral 89.3 con el 90 c) de la Ley.

Por demás, la delegación o el permitir el acceso a las bases de datos del Registro a terceros diluye la responsabilidad registral, generando un riesgo que se contrapone a la seguridad que el Registro debe proporcionar. Recuérdese que de la seguridad registral se predica su carácter preventivo, en tanto establece un mecanismo para evitar conflictos, permite controlar el tráfico de bienes y la legalidad de los operaciones negociables. No es conforme con dicho fin la adopción de decisiones que no tomen en cuenta el riesgo que se crea y, por ende, que no se sujeten al principio de prevención.

#### **CONCLUSION:**

Por lo antes expuesto, es criterio de la Procuraduría General de la República, que:

1. La creación de los diferentes Registros que conforman el Registro Nacional tiene como objeto garantizar el principio de seguridad registral.

2. La seguridad registral implica publicidad y esta se obtiene a partir de la inscripción de los documentos. Cabe considerar que una de las funciones esenciales del sistema registral es, precisamente, la facultad de inscripción de los documentos.
3. A efecto de la inscripción de los documentos, el Registrador correspondiente debe proceder a su calificación. El legislador no ha previsto que las funciones de inscripción y calificación puedan ser desempeñadas por funcionarios distintos de los Registradores y, en su caso, de servidores externos al Registro Nacional.
4. El carácter esencial de las funciones torna en indelegables la calificación e inscripciones registrales. Carácter indelegable que también debe predicarse de la modificación o cancelación de asientos registrales o de cualquier anotación que conste en el Registro.
5. En el estado actual del ordenamiento, si bien el juez puede ordenar una inscripción o la cancelación de un asunto respecto de un documento o acto, dicha inscripción o cancelación es materialmente la responsabilidad del Registro. Son sus funcionarios los que pueden accesar directamente la base de datos del Registro a efecto de modificar su contenido.
6. La posibilidad de que un funcionario judicial sea autorizado para inscribir documentos en el Registro o cancelar inscripciones anteriores es dudosamente constitucional, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 de la Constitución Política.
7. Por otra parte, una delegación de las funciones de calificación, inscripción y cancelación de documentos en el Registro violentaría lo dispuesto en los artículos 89 y 90 de la Ley General de la Administración Pública.
8. Efectivamente, los funcionarios judiciales no forman parte de la estructura administrativa del Registro, no son inferiores directos de las autoridades registrales y se está en presencia de funciones esenciales del Registro Nacional, atribuidas en razón de su específica idoneidad para el desempeño de la función. Todo lo cual torna las citadas funciones en indelegables conforme la Ley.

De Ud. muy atentamente,

**Dra. Magda Inés Rojas Chaves**

**Procuradora Asesora**



## **2. El Artículo 450 del Código Civil y la Inscripción de Bienes Declarados Patrimonio Histórico**

[Procuraduría General de la República]<sup>vi</sup>

**C-206-2002**

**16 de agosto de 2002**

**Licenciado**

**Guido Sáenz González**

**Ministro**

**Ministerio de Cultura Juventud y Deportes**

**S.D**

**Estimado señor:**

Con la aprobación del señor Procurador General Adjunto, nos referimos a la consulta formulada por ese Ministerio, según oficio D.M. 1429-2001, en que se solicita pronunciamiento de esta Procuraduría, respecto a la **legalidad de la inscripción, en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, de la declaratoria de interés histórico-arquitectónico**, sobre un inmueble determinado, de acuerdo con lo estipulado al efecto por el artículo 12 de la ley número 7555.

Se afirma que no obstante lo dispuesto en la norma citada, las autoridades del Registro Público de la Propiedad Inmueble han manifestado, de manera reiterada, que la anotación e inscripción de la declaratoria de patrimonio histórico-arquitectónico sobre determinado inmueble, procede únicamente mediante testimonio de escritura pública presentada a ese Registro, aludiendo además este ente, que debe ser gestionado – dicho trámite – por el propietario del bien y no por el Ministerio que usted representa. Se fundamenta ese Registro en el artículo 45 de la Constitución Política, y en los artículos 266 y siguientes del Código Civil.

Se adjunta a la consulta el criterio jurídico del Departamento Legal del Ministerio consultante, así como el criterio emitido – en relación – por la Subdirección del Registro de Bienes Inmuebles.

