
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0002-TRA-RI

OCURSO

CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO. (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-2149)

PROPIEDADES

VOTO 0101-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con catorce minutos del cinco de marzo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Mauricio Castro Hernández, portador de la cédula de identidad número: 8-0117-0228, vecino de San José, ingeniero civil, en su condición de apoderado de la empresa **CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA S.A.**, cédula jurídica número 3-101-113122, sociedad costarricense, domiciliada en San José, Escazú, San Rafael, en el Centro Corporativo Plaza Roble, Edificio Los Balcones B, primer piso, oficinas de Grupo, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 16 de diciembre de 2020.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Se inicia el

procedimiento ocursoal a instancia del señor Mauricio Castro Hernández, de calidades indicadas, en su condición de apoderado del Centro Comercial Multiplaza Escazú S.A. en contra de la calificación registral 2019-159, de 23 de agosto de 2019, que confirma los defectos señalados en el documento **2019-400142** “*Reajustar timbres por la constitución del condominio (paga timbre de Colegio de Abogados por el mayor valor)*”. “*Reajustar timbre de la venta de la FFM2, paga por el mayor valor*”.

En resolución de las 08:00 horas del 16 de diciembre de 2020, el Registro Inmobiliario denegó las diligencias ocursoales.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el representante de **CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA S.A.**, apela y expone como agravios lo siguiente:

1.- Señala que el Registro Inmobiliario confunde el plazo de la medida temporal de publicidad de los asientos registrales, la cual tiene un plazo de un año, cita el artículo 468 del Código Civil, así como el artículo 18 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, y manifiesta que la normativa relativa a los asientos provisionales dispone del plazo de un año para cancelar dichos asientos, lo cierto del caso es que la formulación del ocurso, no contiene un plazo específico, siendo que el artículo señala que el interesado “podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo”, ante ésta antinomia es inaplicable el plazo de caducidad de tres meses para la formulación del ocurso, de tal suerte que, en ausencia de norma expresa clara -en sentido negativo- corresponde acogerse al plazo positivo y beneficioso del administrado que dispone expresamente el artículo 18 de la Ley de Inscripciones, por lo que se debe tener por bien interpuesto, en tiempo y forma el ocurso presentado y entrar a resolverlo por el fondo. Un criterio distinto atentará con la certeza jurídica de quienes solicitan la impugnación de calificaciones registrales.

2.- Solicita se declare con lugar el recurso de apelación planteado y se revoque la resolución venida en alzada y se ordene la inscripción de la escritura de compraventa de interés.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando segundo de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. Previo a entrar a emitir nuestras valoraciones sobre el caso concreto, este Tribunal estima oportuno delimitar de forma general los aspectos que deben ser tomados en consideración al ejercerse la función calificadora. Actividad que se incorpora de forma articulada con los demás Registros que conforman el Registro Nacional, en aras del desarrollo de la seguridad jurídica, la cual parte de la publicidad de los derechos inscritos como garantía de certeza jurídica de las transacciones de bienes de todo tipo, para el desarrollo socioeconómico del país.

El Registro Inmobiliario participa de la finalidad establecida para todos los registros que conforman el Registro Nacional, entre ellas, facilitar los trámites a los usuarios

y agilizar las labores y mejorar las técnicas de inscripción; en especial en **la calificación e inscripción de documentos.**

La calificación es el control de legalidad de los actos contenidos en los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario para ser inscritos. De estos actos derivan derechos, que son protegidos por la publicidad de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo primero de la Ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público, que en lo conducente determina:

*“[...] 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 [...].**”* (lo resaltado no es del original)

Ante esta realidad jurídica es menester tomar en cuenta varios aspectos que devienen de la integración del ordenamiento jurídico a la función calificadora.

En primer término, es la puesta en ejecución del principio de legalidad, según los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, este último indica:

“[...] La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes [...].”

Es decir, que el registrador actuará en **estricto resguardo de la finalidad** para la cual está destinada la existencia del Registro Inmobiliario, según lo antes descrito

del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; por medio de la verificación de los requerimientos de ley.

En esta primera fase, el operador jurídico debe revisar que el instrumento público cumpla con los requisitos de admisibilidad y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial en el instrumento que impida la inscripción, y de tener alguna inconsistencia, proceder a consignar la minuta de defectos, así como la base jurídica que lo sustenta, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional el conocer de forma completa, motivada y rápida los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación al que debe ajustarse el registrador se circunscribe a la información que resulte del título y de la que conste en el Registro, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, y de ahí que la actuación del funcionario registral no puede ir más allá de esos presupuestos, por cuanto la calificación consiste en el examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados que debe hacer el registrador antes de proceder a la inscripción, concediéndole la facultad de denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

En el presente asunto, el testimonio de la escritura 081-17 otorgada ante los notarios Fernán Pacheco Alfaro y Adrián Alberto Quesada Arias, fue presentado al Diario del Registro dos veces, el 27 de junio de 2019, citas **2019-400142**, y el 10 de diciembre de 2019, citas **2019-750950**. En el primer caso, citas **2019-400142**, el registrador consigna el defecto que considera tiene el documento, y mediante calificación formal emitida el día 23 de agosto de 2019, se confirman los defectos por parte del

subdirector del Registro Inmobiliario; y el 9 de octubre de 2019 el registrador devuelve el documento. Sobre esa calificación no se presenta recurso. Este documento ingresa de nuevo el 20 de noviembre de 2019, y por encontrarse caduco se canceló su presentación el 26 de noviembre de 2019, ya que no se cumplió con el pago de derechos y timbres.

