
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0234-TRA-RI

DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE OCURSO

MINOR GÓMEZ CALVO, NOTARIO PÚBLICO, APELANTE

REGISTRO INMOBILIARIO. (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-2-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0609-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con treinta y ocho minutos del primero de octubre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Minor Gómez Calvo, notario público, cédula de identidad 1-0461-0423, notario autorizante del instrumento público consecutivo 02, citas presentación al Diario del Registro Inmobiliario tomo 2019, asiento 367104, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:58 horas del 13 de abril de 2020.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Se inicia este procedimiento ocurso a instancia de Minor Gómez Calvo, en su condición de notario autorizante del instrumento público consecutivo 02, citas de presentación al Departamento de Diario del Registro Inmobiliario tomo 2019, asiento 367104, quien solicita se revoque la calificación formal 2019-158-RE, que confirmó el defecto señalado en el documento, indicándose lo siguiente: “CANCELE DIFERENCIA EN

ARANCELES E IMPUESTO DE TRASPASO. CONFORME DOCUMENTO UNO. MAYO VALOR DADO POR EL VALOR PERICIAL, EL VALOR FISCAL DE DERECHO QUE SE DONA ES DE 54.495.000.00 (735,10)”, defecto consignado en razón de que el documento consecutivo 01 se refiere a adjudicación mediante sucesorio, de la finca de San José matrícula 133209-000 por un monto según avalúo pericial de ₡65.614.600,00; en el documento consecutivo 02 se traspasa un derecho de 727,00 metros de la finca de la Provincia de San José 133209 por un monto de estimación de ₡1.000,00 y según publicidad registral la finca tiene un valor fiscal de ₡4.978.300,00, por lo que el pago debe efectuarse conforme al mayor valor.

Mediante resoluciones dictadas por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 14:06 horas del 7 de enero, de las 14:06 horas del 07 de enero, ambas de 2020, se confirió la audiencia de ley a las partes interesadas. Asimismo, mediante resolución de las 15:31 horas del 18 de febrero del 2020, se confirió audiencia mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta, por haber sido infructuosa la notificación a los señores Manuel Enrique Flores Ureña, Jorge Enrique Flores Brenes, Andrea Lucrecia Flores Brenes, Rebeca del Carmen Flores Brenes.

Mediante resolución de las 13:58 horas del 13 de abril de 2020, el Registro Inmobiliario resolvió: [...] I.- **RECHAZAR** las diligencias cursales presentadas por el Lic. Minor Gómez Calvo por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento citas: **TOMO DOS MIL DICIENUEVE (2019) ASIENTO TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO CUATRO CONSECUTIVO DOS II.- CONFIRMAR** la Calificación Formal, **No 2019-158 RE** del 04 de octubre del 2019.- que dio origen a las presentes diligencias **III)** Desglosar, el presente expediente y remitir el documento que ocupa las citas **tomo 2019 asiento 367104** autorizando al Registrador Lic. Edgar Zuñiga Avendaño, o en su ausencia a cualquier funcionario que integre su equipo de trabajo y lo sustituya, que consigne una marginal en el

Libro del Diario, indicando que mediante las Diligencias Ocursoales tramitadas bajo expediente administrativo 2020-002-RIM, esta Dirección CONFIRMÓ, la Calificación Formal. N°2019-0158-RE, y consecuentemente el defecto consignado al documento **2019-367104-002** de conformidad con lo estipulado en el artículo 22 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. - [...]

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado Minor Gómez Calvo, apela y expone como agravios lo siguiente:

1.- Reitera los argumentos planteados en contra de la Calificación Formal, indica que el artículo 7 de la Ley 6999 establece que el impuesto se calcula sobre el valor real de la transacción, que debe ser acorde con el valor usual de mercado, por lo que el pago debe hacerse sobre el valor fiscal asignado a la finca en el Registro Público al momento del hecho generador del tributo, que de acuerdo al artículo 4 de esta misma ley es la hora y fecha del otorgamiento de la escritura.

2.- Afirma que para la adjudicación de la finca contenida en el primer documento de la presentación 2019-367104 sí aplica el valor del avalúo pericial, pero este no puede afectar el segundo documento de esta presentación porque al momento de su otorgamiento el valor fiscal asignado en el Registro a la finca donada era de ₡4.978.300,00 dado que aún no se ha actualizado.