La tesis sostenida por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes refiere que el Legislador dispuso, a través del artículo 12 de la Ley No. 7555, de manera imperativa, la obligación del Registro Público de la Propiedad Inmueble, de anotar e inscribir la declaratoria de interés histórico-arquitectónico sobre un inmueble, cuando así sea solicitado por el Ministro del ramo, de forma tal que no resulta facultativo para las autoridades del Registro Público, apartarse de su contenido. En igual sentido se ha pronunciado la Asesoría Jurídica de ese Ministerio.

Contrario a dicha posición indicada, la Subdirección del Registro Público sostiene que esa entidad no puede actuar de manera oficiosa; en su criterio, el Registro de Bienes Inmuebles, debe proceder a inscribir todos aquellos actos o contratos que constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 459 del Código Civil, siempre que lo solicite así – con las formalidades de ley – la parte interesada, señalando como tal, al propietario del inmueble. Advierte que debe presentarse para ese efecto, el testimonio de escritura al Diario del Registro.

Agrega la Subdirección mencionada, que de acuerdo con el artículo 450 del Código Civil, únicamente se pueden presentar al Registro para su anotación y consecuente inscripción: "...los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por ley para tal efecto", sin que sea posible, realizar de oficio la afectación de un inmueble al patrimonio histórico arquitectónico, pues ello conllevaría a contravenir el marco de legalidad o principio de unidad del ordenamiento jurídico, como bloque de legalidad que está comprendido en el ámbito de calificación registral, ejercida por ese Registro.

### **CONSIDERACIONES PREVIAS**

Antes de entrar en el análisis de fondo, debemos referirnos al marco normativo que rige nuestro patrimonio histórico y arquitectónico. La ley No. 7555, Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica, **que es especial**, regula específicamente la conservación, protección y preservación del patrimonio histórico arquitectónico costarricense, estableciendo para ello ciertas obligaciones para los propietarios de los inmuebles que puedan ser declarados como tales, así como un régimen de sanciones para quienes incumplan con tales imposiciones. Para precisar con claridad la connotación de especialidad de la ley, conviene transcribir, al menos, un concepto doctrinario:

"...con el término ley especial se suele designar aquella norma que sustrae a otra parte de la materia regulada o supuesto de hecho y la dota de una regulación diferente. La noción de ley especial denota una tendencia a la concreción o singularización en la regulación de los supuestos de hecho o, dicho de manera sintética, la existencia de normas que representan una excepción con respecto a otras de alcance más general. La característica última de la ley especial consiste, pues, en que, si ésta no existiera, su supuesto de hecho quedaría automáticamente comprendido en el más amplio de la ley de alcance general". El subrayado no es de su original. L. Díez Picazo: La derogación de las leyes, Civitas, Madrid, 1990, p. 345.

Por su parte, la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica, es, además, una ley de evidente interés público; ello es claro en el tanto, la declaratoria que se

haga sobre determinado bien, como parte del patrimonio histórico-arquitectónico, priva sobre cualquier interés particular. En su artículo 2, párrafo segundo, puntualiza:

"...Se declaran de interés público la investigación, la conservación, la restauración, la rehabilitación y mantenimiento del patrimonio histórico-arquitectónico".

Se infiere de lo expuesto, que el propietario de un bien inmueble no podría oponerse a tal declaratoria, ni desatender las obligaciones que dicha ley le impone, referidas a la conservación y prohibición de demolición de la edificación.

En ese mismo sentido, el artículo 25 de la ley de comentario estableció, expresamente, que dicho cuerpo normativo es de orden público, determinándose, igualmente, que el instrumento en que se haga constar la declaratoria como patrimonio histórico-arquitectónico es el Decreto Ejecutivo, previa apertura del expediente administrativo correspondiente y el cumplimiento del principio del debido proceso a favor del propietario del bien.

Cabe agregar además, como complemento a lo hasta aquí expuesto, que en la declaratoria dicha se persigue un evidente **interés socio-cultural**, en el tanto en que la conservación del patrimonio histórico y arquitectónico, atañe a la colectividad, propio del interés que priva también en la conservación de otros valores nacionales de índole cultural, correspondiéndole al Estado el deber de conservarlo.