El 10 de diciembre de 2019 ingresa de nuevo el documento y se le asignan las citas **2019-750950**, se consigna defectos del testimonio de la escritura y la falta de pago de los derechos y timbres de acuerdo con el valor del inmueble, vuelve a ingresar el 13 de enero de 2020 y el notario solicita la inscripción parcial del documento ya que no se cancelaron los derechos y timbres por la venta de la finca filial, la inscripción parcial solicitada es asentada el 16 de enero de 2020. El 05 de noviembre de 2020 ingresa de nuevo el documento y se envía a la Dirección del Registro Inmobiliario debido a que se adjuntaba la solicitud de diligencias ocursoales, pero a esta presentación no se le solicitó calificación formal, siendo un requisito necesario para la solicitud de diligencias ocursoales, asimismo no se hizo el pago de los derechos y timbres, debiendo cancelarse el documento con fundamento en el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público.

Ahora bien, los agravios del apelante deben ser rechazados ya que no lleva razón al manifestar que se confunde el plazo de la medida temporal de publicidad de los asientos provisionales, la cual indica tiene un plazo de un año, con el derecho a formular un recurso, según disponen los artículos 468 inciso 5 del Código Civil y 18 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público. Al respecto téngase presente que de conformidad con el artículo 3 de la Ley 4564, de Aranceles del Registro Público, la caducidad para el tipo de defectos que se le consignó al documento referidos a derechos y timbres, el plazo para que opere la caducidad es de tres meses después de que el documento ingresó por primera vez, siendo por

tanto que a partir de ese momento el documento no produce efectos jurídicos y no es posible su registración, como sucedió con el documento según su cita de presentación **2019-400142**, al que se le canceló su presentación por encontrarse caduco de conformidad con el artículo 3 señalado, que en lo que interesa dispone:

“Artículo 3.- Anotación e inscripción. Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar, al ser presentados, todos los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los tributos y timbres podrá aplicárseles un descuento de un seis por ciento (6%).

El Registro Público no inscribirá documentos que deban satisfacer dichos tributos, timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y cancelará el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento. [...].”

El artículo es claro en señalar que, cuando no se hayan cancelado los tributos, timbres e impuestos de forma íntegra, el Registro deberá cancelar el asiento de presentación si en el término de 3 meses calendario no se ha realizado el pago correspondiente y señala: “...contados a partir de la fecha de presentación del documento...”. Al cancelarse la presentación del documento **2019-400142**, este perdió efectos jurídicos a nivel registral, y como se demostró, no fueron presentadas diligencias ocursoales para objetar los defectos consignados, razón por la cual presentar un ocurso como el que nos ocupa mucho tiempo después, sea el 12 de noviembre del 2020, no resulta procedente por la razón indicada. El documento **2019-400142** perdió validez para efectos registrales, y posterior a la calificación formal, que fue debidamente resuelta según se comprobó, no se presentó la gestión ocurisal, más bien consta que posterior a la calificación formal el documento se

volvió a presentar ante el Registro de primera instancia, y en ese momento su presentación fue cancelada.

Además, si bien es cierto el artículo 18 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público señala que en cualquier tiempo podrá promover el interesado el ocurso respectivo, claro está que la ley se refiere a un documento con citas de presentación vigentes y que pueda surtir efectos jurídicos a nivel registral, y no un documento caduco que ha perdido vigencia, tal y como ocurrió con el documento **2019-400142**.

Además, el artículo 2 inciso m) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) establece las condiciones para poder plantear el ocurso: “*m) **Ocurso**: el recurso que se interpone ante la Dirección del Registro Inmobiliario contra las calificaciones formales dictadas por la Subdirección Catastral y / o la Subdirección Registral.*”.

Este procedimiento es independiente a la calificación que hace de primera mano el registrador, ya que para que se configure ese procedimiento, esa calificación se eleva en última instancia al director o subdirector del Registro que corresponda, dependiendo de la organización que cada Registro tenga al respecto. En el caso del Registro Inmobiliario es de conocimiento del subdirector registral, tal como lo establece el artículo 9.a).2. “*Ordenar, suspender o denegar la inscripción de los documentos sujetos a calificación formal...*”, con apoyo de los artículos 38 y 39 del Reglamento del Registro Público 26771-J.

SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Conforme lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Mauricio Castro Hernández, en su condición de apoderado de **CENTRO**

COMERCIAL MULTIPLAZA S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 16 de diciembre de 2020, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso planteado por Mauricio Castro Hernández representando a **CENTRO COMERCIAL MULTIPLAZA S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 16 de diciembre de 2020, la que en este acto se confirma. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS

DEL REGISTRO NACIONAL

TG: ÁREAS DE COMPETENCIA

TNR: 00.31.59