

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2003-0116-TRA-BI

Diligencias de Ocurso

Kattia Mena Abarca

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

VOTO No 163-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las nueve horas del día veintisiete de noviembre de dos mil tres.

Recurso de apelación interpuesto por Kattia Mena Abarca, mayor de edad, casada una vez, abogada y notaria, cédula de identidad número uno- ochocientos noventa y uno- novecientos cuarenta y ocho, vecina de Pavas, contra la resolución de las doce horas cuarenta minutos del ocho de julio de dos mil tres, emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en diligencias de ocurso.

RESULTANDO:

- I. Que en fecha veintinueve de noviembre de dos mil dos a las dieciocho horas, por escritura número dieciséis del tomo uno de su protocolo, la notaria Kattia Mena Abarca protocoliza piezas de la sucesión notarial de la causante Librada Acuña Delgado. En la citada protocolización, en su aparte tercero se consigna la resolución de las siete horas y treinta minutos del primero de octubre del año dos mil dos, que en lo que interesa a esta resolución indicó: *“Con Vista la solicitud (sic) que formulan en forma conjunta el albacea provisional RAIMUNDO MARTINEZ JIMENEZ con los presuntos herederos LEONCIO RAIMUNDO MARTINEZ ACUÑA Y RAYMOND GERARDO MARTINEZ ACUÑA en cuanto a obviar el nombramiento de perito, procedo a acceder a la misma prescindiendo en consecuencia del nombramiento de perito para llevar a cabo el avalúo de los bienes hereditarios conforme a la exigencia del artículo novecientos veintidós del Código Procesal Civil, aceptándose en su lugar los avalúos existentes en la Municipalidad de San José, uno referido a la finca número*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

uno nueve cuatro cuatro siete nueve cero cero cero y el otro realizado directamente por el albacea en cuanto al derecho cero cero dos sobre la finca número cero cuatro siete dos dos cuatro, por resultar su monto mayor al valor que consta en la Municipalidad de San José, según documentación adjunta. Se resuelve de esta manera pues aunque el numeral de estilo obliga a nombrar perito, tal exigencia se debe entender cumplida si la gestión para reemplazarlo en la forma antes dicha proviene de todos los interesados a la vez y cuenta con el visto bueno del abogado, que es lo que sucede en este caso concreto; esto, en el entendido de que en realidad con tal diligencia lo que se busca es predeterminar en forma clara los honorarios del albacea y abogado y el valor de los bienes a efectos de su posterior distribución, y si los presentes son mayores de edad, no inhábiles y están de acuerdo en prescindir del peritaje, no habría razón lógica alguna que justificara rechazar la solicitud de marras. Esta tesis, por lo demás, se sustenta en la propia jurisprudencia de los distintos juzgados civiles del país en esta materia, reiterada a su vez por el Tribunal Primero Civil como órgano encargado de conocer en apelación de tales asuntos, el que ha venido a sentar como criterio orientador en tal punto el siguiente: “si bien el artículo (...) establece que el avalúo de los bienes sucesorios debe ser hecho por medio de peritos, en caso de que todos los interesados fueren mayor de edad y si hay anuencia del abogado director, por tratarse de un asunto meramente patrimonial, la gestión debe ser acogida con la presentación del avalúo dado por Tributación” (Ver Voto Número noventa y cuatro-E de las diez horas veinte minutos del diecisiete de enero de mil novecientos noventa y dos). Y si se considera que la obligación de nombrar al perito en materia notarial lo es en aplicación del mismo numeral que utilizan los juzgados civiles cuando obvian el nombramiento de perito en esa sede, se justifica, por tratarse de una misma situación fáctica y jurídica, el aplicar ese mismo criterio a esta vía en concreto, que es lo que en definitiva se hace ahora....”.

- II. Que la escritura fue presentada para su calificación al diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas cincuenta minutos y catorce segundos del día quince de enero de dos mil tres, bajo el tomo quinientos catorce, asiento seis mil veinticuatro.
- III. Que en fecha catorce de febrero de dos mil tres, la notaria Kattia Mena Abarca presenta alegatos por escrito contra la calificación dada a la escritura de protocolización de piezas de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

sucesorio notarial, solicitando se revoque el defecto que exige que el avalúo se haga de forma pericial, argumentando que no es necesario el nombrar perito para la valoración de los bienes del sucesorio, que al actuar en las sucesiones notariales los notarios se atribuyen las potestades de un juez, ostentando por lo mismo total autonomía para direccionar el proceso hasta su finalización, valorando con ello lo que las partes le solicitan. Que los juzgados civiles han adoptado en forma uniforme y constante desde antes del año mil novecientos noventa, fecha de entrada en vigencia del actual Código Procesal Civil y hasta la actualidad, en los casos en que se lo solicitan expresamente, el criterio de que es posible prescindir del nombramiento de perito y en su lugar tomar como valor de los bienes hereditarios el registrado ante la respectiva municipalidad cuando todos los interesados sean mayores de edad y estén de acuerdo.