Vale acotar, como otro aspecto que merece ser resaltado, que, obviamente, la Ley No. 7555 es posterior a la promulgación del Código Civil, que se menciona en el criterio vertido por la Subdirección del Registro Nacional, para justificar su tesis contraria al criterio sostenido por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. En todo caso, de la lectura y espíritu del artículo 12 de la ley 7555, así como del artículo 266, en concordancia con el numeral 459, ambos del Código Civil, se extrae claramente que no existe contraposición alguna entre ambos ámbitos de aplicación legal. En efecto, la ley No. 7555 no riñe con dicho Código; al contrario, se desprende del artículo 12 ya citado, que la intención del Legislador al crear la norma, fue la de ampliar o adicionar por **vía legal**, otra posibilidad más de anotación e inscripción registral de las ya contenidas en el Código Civil; éste, refiere a las modificaciones de asientos registrales por disposición de autoridad judicial o a solicitud del propietario del bien inmueble plasmadas en testimonio de escritura pública, mientras que la ley No. 7555, dispone la anotación e inscripción de la declaratoria de patrimonio histórico-arquitectónico hecha por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes, y solicitada por su jerarca, misma que también proviene de un **mandato legal, que se deriva del contenido del numeral 12**, en concordancia con el artículo 8 inciso a), de esa ley. Consecuentemente, debe el Registro proceder a la anotación e inscripción referida en el artículo 12 de dicha ley, cuando el Ministro de Cultura Juventud y Deportes así lo solicite.

En cuanto al argumento sobre la actuación oficiosa que indica el Registro de la Propiedad Inmueble, vale decir que en la especie tampoco se violenta el principio de rogación registral, toda vez que esa Dependencia no estaría actuando de manera oficiosa, sino a pedido del Ministro de Cultura, Juventud y Deportes. La anotación e inscripción de la declaratoria de patrimonio histórico-arquitectónico difiere de las contenidas en el Código Civil, en cuanto a que las contenidas en la Ley No. 7555 no pretenden inmovilizar un bien inmueble, sino, más bien, de otorgarle la publicidad necesaria, a fin de que un eventual adquirente o tercero interesado en relación con el del bien declarado patrimonio histórico –arquitectónico, esté enterado de las limitaciones impuestas por ley a ese bien.

Situación parecida acontece con las anotaciones que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes solicita al Registro Público para el caso de las expropiaciones, con la salvedad de que en estos casos la anotación es provisional, mientras ingresa el mandamiento expedido por el juzgado que conoce de la expropiación. Esta otra posibilidad de anotación tiene sustento en el artículo 20 de la Ley de Expropiaciones, No. 7495 y su reforma, que tampoco riñe con el Código Civil, y que tiene el mismo propósito publicitario que persigue el artículo 12 de la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica.

El artículo 12 de comentario, plasma claramente el fin que se pretende con la anotación, cual es asegurar que el objetivo de la ley No. 7555, se cumpla. Interpretar la ley es establecer o descubrir el verdadero sentido de lo que manda la norma, a través de los datos y signos externos mediante los cuales ésta se manifiesta. También nuestro Código Civil es expreso en su artículo 10 al señalar:

"...Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas" (el subrayado no es de su original).

Dicho criterio de interpretación, viene a ser reiterado por el artículo 10 de la Ley General de la Administración Pública, que dispone en su aparte 1:

"Artículo 10.

1. La norma administrativa deberá ser interpretada en la forma que mejor garantice la realización del fin público a que se dirige, dentro del respeto debido a los derechos e intereses del particular....".

Como bien lo indica Sainz de Bujanda

"La meta de la interpretación, pues, es la averiguación del sentido o espíritu del precepto, pero tal sentido ha de hallarse a través del cuerpo (las palabras, por ejemplo, del texto de la disposición escrita) de éste, que, por tanto, constituye el objeto de la interpretación. Los medios de que el intérprete se vale son cualesquiera datos que sirvan para precisar el sentido de la norma o que ayuden u orienten en la búsqueda del mismo". El subrayado no es de su original. SAINZ DE BUJANDA (Fernando),

"Lecciones de Derecho Financiero ". Décima Edición, Universidad Complutense-Facultad de Derecho, Sección de Publicaciones, Madrid, 1993, p. 63.

En otro orden de ideas, es importante advertir, que el artículo 14 del Código Civil, dispone:

"Las disposiciones de este Código se aplicarán como supletorias de las materias regidas por otras leyes".

