

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2017-0133-TRA-RI (DR)**

**Ocurso**

**Ronald Odio Rohrmoser y otros, apelantes**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen 20167-1090-RIM)**

**Propiedades**

***VOTO 0604-2017***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta minutos del nueve de noviembre de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Ronald Odio Rohrmoser, notario, vecino de San José, cédula de identidad 1-0586-0821, en su condición de cartulante de la escritura 142 del tomo 23 de su protocolo; por el señor Fernando Felipe Terán Alvarado, empresario, vecino de San José, cédula de identidad 1-0237-0646, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Hacienda Vieja Limitada, cédula jurídica 3-102-004025, domiciliada en San José, Barrio Otoya, avenida 11 casa 1314; y por el señor Manuel Terán Jiménez, administrador de empresas, vecino de San José, cédula de identidad 1-0640-0071, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Urbanizadora La Laguna Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-010601, domiciliada en San José, Barrio Otoya, avenida 11 casa 1314; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 19 de enero de 2017.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** El presente ocuso lo inicia el notario Odio Rohrmoser en su condición dicha, el 25 de octubre de 2016, solicitando se inscriba el documento presentado al tomo 2016 asiento 385207 del Diario, sin pagar impuestos de traspaso ni derechos de Registro, y sin presentar ejecución del laudo arbitral ni exigirse la comparecencia de todas las partes mencionadas en los antecedentes de

dicha escritura pública.

**SEGUNDO.** El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 08:00 horas del 19 de enero de 2017, denegó lo pedido.

**TERCERO.** Inconformes con lo resuelto, mediante escrito presentado el 6 de febrero de 2017, el notario Odio Rohrmoser y los señores Terán Alvarado y Terán Jiménez en sus condiciones indicadas interpusieron recurso de apelación en su contra; siendo admitido para ante este Tribunal según resolución de las 08:00 horas del 10 de febrero de 2017.

**CUARTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de ley.

**Redacta la juez Díaz Díaz, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en el considerando primero de la resolución venida en alzada, enumerados del I al V; siendo que no se acogen los enumerados del VI al VIII por corresponder su naturaleza más bien a la de “considerandos”.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos de tal naturaleza que sean de relevancia para el dictado de esta resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario determinó que el acto contenido en el documento presentado al Diario bajo el tomo 2016 asiento 385207 no presenta las características que permiten aplicar la exención al pago contenida en el artículo 662 del Código de Comercio, por lo que se le consigna el defecto referido al deber dicho pago.

Por su parte los apelantes manifiestan que el laudo arbitral se puede ejecutar por voluntad de partes y no solamente por ejecución ante autoridad judicial, y no es necesario que comparezcan todos los interesados en el fideicomiso de marras; que la declaratoria de nulidad del contrato de cesión de crédito implica que los actos posteriores que de él dependen son también nulos; y que lo resuelto es nulo por falta de fundamentación, por extralimitación en las competencias del Registro Inmobiliario, y por carecer de motivo y proporcionalidad.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. ROGACION CONTENIDA EN EL DOCUMENTO BAJO CALIFICACIÓN.** La actividad del Registro Inmobiliario, y de este Tribunal como órgano de alzada, se encuentra constreñida al principio de legalidad que rige la actividad de toda la Administración Pública, y que normativamente se encuentra contenido en los artículos 11 de nuestra Carta Magna y 11 de la Ley General de la Administración Pública. Una de estas normas se refleja en el principio de rogación, el cual implica que la forma y contenido del acto jurídico sobre el cual se pide la publicidad registral –y, por ende, la oponibilidad ante terceros– está en entero control de las partes y/o la autoridad que lo autoriza, y el calificador deberá atenerse estrictamente a su contenido. Normativamente los principios de la calificación se encuentran contenidos principalmente en los artículos 34, 35 y 37 del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo 26771-J, de aplicación conforme lo establece el artículo 43 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J:

Artículo 34.—**La Calificación. Control de Legalidad.** La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiende. La calificación de los títulos 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. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atendrá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que

conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

Artículo 35.—**Examen de documentos por parte del Registrador.** Recibidos los documentos por los Registradores, procederán a su examen y comprobarán si se cumplen los requisitos legales, generales o especiales requeridos y si estos requisitos coinciden con la información que consta en Registro, comenzando con el de su presentación y anotación y si contienen los datos necesarios para la práctica de su inscripción respectiva, si no se encontrare ningún defecto sustancial que la impida.

Artículo 37.—**Suspensión de inscripción.** De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos. :

(subrayado nuestro)

Por otra parte, a través de los argumentos jurídicos planteados tanto por el Registro Inmobiliario como por los apelantes, podemos concluir y pacíficamente aceptar que los laudos de los árbitros se asimilan en cuanto a su naturaleza a las sentencias de los jueces de la República. Entonces, si una resolución judicial ordena la realización de un acto que involucra a la publicidad registral, ésta ha de ser presentada en forma de ejecutoria, expedida por la propia Autoridad Judicial, para que sea sometida a la calificación registral, artículo 5 de la Ley 3883, sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público:

ARTICULO 5º.- Los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por la ley, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley Orgánica de Notariado y las disposiciones del Reglamento del Registro.

Estos funcionarios, podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido, en la misma forma en que dispone el artículo 62 bis a) de dicha ley, dejando constancia en el expediente respectivo.

Los Tribunales de Justicia podrán, en cualquier tiempo, aunque hubiere transcurrido el tiempo para interponer recursos, adicionar sus resoluciones para corregir los defectos que señalare el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona.

Así, debemos de entender que, si lo que se pretende es la ejecución en el Registro Inmobiliario de lo resuelto ante árbitros y contenido en un laudo, dicho documento, emitido por la autoridad correspondiente y no simplemente certificado por notario, es el que ha de ser presentado a la corriente registral, para que reciba su anotación de presentación y la debida calificación.

Está claro que, cuando se resuelve una situación jurídica frente a una autoridad y dicha resolución adquiere el carácter de ejecutable, las partes, a través de su aquiescencia, pueden realizar lo resuelto sin necesidad de acudir a la ejecución forzosa, llevando a cabo los actos jurídicos que correspondan como voluntad de partes. Sin embargo, cuando esto suceda de dicha manera, el acto no se calificará igual que un mandato proveniente de autoridad con competencia para dictarlo, ya que el marco de calificación varía, y más bien debe valorarse como un negocio entre partes. Y, precisamente por ser una ejecución voluntaria entre partes, es que deben de comparecer todas las involucradas en el proceso del cual se derivó lo resuelto, defecto anotado con el cual este Tribunal está de acuerdo.

El documento sometido a calificación pretende ser la ejecución de un acto resuelto ante árbitros, pero al analizarlo como corresponde, se denota que en realidad lo que se hace es que los comparecientes, primero, efectúan un relato sobre situaciones de hecho anteriores a la presentación de la escritura, para posteriormente indicar que los trasposos de fincas se realizan en cumplimiento de lo ordenado por el laudo. El acto jurídico es legal, ya que se enmarca dentro de lo que se entendería como una ejecución voluntaria. Pero, como tal, no califica para que le sea aplicada la exención al pago de tributos y tasas contenida en el artículo 662 del Código de Comercio:

**Artículo 662.-**

Cuando sea necesario inscribir en el Registro Público los bienes inmuebles fideicometidos, a favor de un fiduciario debidamente inscrito ante la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef) y, en su calidad de tal, con un fideicomisario constituido como sociedad o empresa dedicada a prestar servicios financieros, la cual debe estar debidamente inscrita ante la Sugef, dichos inmuebles estarán exentos del impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles y de todo pago por concepto de derechos de registro y demás impuestos que se pagan por tal inscripción, mientras los bienes permanezcan en el fideicomiso y constituyan una garantía, por una operación financiera o crediticia. Cuando el fiduciario traspase los bienes fideicometidos a un tercero diferente del fideicomitente original, se deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción, incluido el impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles. No podrá el fideicomitente formar parte conjunta o separada del fideicomisario ni el fideicomisario podrá formar parte conjunta o separada del fideicomitente.

Los bienes muebles e inmuebles fideicometidos a favor de un fiduciario, que permanezcan en un fideicomiso, debidamente inscrito en el Registro Público y constituido al amparo de la legislación que se reforma, cuando el fiduciario los traspase a un tercero diferente del fideicomitente original deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan por esa segunda inscripción, incluido el impuesto sobre traspasos de bienes inmuebles y el impuesto sobre la transferencia de vehículos automotores, aeronaves y embarcaciones, cuando corresponda.

(subrayado nuestro)

Los elementos objetivos a valorar para la aplicación de la exención lo son la constitución de una garantía y la inscripción ante la Superintendencia General de Entidades Financieras. De acuerdo a la causa alegada por los comparecientes, no estamos ante la constitución de una garantía, sino ante la anulación de un acto jurídico; además, de acuerdo a lo establecido por la Circular RIM-

020-2012 del Registro Inmobiliario, la existencia de la inscripción debe de ser indicada bajo fe notarial, lo cual tampoco sucede en el documento sometido por rogación de partes a la calificación registral.

Así, deben las partes someterse a los requisitos legales que la naturaleza jurídica del acto que, por su propia voluntad, presentaron ante la Autoridad Registral para obtener de ella la publicidad erga omnes, que para los efectos se traduce en el pago de tasas e impuestos derivados de un traspaso de bienes inmuebles.

Así, no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, el cual confirma los defectos apuntados en la Calificación 2016-063-RE (folios 102 a 108 legajo de apelación), que no cierra la posibilidad de inscripción del documento bajo rogación, sino que la condiciona al pago que corresponde por ley, y a que, o sea presentada la ejecutoria del laudo para que éste pueda ser calificado, o que en virtud de acuerdo entre partes lo allí resuelto sea ejecutado voluntariamente, lo que implica que todas las partes involucradas han de comparecer, lo cual no sucede en el documento sometido a calificación; en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación, confirmándose la resolución venida en alzada.

**QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el notario Ronald Odio Rohrmoser, y por los señores Fernando Felipe Terán

Alvarado y Manuel Terán Jiménez representando a Hacienda Vieja Ltda. y a Urbanizadora La Laguna S.A. respectivamente, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 19 de enero de 2017, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.  
**NOTIFÍQUESE.**

**Norma Ureña Boza**

**Kattia Mora Cordero**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Guadalupe Ortiz Mora**



**DESCRIPTORES**

DOCUMENTOS JUDICIALES REGISTRABLES

TG: TIPOS DE DOCUMENTOS REGISTRABLES  
TNR: 00.53.62