- IV. Ante la inconformidad de la notaria con el defecto señalado en el citado testimonio, la registradora encargada del trámite de la protocolización mencionada el tres de marzo de dos mil tres lo envía a la jefatura de registradores, manifestando que mantiene el defecto con fundamento en el artículo 947 del Código Procesal Civil.
- V. Que en fecha once de marzo de dos mil tres, la jefatura de registradores, emite criterio de calificación de esta escritura, en la que mantiene el defecto, aduciendo que el artículo 947 del Código Procesal Civil es claro en exigir el avalúo pericial, y que el Registro está sujeto al principio de legalidad, por lo que eleva la diligencia a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para que resuelva como corresponda.
- VI. Que en fecha diez de abril de dos mil tres, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles emite la calificación registral número 008-2003 del testimonio de marras, en la que concluye que la calificación registral está sustentada por el principio de legalidad, que las leyes exigen el nombramiento de perito, que el Registro actúa como un auxiliar de la Tributación Directa, y que la jurisprudencia de casación ha exigido el requisito del peritaje, por lo que confirma el defecto apuntado.
- VII. Que por escrito fechado veinticinco de junio de dos mil tres, la notaria Kattia Mena Abarca presenta recurso contra la calificación registral número 008-2003, de fecha diez de abril del dos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mil tres, emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al testimonio de reiterada cita, sustentándolo en los mismos alegatos formulados en los escritos anteriores y solicitando se revoque el defecto apuntado y se proceda a la inscripción de dicho documento.

- VIII. Que mediante resolución de las doce horas con cuarenta minutos del ocho de julio de dos mil tres, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resolvió: “**POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, normas de derecho, jurisprudencia y doctrina relacionadas,* **SE RESUELVE:** *A.- Confirmar el defecto calificado.- B.- Ordenar a la Registradora Licenciada Rosa Elena González Rivera, la consignación de nota marginal en el Diario y hacer constar en el libro de Defectos, que “el documento se encuentra en la Dirección del Registro Público, en vía de recurso planteada ante esta Dirección, que ocupó el Expediente 103-2003, a efecto de que se suspenda la caducidad a que se refiere el inciso 5 del Artículo 468 del Código Civil.”*” (subrayado, negrita y mayúscula del original).
- IX. Que en fecha veintitrés de julio de dos mil tres, por escrito presentado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la notaria Kattia Mena Abarca apela la resolución indicada en el punto anterior, alegando que la interpretación que hace el Registro es literal y exegética, impropia de la ley que regula el trámite sucesorio, argumentando que si lo que busca la ley es que haya un avalúo, debe permitirse la solución dada, pues hay un avalúo, y al haberse admitido esta tesis en los tribunales civiles, y por realizar la notaria una función que se asimila a la jurisdiccional, no puede el Registro cuestionar su criterio.
- X. Que mediante resolución de las siete horas treinta minutos del veintiocho de julio de dos mil tres, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso: “**A.-** *En cuanto al recurso de revocatoria o reconsideración, no se resuelve en vista de que la resolución aludida se encuentra ajustada a Derecho, amén de que el escrito está presentado de manera extemporánea de acuerdo al término de tres días establecido en el artículo veintiséis de la Ley No. 8039 de 27 de octubre 2000 que es la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y el numeral 26 del Decreto 30363-J del 15 de mayo de 2002 que es el Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo.- B.-*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Siendo que el recurso de apelación ha sido presentado en tiempo, dentro del término de cinco días que establecen, el citado Artículo veintiséis de la ley, el Artículo veintiséis del citado Reglamento y el artículo 100 del Reglamento del Registro Público que es decreto 26771-J de 18 de febrero de 1998, se remite el presente expediente para su conocimiento por parte del Tribunal Registral Administrativo, hoy superior jerárquico propio de esta Dirección, conforme a los numerales veintiséis de la Ley y dos y veintiséis del reglamento.” (negritas del original).