Hasta aquí tenemos la preponderancia de la ley No. 7555, no sólo por ser especial, sino también en orden a ser posterior a dicho Código; dejándose la advertencia que, en todo caso, no existe ninguna contraposición entre ambos, por lo que no se está en presencia de un caso de derogación.

#### ANALISIS DE FONDO

Hechas las anteriores precisiones doctrinales y normativas, a efecto de dar respuesta a la interrogante planteada en esta consulta, procedemos a las siguientes aseveraciones, en relación con el sustento legal dado por el Registro Público de la Propiedad Inmueble para oponerse a la anotación e inscripción de la declaratoria de interés histórico-arquitectónico sobre un inmueble:

1.- El artículo 45 de la Constitución Política, consagra el derecho a la propiedad privada, calificándolo como inviolable. Si bien es cierto que la declaratoria de interés histórico-arquitectónico impone ciertas restricciones al propietario del inmueble objeto de la misma, éstas no inmovilizan el inmueble, ni tampoco imposibilitan el ejercicio de los atributos de la propiedad, dejando su contenido vacío. Dicho numeral refiere específicamente a la **privación del bien**, por interés público legalmente comprobado, en cuyo caso el propietario debe ser previamente indemnizado. Como es sabido, la ley No. 7555 se mantiene vigente, sin que, por otro lado, haya sido, en lo que interesa, declarada inconstitucional por la Sala Constitucional. La vigencia de las normas indica la cualidad de éstas, consistente en su pertenencia al ordenamiento jurídico, como derecho positivo. Así pues, la norma contenida en el numeral 12 de la Ley No. 7555 está vigente y se mantendrá en esa condición hasta tanto no sea derogada o bien, declarada inconstitucional por el Organo Contralor de

Constitucionalidad; en otras palabras, en cuanto a su eficacia resulta idónea para producir efectos jurídicos (artículo 129 de la Constitución Política).

2.- El artículo 459 del Código Civil determina, *numerus apertus*, los actos y contratos que podrán inscribirse en el Registro Público. Como ya se dijo, el Código Civil prevé algunas posibilidades de inscripción; ello no implica que el Legislador, por rango legal, no pueda ampliar la gama de posibilidades de anotación e inscripción de documentos ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

3.- Alega el Registro Público, que el artículo 266 del Código Civil señala que: " La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tienen más límites que los admitidos por el propietario **y los impuestos por disposición de la ley** " (el subrayado no es de su original). Y es que, precisamente, las limitaciones que se imponen a los inmuebles declarados patrimonio histórico-arquitectónico, provienen de la ley, a saber, la ley número 7555, artículo 12.

4.- Insiste el Registro Público en su renuencia a inscribir las declaratorias en cuestión, alegando que, de conformidad con el artículo 474 del Código Civil, en concordancia con el artículo 450, " solamente podrán presentarse a esa entidad – para su debida anotación e inscripción – los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de **otro documento auténtico expresamente autorizado por ley para tal efecto** " (el resaltado no es de su original). Considerando a su vez, de acuerdo con la tesis que dicha Dependencia sostiene, que "...**la afectación de un inmueble a patrimonio histórico-arquitectónico no se puede realizar de oficio**, ya que contraviene el marco de legalidad o principio de unidad del ordenamiento jurídico (bloque de legalidad) que está comprendido en el ámbito de calificación registral ejercida por ese Registro. Reiterando en sus argumentos, que tal anotación, deberá solicitarla el propietario registral del inmueble, mediante testimonio de escritura que se presente al Diario del Registro, al tenor de lo que establecen los artículos 45 de la Carta Magna y 266 y siguientes del Código Civil " (el destacado es nuestro). Remite, en ese mismo sentido, - el Registro- al numeral 451 de ese Código, en cuanto a que dicha entidad le está prohibido actuar de forma oficiosa, ya que según reza esa norma: " la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado".

**Las apreciaciones e interpretación de las normas citadas por parte del Registro Nacional, son erradas.** El artículo 12 de la ley 7555, referido a la anotación e inscripción registral de la declaratoria de patrimonio histórico-arquitectónico que recae sobre determinado bien, deriva de un mandato legal, y constituye un imperativo que no puede ser desatendido por el Registro Público de la Propiedad Inmueble, no sólo por el hecho de que la misma habría quedado plasmada e incorporada en un Decreto Ejecutivo, como manifestación y voluntad del Poder Ejecutivo, sino también

porque existiría al efecto una solicitud expresa en el sentido apuntado, realizada por el Ministro de Cultura, Juventud y Deportes, cumpliéndose así con el principio de rogación registral. Para mayor ilustración, nos servimos transcribir el tantas veces citado artículo 12, de la Ley No. 7555, que, a la letra, indica:

"ARTICULO 12. **Registro especial.** Los bienes declarados de interés histórico-arquitectónico serán inscritos en un registro especial que se abrirá en el Ministerio, como parte del Centro del Patrimonio Cultural. En ese registro, se anotará la apertura del expediente y los actos jurídicos y técnicos que se juzguen necesarios. Su organización y funcionamiento los dispondrá el Poder Ejecutivo mediante decreto. **El Ministro comunicará, al Registro de la Propiedad, las inscripciones y las anotaciones de este registro para su inscripción "** (el resaltado no es de su original).

**CONCLUSION:** Con fundamento en lo expuesto, este Despacho concluye:

- 1.- El contenido del artículo 12 de la ley No. 7555, constituye un imperativo legal.
- 2.- El Registro Público de la Propiedad Inmueble está obligado a inscribir las declaratorias de patrimonio histórico –arquitectónico que pesen sobre determinados bienes inmuebles, cuando así lo solicite el Ministro de Cultura Juventud y Deportes.

Del señor Ministro, con toda consideración

**Lic. Vivian Avila Jones**

**Procuradora Adjunto**

**Licda. Marlen Calderón Fallas**

**Abogada de Procuraduría**

**3. Al Artículo 450 del Código Civil y la Inscripción de Bienes Propiedad del Estado**

[Procuraduría General de la República]<sup>vii</sup>

**C-182-96**

**San José, 6 de noviembre de 1996**

**Lic. Marco E. Hernández Avila**  
**Presidente Junta Liquidadora**  
**Banco Anglo Costarricense**  
**S.D.**

**Estimado señor:**

Con la aprobación del señor Procurador General Adjunto, me refiero a su oficio No. P JL-929/96 de 8 de octubre de 1996, recibido el 15 del mismo mes y año, en el cual solicita criterio en relación a los siguientes puntos:

1) si el derecho de propiedad dispuesto por el artículo 15 de la ley No.7471 de 20 de diciembre de 1994 traspasa la titularidad de los bienes al Estado sin necesidad de escritura alguna y;

2) si de requerir dicha escritura el representante del Estado, una vez desaparecida la Junta Liquidadora, puede comparecer a otorgarla.

En el primero de los aspectos consultados, se solicita se reconsidere el dictamen C-044-96 de 14 de marzo de 1996, en cuanto a la necesidad de otorgar escritura pública para hacer efectivo el numeral 15 de la ley No.7471 antes citada.

La Asesoría Legal del Despacho consultante, en relación con la reconsideración del dictamen C-044-96 antes señalado, indicó lo siguiente:

"(...) el dictamen en comentario determina los medios y los efectos legales que deben generarse del supra citado artículo 15, los cuales compartimos, salvo en cuanto a que deba comparecer la Junta Liquidadora a otorgar la escritura respectiva. (...)"

Dicha Asesoría Legal señaló en cuanto a la segunda interrogante, lo siguiente:

"(...) entendemos que la finalidad del artículo 15 de la Ley de Disolución del Banco Anglo Costarricense es que el Estado ostente el derecho de propiedad sobre los bienes del Banco disuelto que no hayan podido ser vendidos durante la vigencia de la Junta Liquidadora.

Al respecto, consideramos que la falta de escritura pública que formalice el traspaso no obsta para el cumplimiento de la finalidad legalmente dispuesta; toda vez que si bien esta Junta tiene vigencia determinada, el derecho de propiedad dispuesto por Ley para el Estado constituye un derecho adquirido no sujeto a la comparecencia del representante de la Junta al otorgamiento de la escritura pública ante la Notaría del Estado -no es esta manifestación de voluntad la que transmite la propiedad- ni a la vigencia de la Junta Liquidadora.

Por otra parte, si bien la oponibilidad del derecho de propiedad de bienes inmuebles y muebles registrables frente a terceros surge a partir del registro del derecho correspondiente; no es posible obviar que la publicidad dada por Ley al traspaso de tales bienes al Estado, surte también efectos de oponibilidad frente a terceros.

En virtud de lo expuesto, no encontramos objeción alguna para que, desaparecida la Junta Liquidadora y en tanto se inscriban a su nombre los bienes adjudicados por ésta en los últimos meses de vigencia, sea el representante del Estado quien de conformidad con el inventario de bienes muebles e inmuebles refrendado por la Contraloría General de la República, en el que se deberá consignar la situación jurídica



del bien, comparezca al otorgamiento de la escrita correspondiente, solicitando al Registro Público la inscripción de tales bienes a nombre del Estado."

En relación con el segundo aspecto consultado el Presidente de la Junta Liquidadora del Banco Anglo detalla en los términos que se dirán, las dificultades para dar fiel cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 15 de la ley No.7471 antes citada:

"a) La Contraloría General de la República inició la semana pasada el refrendo del inventario de los bienes, dentro de los cuales se encuentran los inmuebles y muebles objeto de inscripción en el Registro Público. Dado el volumen de bienes que aún mantiene esta Junta Liquidadora, es probable que hasta finales del mes entrante contemos con un detalle de éstos; tal circunstancia dificulta el otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

b) Por las gestiones de cobro judicial realizadas por esta Junta tendientes a la recuperación de los créditos otorgados por el disuelto Banco Anglo Costarricense, la adquisición de bienes muebles e inmuebles es constante, sin que sea posible detener el proceso de adjudicación de bienes que interesan a esta Junta a fin de dejar estático el inventario en fecha determinada, para proceder con el traspaso ante la Notaría del Estado.

c) Por el mismo dinamismo de las gestiones de cobro judicial, puede darse el supuesto de bienes adjudicados antes del 27 de diciembre próximo, fecha máxima de vigencia de esta Junta, pero que por procedimiento judicial que sigue a la adjudicación y el trámite que conlleva la inscripción, es factible que se inscriba a nuestro nombre o de la entidad disuelta en fecha posterior a la ya señalada."

#### I.- ACLARACION PREVIA

Antes de valorar los extremos de la consulta, se debe indicar que la petición de reconsideración solicitada por el Despacho consultante resulta extemporánea, dado que el plazo para la misma es dentro de los ocho días siguientes al recibo del dictamen, según lo previsto por el numeral 6 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría. Sin embargo, este órgano consultivo puede de oficio revisar sus propios dictámenes, de acuerdo con lo previsto en el numeral 3 inciso b) de la ley recién citada, razón por la cual se ha procedido al efecto.

Es así como en forma oficiosa se conoce del fondo de la reconsideración solicitada.

II.- ANALISIS. De seguido se analizarán las dos interrogantes planteadas por el Despacho consultante.

1) EL DERECHO DE PROPIEDAD DISPUESTO A FAVOR DEL ESTADO POR EL ARTICULO 15 DE LA LEY No.7471, REQUIERE ESCRITURA PUBLICA

Es preciso indicar lo que textualmente disponen los artículos 15 y 16 de la ley No.7471 de 20 de diciembre de 1994:

"Artículo 15.- Destino de los activos y bienes.

Pasarán a ser propiedad del Estado, los activos y los bienes de cualquier naturaleza que, al finalizar la liquidación del Banco Anglo Costarricense, no hayan podido ser vendidos ni traspasados a otras personas o entidades. Esos activos y bienes deberán ser inventariados por la Junta liquidadora y el inventario, refrendado por la Contraloría General de la República.

Si se trata de créditos en favor del Banco Anglo Costarricense, que no hayan podido cobrarse, total o parcialmente, durante el plazo del proceso de liquidación, también pasarán, como dación de pago, al Banco Central de Costa Rica, para que este continúe la gestión de cobro, mediante un contrato de fideicomiso, de administración o gestoría, con otros bancos o entidades." (El subrayado no es del original).

"Artículo 16.- Exenciones. El traspaso de la cartera de crédito originaria del Banco Anglo Costarricense estará exento de impuestos, contribuciones, derechos y cualquier tipo de gastos de inscripción.

La Notaría del Estado efectuará los traspasos de bienes muebles e inmuebles o, en general, de los actos o los contratos que requieran actuación notarial.

Estos traspasos estarán exentos del pago de los derechos, los impuestos y los timbres, que se cancelan al inscribirlos en el Registro Público.

La cesión de créditos hipotecarios o prendarios no requerirá constancia en escritura pública; bastará un simple endoso, al pie del documento de crédito, o su consignación en un documento adicional, siempre y cuando se autentique la firma del endosante.

El Registro Público deberá anotar esa cesión con solo presentar el documento respectivo." (El subrayado no es del original).

El dictamen C-044-96 de 14 de marzo de 1996, dispuso, en relación con la necesidad de la escritura pública para proceder al traspaso de bienes a nombre del Estado, a los que hace alusión el artículo 15 antes citado, lo siguiente:

"Dispone el primer párrafo del artículo 15 de la Ley No. 7471 de 20 de diciembre de 1994:

(...) De la lectura del artículo transcrito se desprende la titularidad de los bienes en favor del Estado. El derecho de propiedad surge en virtud de la norma en cuestión. Empero, ese derecho es en abstracto, en cuanto se requiere determinar cuáles son los

bienes que no han podido ser vendidos ni traspasados a terceros y respecto de los cuales puede el Estado ser titular del derecho de propiedad. Este derecho del Estado se consolida cuando se concreticen los bienes en cuestión y se hayan cumplido con los trámites establecidos por el ordenamiento jurídico.

En relación con este aspecto, es preciso recordar que el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles es oponible a terceros a partir del registro del derecho correspondiente. De modo que frente a terceros, no es suficiente que se haya inventariado los bienes y concretizado el derecho estatal. Preceptúa el Código Civil en su artículo 267:

"Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad".

De modo que aún cuando la ley disponga la propiedad del Estado, ésta debe ser registrada. Ahora bien, por expresa disposición de ese mismo cuerpo normativo, sólo son inscribibles los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto (artículo 450). Por otra parte, en tratándose de bienes muebles rige lo dispuesto en el artículo 1397, salvo disposición en contrario del ordenamiento. Y es lo cierto que la Ley N. 7471 no autoriza otro documento diferente de la escritura pública como comprobante del traspaso de los bienes.

Por el contrario, del texto del artículo 16 de esa Ley puede concluirse que se parte de la necesidad de escriturar el traspaso y de que éste se haga a través de la Notaría del Estado (dictamen C-103-95 de 15 de mayo de 1995). Dispone el segundo párrafo del citado artículo 16:

(...) Observamos, al efecto, que no se exceptúa en modo alguno los traspasos en favor del Estado. Antes bien, la participación de la Notaría se hace recaer para todos los casos en que se requiera por ley la actuación notarial. Todo lo cual implica que el inventario de los bienes en favor del Estado refrendado por la Contraloría General de la República es un elemento indispensable para que la Notaría confeccione la escritura, pues será con base en el inventario que se realizará el traspaso. Pero, ese inventario no es un sustituto de la escritura."

Es claro que del artículo 16 de la ley No. 7471 en estudio, se deriva, en particular, la necesidad de realizar escritura pública para la inscripción del traspaso de los bienes a que alude el artículo 15 de la misma ley, dado que la primera disposición legal establece textualmente que: "La Notaría del Estado efectuará los traspasos de bienes muebles e inmuebles o, en general, de los actos o los contratos que requieran actuación notarial."

Además los artículos 267 y 450 del Código Civil confirman la obligación general de confeccionar escritura pública para todo traspaso de bienes inmuebles, la cual deberá ser inscrita en el Registro Público para que surtan todos sus efectos legales frente a terceros.

Por ello esta Procuraduría considera, manteniendo el criterio vertido en el dictamen C-044-96 de 14 de marzo de 1996, que el derecho de propiedad a favor del Estado contenido en el artículo 15 de la ley en estudio, requiere la confección de una escritura pública que posibilite la inscripción del bien en el Registro Público de la Propiedad.

2) EL REPRESENTANTE DEL ESTADO, UNA VEZ DESAPARECIDA LA JUNTA LIQUIDADORA, PUEDE COMPARECER A OTORGAR LA ESCRITURA PUBLICA COMO UNICO COMPARECIENTE

Es claro que si el traspaso de los bienes dispuestos para el Estado en el artículo 15 de la Ley No. 7471 en estudio, se realiza antes del vencimiento del plazo de existencia de la Junta Liquidadora del Banco Anglo Costarricense, en la escritura pública deberán comparecer necesariamente las dos personas jurídicas diferentes, por un lado la Junta Liquidadora del Banco Anglo Costarricense y por otro el Estado, por medio de su representante.

Así se consideró en el dictamen C-044-96 14 de marzo de 1996, al establecer que es el Procurador General de la República quien debe comparecer en nombre del Estado a recibir los bienes inventariados indicándose textualmente lo siguiente:

"La propiedad de los bienes en cuestión corresponde al Estado. Dispone en lo pertinente el artículo 3º de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República:

"Son atribuciones de la Procuraduría General de la República:

c) Representar al Estado en los actos y contratos que deban formalizarse mediante escritura pública".

Puesto que el traspaso requiere escritura pública, es el representante legal del Estado, sea el Procurador General, quien comparece a recibir los bienes inventariados.

Ahora bien, la Ley no establece que los bienes traspasados estarán a nombre y disfrute de uno u otro Ministerio. Se hace necesario, entonces, que el Poder Ejecutivo defina el destino final de los bienes y que lo indique así en el acto correspondiente, previo al otorgamiento de la escritura."

Sin embargo, en la presente consulta la segunda interrogante del despacho interesado es si de requerirse dicha escritura pública, una vez desaparecida la Junta Liquidadora, el representante del Estado puede comparecer unilateralmente a otorgarla.

Con base en los anteriores elementos de juicio, a saber, la existencia de una disposición legal (artículo 15 de la Ley No.7471) que establece la propiedad de los bienes del Estado, así como la autorización legal para que el Procurador General de la República comparezca en representación del Estado en todo acto que por su naturaleza requiera de escritura pública, esta Procuraduría considera que, una vez vencido el plazo de vigencia de la Junta Liquidadora del Banco Anglo, es posible que en la escritura pública comparezca únicamente el Estado, por medio de su representante - Procurador General de la República o el Procurador General Adjunto-, con el objeto de hacer efectivo el mandato de imperio dispuesto en el citado artículo 15 de la ley No. 7471 de 20 de diciembre de 1994.(Véase, al efecto, lo dispuesto por el Decreto Ejecutivo No. 25185-H de 30 de abril de 1996, según el cual el Ministro de Hacienda determina el destino de los bienes y quien comparece a otorgar la escritura es el Procurador General de la República).

III. CONCLUSIONES: De acuerdo con lo expuesto, esta Procuraduría concluye que:

1) El artículo 15 de la ley No.7471 de 20 de diciembre de 1994 dispone la transmisión de la titularidad de los bienes del Banco liquidado al Estado, la cual para su concreción precisa de escritura pública. Con base en las razones indicadas, esta Procuraduría estima que los argumentos del dictamen C-044-96 de 14 de marzo de 1996, están ajustados a lo que en derecho corresponde, razón por la cual el mismo no se reconsidera de oficio.

2) Una vez vencido el plazo de vigencia de la Junta Liquidadora, es posible que ésta, al haber desaparecido jurídicamente, no comparezca ante la Notaría Pública del Estado con el objeto de traspasar los bienes propiedad del Banco liquidado, haciéndolo tan sólo el representante del Estado en ejecución del mandato de imperio dispuesto en el artículo 15 de la ley No. 7471 de 20 de diciembre de 1994.

Sin otro particular, se despide de usted atentamente,

**Dr. Román Solís Zelaya**

**PROCURADOR FISCAL**

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

---

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. Vigente desde 01/01/1888. Versión de la norma 11 de 11 del 23/07/2012.

<sup>ii</sup> ARIAS CÓRDOBA, Mauro. (Enero 1993, Número 73). **En Torno al Registro de Personas y Mercantil**. En Revista Ivstitia. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. P 16.

<sup>iii</sup> TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEXTA. Sentencia 2642 de las diez horas del veintiuno de julio de dos mil diez. Expediente: 09-001790-1027-CA.

<sup>iv</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 42 de las catorce horas del cuatro de mayo de mil novecientos noventa y ocho. Expediente: 98-000042-0004-CI.

<sup>v</sup> PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen 35 del 09/02/2007.

<sup>vi</sup> PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen 206 del 16/08/2002.

<sup>vii</sup> PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen 182 del 06/11/1996.