3.- Manifiesta que la resolución apelada no aporta ninguna consideración de fondo relativa a la discrepancia contenida en el Ocurso resuelto, sino que únicamente transcribe lo expuesto por el Jefe de Registradores y por la Subdirección que confirma el defecto recurrido. Indica que por ello se refiere a los yerros cometidos en la calificación del Jefe de Registradores y en la Calificación Formal 158-2019 de la Subdirección, los que refuerzan los argumentos suyos, en tanto reconoce que al momento de otorgar la donación el valor fiscal de la finca no se había actualizado y

por ello el valor pericial de la adjudicación de la finca no puede afectar a los donatarios. Incluso, aunque ese valor se actualice, ya el hecho generador de la donación se produjo con anterioridad a la inscripción de la adjudicación.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados y no probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PROBANZAS PRESENTADAS. Conforme el expediente administrativo levantado al efecto, se admite la documentación que lo conforma y constituye el sustento de los hechos tenidos por probados.

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

QUINTO. SOBRE EL FONDO Y AGRAVIOS DEL APELANTE. El conflicto surge a partir de la ratificación del defecto mediante calificación formal N°2019-158-RE, que señaló: “CANCELE DIFERENCIA EN ARANCELES E IMPUESTO DE TRASPASO. CONFORME DOCUMENTO UNO. MAYO VALOR DADO POR EL VALOR PERICIAL, EL VALOR FISCAL DE DERECHO QUE SE DONA ES DE 54.495.000.00 (735,10)”, consignado por el Registrador encargado del estudio del documento de citas tomo 2019, asiento 367104, consecutivo 2 y que confirma el

Coordinador de Registradores de la Subdirección Registral del Grupo 05. El documento sometido a calificación se refiere a escritura 157 visible al folio 95 vuelto del Tomo 11 del protocolo del Notario Minor Gómez Calvo, otorgada en San José a las 15:00 horas del 10 de abril de 2019 y se trata de donación de un derecho equivalente a 727 m² de la finca inscrita en el Partido de San José matrícula 133209-000, citas de presentación tomo: 2019, asiento 367104, consecutivo 02. Ese derecho donado fue adquirido por el señor Manuel Enrique Flores Ureña, según testimonio de escritura que ocupa el consecutivo 01 del Tomo 2019, asiento 367104, escritura número 294, visible al folio 156 frente del tomo 02 del protocolo del Notario Público Fabio Israel Hernández Flores, otorgada el día 01 de noviembre del 2012, ambos documentos tramitados bajo el mismo tomo y asiento.

Tiene por probado este Tribunal, que el documento consecutivo 01, es referido a adjudicación mediante sucesorio de la finca de San José matrícula 133209-000, y se indica según avalúo pericial tiene un valor de ₡65.614.600,00. En el documento consecutivo 02, se traspa un derecho de 727,00 metros de esa misma finca, indicándose que se hace por un monto de ₡1.000,00, además, de acuerdo con la publicidad registral la finca tiene un valor fiscal de ₡4.978.300,00. Es claro que en el momento en que se inscribe la adjudicación de la finca de San José matrícula 133209-000 conforme el documento consecutivo 01, se actualiza el monto del valor fiscal al valor real del inmueble, de acuerdo al avalúo pericial sea de ₡65.614.600,00, y a partir de esa actualización los movimientos registrales siguientes, referidos a actos o contratos que corresponda a títulos traslativos de dominio o traspaso, se tasarán conforme el mayor valor, siendo en este caso el valor actual del inmueble el indicado desde su otorgamiento en el año 2012, por lo que conforme al monto proporcional a los 727,00 m² de acuerdo al documento consecutivo 2, el monto por el cual debe ser tasado el pago corresponde a ₡54.392.034,44.

No cabe duda ni es objeto de discusión que en el documento consecutivo 01 que es protocolización de piezas el proceso sucesorio en sede notarial en que se adjudicó el bien mediante sucesorio la finca de San José matrícula 133209-000, se especifica claramente que ese inmueble se valoró pericialmente, por un monto de ₡65.614.600,00.

Los argumentos del apelante y su disconformidad se basan en la interpretación que hace de la Ley 6999, de Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, al considerar que el artículo 14 de esa ley referido a la base imponible de un inmueble, solo afecta al primer instrumento presentando referido a la adjudicación del inmueble, no así al autorizado por su persona. Asimismo, realiza el apelante su interpretación entre otros, de los artículos 4 y 7 de la ley citada, para concluir que el valor actualizado de la finca es de ₡4.978.300 y sobre ese valor se deben cancelar los aranceles e impuestos de traspaso.

Argumentos y agravios que en definitiva no son compartidos por este Tribunal y por ende deben ser rechazados, lo anterior conforme la normativa que de seguido se cita y que se reitera, en el entendido de que es la citada por el Registro de primera instancia en la resolución venida en alzada, cuyo análisis y razonamiento es compartido por este Tribunal en su totalidad, dado que se ajusta a derecho de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico.