- XI. Que mediante resolución de las trece horas y treinta minutos del trece de octubre de dos mil tres, este Tribunal concede audiencia por quince días a las partes para que presenten sus alegatos y pruebas de descargo.
- XII. Que en fecha veintinueve de octubre de dos mil tres, la notaria Kattia Mena Abarca amplía sus alegatos ante esta sede, indicando que no se pretende prescindir de la valoración pericial, sino de sustituirla por otra idónea, y aporta certificaciones de la Municipalidad de San José sobre los valores tributarios de los inmuebles en cuestión.
- XIII. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Por ajustarse al mérito de los autos y a los elementos de convicción que se citan, este Tribunal acoge como propios los hechos probados contenidos en la resolución apelada, y se adiciona y modifica el hecho probado A), debiendo leerse así: “A- Que en fecha quince de enero de dos mil tres, a las ocho horas cincuenta minutos y catorce segundos, bajo el tomo quinientos catorce asiento seis mil veinticuatro del diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se presentó la escritura número dieciséis, visible al folio doce vuelto, del tomo primero del protocolo de la notaria Kattia Mena Abarca, otorgada en San José, a las dieciocho horas del veintinueve de noviembre de dos mil dos, que relaciona las fincas del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

partido de San José, números ciento noventa y cuatro mil cuatrocientos setenta y nueve y cuarenta y siete mil doscientos veinticuatro- cero cero dos, por medio de la cual protocoliza las piezas del sucesorio tramitado en su notaría de la causante Librada Acuña Delgado y se adjudican esos bienes (folios del uno al seis).”.

SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS: No encuentra este Tribunal hechos que no hayan sido probados y que sean esenciales para la resolución del presente asunto.

TERCERO: SOBRE EL FONDO: I.- Este Tribunal considera innecesario referirse a las certificaciones de la Municipalidad de San José sobre los valores tributarios de los inmuebles en cuestión aportadas por al notaria ante esta sede, pues no afectan el dictado de la resolución de fondo. **II.-** La resolución que conoce este Tribunal en alzada, fue recurrida por considerar la notaria otorgante que el documento presentado a las ocho horas cincuenta minutos y catorce segundos del quince de enero del año en curso, en la oficina del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos catorce asiento seis mil veinticuatro, ha sido objeto de una errónea calificación, toda vez que, según su criterio, no es necesario nombrar un perito para la valoración de los bienes del sucesorio ya que en las sucesiones notariales, los notarios se atribuyen las potestades de un juez, ostentando por lo mismo total autonomía para direccionar el proceso hasta su finalización, valorando con ello lo que las partes le solicitan. Que los juzgados civiles han adoptado el criterio de que es posible prescindir del peritaje cuando todas las partes sean mayores de edad, capaces y no hayan inhábiles, y que el Registro no puede objetar las decisiones tomadas por un Juez de la República, por lo que solicita se revoque el defecto apuntado. Atendiendo los agravios formulados por la notaria apelante, resulta necesario analizar el sentido y alcance de la norma que contempla el artículo 947 del Código Procesal Civil, y si esta permite la posibilidad de sustituir, en un proceso sucesorio notarial, el avalúo pericial por otro procedimiento alternativo. Comenzamos por transcribir, en lo que interesa, el artículo 947 del Código Procesal Civil que dice: “(...) *El avalúo lo hará un perito que designará el notario, de acuerdo con los requisitos y prohibiciones del párrafo final del artículo 922. (...)*”. Para el sucesorio judicial, el artículo 922 dispone en igual sentido al expresar: “(...) *El avalúo de los bienes sucesorios se hará mediante el dictamen de un perito que nombrará el tribunal. (...)*”. Vemos como, *prima facie*, dichos artículos son claros y no se prestan a otra interpretación. Sin

