

Memorando



Centro Nacional de Registros

Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas
DRPRH/1154/2018

Para: Lic. Rogelio Antonio Canales Chávez
Director del CNR

De: Ana María Umaña de Jovel
Directora del RPRH

Asunto: Opinión

Fecha: 10 de septiembre de 2018



En atención a Hoja de Instrucción N° 2888, motivada por memorando de la Unidad de Inspectoría IGR-0183/2018, que hace referencia a instrumentos de transferencia a la aplicación del inciso cuarto del artículo 8 del Decreto Legislativo N° 632, de fecha veinte de marzo de dos mil catorce, y publicado en el D. O. N° 71 del Tomo N° 403, de fecha 11 de abril de 2014, esta Dirección, es de la opinión:

En el cuarto párrafo del memorando antes indicado, literalmente se dice: “Lo antes expresado significa que todos los inmuebles adquiridos antes de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 632, publicado en el D. O. N° 71 Tomo N° 403, de fecha 11 de abril de 2014, y vigente desde el 1 de mayo del mismo año, no tienen restricción alguna para ser transferidos. Salvo aquellos documentos otorgados con posterioridad a la entrada en vigencia del Decreto relacionado”.

Efectivamente, con respecto a la aplicación de la reforma contenida en el Decreto Legislativo antes referido, el Art. 21 de la constitución de la República, en su inciso primero, manda: “Las leyes no pueden tener efecto retroactivo, salvo en materias de orden público, y en materia penal cuando la nueva ley sea favorable al delincuente”, así, en el mismo sentido, este mandato constitucional, es desarrollado en el primer inciso, del Art. 9 del Código Civil, al normar: “La ley no puede disponer sino para lo futuro y no tendrá jamás efecto retroactivo”.

El referido Decreto Legislativo, en su Art. 15, dispone: “El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial”, por lo que habiéndose publicado el 22 de abril de 2014, de conformidad al Art. 140 de la Constitución de la República que en su parte segunda, dispone: “Para que una ley de carácter permanente sea obligatoria deberán transcurrir, por lo menos, ocho días después de su publicación”, lo que significa que entró en vigencia, el 01 de mayo de 2014, fecha a partir de la cual, les serán exigibles registralmente, los requisitos que en él se imponen, a los documentos de transferencia otorgados a partir de esa fecha, lo que implica que a los documentos otorgados antes del 01 de mayo de 2014, se les aplicará la normativa vigente a la época de su otorgamiento. (Sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, de las 09 horas y 10 minutos del 23 de marzo de 2001; y de las 15 horas 33 minutos del 08 de septiembre de 2017).

En el marco de lo anterior, siendo el procedimiento registral, de contenido administrativo, como aplicador de la ley en su desempeño, el Registrador, en el acto del examen del documento en trámite registral, ha de aplicar la normativa vigente a la época de su

otorgamiento, obviando el cumplimiento de nuevos requisitos exigibles por reformas o de ley posteriores, contenidos en un Decreto que aún no ha entrado en vigencia, al momento de otorgamiento del documento registrable.

En el contexto anterior, con cumplimiento de los requisitos propios del momento, se otorgaron dos tipos de transferencia de inmuebles, propios de la reforma agraria:

- a) Los transferidos a miembros de cooperativas, colonos y beneficiarios de la reforma agraria; y
- b) Los transferidos a personas particulares.

Tomando como referentes, los literales a) y b) anteriores, del considerando III) del citado D. L. N° 632, se infiere que en la Ley contenida en el D. L. N° 719, no se comprendió el cumplimiento de requisitos de transferencia a terceros, que protegieran y conservaran el proceso de reforma agraria, por lo que las condiciones comprendidas en los literales anteriores, permitían revertir el proceso de la Reforma Agraria, lo que se evita con la aplicación del D. L. N° 632, para los documentos otorgados dentro de su vigencia.

Atentamente