El punto en discusión es en cuanto al monto sobre el cual debe de tasarse el bien para proceder con el pago de tributos, la normativa es clara en señalar que el monto debe ser el de mayor valor; el artículo 4 de la Ley de Impuesto de Traspaso de Bienes Inmuebles, en cuanto al hecho generador del impuesto, señala que este ocurre: *[...] en la hora y fecha del otorgamiento de la escritura pública en que se asienta el negocio jurídico de traspaso del inmueble o en la fecha en que se*

documento cualquier negocio jurídico que tenga por efecto el traspaso directo o indirecto del inmueble, conforme a la definición de traspaso establecida en el numeral segundo de esta ley. [...].

Asimismo, en cuanto a la base imponible, la misma ley es clara al establecer en el artículo 7, en lo que interesa lo siguiente:

[...] El impuesto deberá cancelarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del otorgamiento del documento respectivo y se calculará sobre el valor real de la transacción, que deberá ser acorde con el valor usual de mercado y nunca podrá ser menor al mayor valor registrado por cualquiera de los métodos de actualización de valores de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. [...] (Lo subrayado no es del original).

Además, el monto sobre el cual se debe de hacer la tasación sea, sobre el mayor valor, la Ley 4564, de aranceles del Registro Público, establece en el artículo 2 inciso b, lo siguiente:

[...] b) Actos o contratos que impliquen traspaso. Pagarán cinco colones por cada mil colones ((5,00 x 1000) o fracción de millar: todas las operaciones de propiedad que constituyan traspaso o cambio de titular de su dominio, conforme a los artículos 2 y siguientes de la Ley No. 6999, de 3 de setiembre de 1985. Este cálculo se basará en el mayor valor o estimación dado por las partes en el acto o contrato o el que conste en el Registro Único de Valores. Para este efecto, el Registro Nacional fungirá como auxiliar de la Administración Tributaria. [...]

Además, en el artículo 4 de esta misma ley dispone en cuanto al Registro Único de Valores, lo siguiente:

[...] Créase el Registro Único de Valores de bienes inmuebles en el Registro Nacional. Estará conformado por el valor más alto resultante de la estimación o el precio del acto o la transacción que se opere sobre el inmueble y el que conste en el Registro de Valores de la Dirección General de Tributación Directa, que se actualizará con la suma de los montos de las hipotecas que sobre el bien se constituyan e inscriban.

Esta información es pública y el Registro Nacional la hará pública por medio de su base de datos. [...]

Vista la normativa citada, no cabe duda que la tasación se hará sobre el valor mayor que conste en el Registro Único de Valores de la Dirección General de Tributación Directa, y en este caso el valor mayor es el consignado en el documento consecutivo 1 en donde claramente se estipula que de acuerdo al valor pericial la propiedad fue valorada en ₡65.614.600,00, y el monto a cancelar para el documento consecutivo 2 referido a la donación de un terreno de 727 m² de la finca de la Provincia de San José matrícula 133209, se hará con base en la proporción del terreno donado sea ₡54.392.034,44.

Debe este Tribunal recordar al apelante que el artículo 2 del Decreto Ejecutivo 22164-J-H, señala como una de las funciones encomendadas a los registradores del Registro Nacional el de ser "... auxiliares de la Administración Tributaria." Para ello: "La Dirección General de la Tributación Directa transferirá a la base de datos del Registro Único Inmobiliario (RUI), del Registro Nacional, mediante la conexión permanente y en línea del Sistema de Conversión del Impuesto Territorial (CIT), la información actualizada del Registro de Contribuyentes, Registro de Valores Inmuebles, Registro de Construcciones de Alto Valor y del Sistema Integral Tributario (SIT), con la finalidad de que los Registradores del Registro Nacional

ejerzan un control eficiente del cumplimiento de las obligaciones tributarias de las partes que operan en el tráfico inmobiliario ante esta Institución.”.

Tenemos entonces que los registradores cumplen una función verificadora del cumplimiento de las normas atinentes a la materia tributaria, específicamente, en cuanto a que las obligaciones tributarias sean debidamente satisfechas, siendo que el avalúo pericial viene a cumplir también una función de actualización del valor fiscal del inmueble, que fungirá no solo para determinar el cobro de honorarios y partición dentro del propio trámite de la sucesión notarial, sino para establecer las obligaciones tributarias de los adquirentes, tanto en el trámite llevado a cabo, como para el futuro, pues este avalúo tendrá como uno de sus efectos cambiar la base imponible del inmueble en cuestión.

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 formal 2019-158-RE, que señaló: “CANCELE DIFERENCIA EN ARANCELES E IMPUESTO DE TRASPASO. CONFORME DOCUMENTO UNO. MAYO VALOR DADO POR EL VALOR PERICIAL, EL VALOR FISCAL DE DERECHO QUE SE DONA ES DE 54.495.000.00 (735,10)”, debido a lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación, confirmándose la resolución venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por Minor Gómez Calvo en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:58 horas del 13 de abril 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

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