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

embargo la jurisprudencia, tanto de los juzgados como de los tribunales civiles, se ha pronunciado a favor de permitir excepciones a dicho mandato legal. Citamos una de las resoluciones más recientes, indicada por la notaria Mena Abarca en sus alegatos, sea el voto número 233-M dictado por el Tribunal Primero Civil de San José, a las siete horas y treinta y cinco minutos del dieciséis de febrero de dos mil uno, que indica: *“El albacea ha pedido que al ser sólo un inmueble el bien inventariado, y al no haber menores se omita el nombramiento de perito para su valoración, lo que ha sido rechazado por el a-quo.- Si bien el numeral 922 del Código Procesal Civil, establece que el avalúo de los bienes sucesorios se hará mediante el dictamen de un perito que nombrará el Tribunal, ya éste Despacho ha resuelto que si todos los herederos son mayores y están de acuerdo, así como el albacea y abogado, y los bienes son inmuebles la valoración por perito no es necesaria, pues se tomará el valor que tienen esos bienes ante la Municipalidad respectiva, por lo que no hay evasión fiscal, porque el pago de impuestos de traspaso se hará ante el Registro Nacional...”*. Este Tribunal respeta, mas no comparte, la tesis esgrimida en la jurisprudencia civil aplicada por la notaria en este caso, por los motivos que pasamos a analizar. **III.-** Estudiado cuidadosamente el expediente, este Tribunal ha considerado que la disposición del artículo 947 del Código Procesal Civil es muy clara y no se presta a la interpretación hecha por la notaria. La citada norma no da posibilidad a otra interpretación que no sea la de que el avalúo de los bienes de la sucesión debe darse mediante el dictamen de un perito. Esta interpretación literal o exegética de la norma, atacada por la notaria, es válida, pues la norma no permite otra interpretación, y no es dable distinguir en donde la ley no lo hace. **IV.-** Realizado un estudio jurisprudencial sobre el punto, o sea aquella que emana de las Salas de Casación de la Corte Suprema de Justicia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 del Código Civil, tenemos que el punto jurídico a dilucidar no ha sido mayormente tratado por la Sala Segunda de Casación, y ello por razones lógicas, pues si el presupuesto para que se dé la sustitución del peritaje ha sido que todas las partes estén de acuerdo, difícilmente un caso de este tipo habría de llegar hasta casación, para que el punto sea estudiado y resuelto por los magistrados. Sin embargo, nos encontramos que en el voto número 18 de las diez horas cuarenta minutos del veintitrés de enero de mil novecientos noventa y ocho, la Sala Segunda se pronunció sobre la necesidad o no del peritaje para establecer el valor de los bienes de una sucesión, y sobre el punto y en lo que interesa manifiesta: *“Ahora bien, el numeral 899, último párrafo, del mismo cuerpo normativo (hoy 922) se desprende, claramente, que el encargado de*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

establecer el valor de los bienes de la Sucesión es, necesariamente, el perito que, con ese fin, sea nombrado por el juzgador. En tal sentido, ese numeral establece: “El avalúo de los bienes sucesorios se hará mediante el dictamen de un perito que nombrará el tribunal...” (...) De este último texto queda claro que, el valor de los bienes sucesorios, tiene que determinarse por medio de un peritaje.”. Dicha jurisprudencia, ya citada en la resolución apelada, aunque solitaria, es tan clara como el mismo artículo 947 del Código Procesal Civil, en indicar que el avalúo debe darse mediante peritaje, pues la letra de la norma no permite otra interpretación como se ha mencionado supra. **V.-** El artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 22164-J-H, publicado en La Gaceta N° 95 del diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y tres, señala como una de las funciones encomendadas a los registradores del Registro Nacionales 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. **VI.-** La notaria autorizante del documento objeto del presente curso, cita la directriz N° 99-010 de las diez horas del veintitrés de junio de mil novecientos noventa y nueve, emitida por la Dirección Nacional de Notariado, que regula el ejercicio de los notarios cuando ejercen competencia en actividad judicial no contenciosa, la cual es clara en dar la razón a los argumentos por los cuales no se puede aceptar su tesitura: “*El notario público, al hacer uso de su competencia en actividad judicial no contenciosa, por ministerio de ley pasa a desempeñar funciones propias de los tribunales de la*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

República,...”, hasta aquí la cita de la notaria, pero continúa inmediatamente “... *de allí su obligación de ajustarse a las formas y procedimientos legalmente establecidos.*”. Más que otorgar una potestad a los notarios, el sentido de éste párrafo es delimitar el ámbito de actuación del notario en estos casos, pues reitera la obligación de ajustarse a la normativa vigente. **VII.-** Por ser la norma del artículo 947 del Código Procesal Civil clara en su contenido y fin que contiene una obligación de hacer de índole fiscal, se impone confirmar la resolución de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles aquí apelada, de las doce horas cuarenta minutos del ocho de julio de dos mil tres, por estar ajustada a derecho. **VIII.-** Por mantenerse ahora lo resuelto oportunamente por el órgano apelado, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, jurisprudencia indicada y citas legales invocadas, se confirma la resolución recurrida. Se da por agotada la vía administrativa. Previa copia que se dejará en el libro de ingresos que lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a su oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada