

Expediente No 2006-0167-TRA-BI

Gestión Administrativa

Víctor Hugo Quesada Varela, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 2006-118)

VOTO N° 280-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas con cuarenta y cinco minutos del once de setiembre de dos mil seis.

Visto el *Recurso de Apelación* presentado por el señor **VÍCTOR HUGO QUESADA VARELA**, mayor de edad, casado una vez, agricultor, vecino de La Virgen de Sarapiquí, Heredia, titular de la cédula de identidad número cuatro-ciento treinta y cuatro-trescientos treinta y dos, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y cinco minutos del dos de mayo de dos mil seis.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante el memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el siete de abril de dos mil seis, el señor Víctor Hugo Quesada Varela, de calidades indicadas, quien manifiesta ser propietario del inmueble sin inscribir que consta en el documento tomo cuatrocientos siete (407) asiento ciento ochenta y siete (187), presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y tres, solicita que se ordene la inmovilización de la finca inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000) y se cancela la inscripción que dio origen a dicho inmueble, por considerar que se dio una evasión del canon correspondiente al Estado, con la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), toda vez que lo que se pagó fue la suma de cuarenta mil colones, con sesenta y cinco céntimos,

debiéndose pagar la suma de trescientos cuarenta y siete mil ciento treinta y seis colones, existiendo una diferencia de canon por la suma de trescientos siete mil ciento treinta y cinco colones, treinta y cinco céntimos, de conformidad con la tasación efectuada el seis de abril de dos mil seis, por la Dirección General de Tributación Directa, del Ministerio de Hacienda..

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las ocho horas, cuarenta y cinco minutos del dos de mayo de dos mil seis, dispuso: “**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citadas, **SE RESUELVE:** RECHAZAR AD-PORTAS las presentes diligencias administrativas incoadas por **VÍCTOR HUGO QUESADA VARELA**, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la cancelación de presentación e inscripción de los documentos presentados al Diario de este Registro bajo el tomo CUATROCIENTOS SIETE (407) asiento CIENTO OCHENTA Y SIETE (187) y tomo QUINIENTOS SESENTA Y DOS (562) asiento DIEZ MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS (10676), ambos referidos al mismo contrato de segregación y venta de lote que originó la finca del Partido de HEREDIA matrícula CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS (199326) propiedad del gestionante de estas diligencias, además de la constitución de hipoteca sobre el referido lote...”

TERCERO. Que inconforme con dicha resolución, el señor Víctor Hugo Quesada Varela, planteó, mediante fax, en fecha nueve de mayo de dos mil seis, recursos de revocatoria y apelación en subsidio, presentando ante dicho Registro el documento original con fecha doce de mayo de dos mil seis, por considerar que el documento tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), se inscribió sin que satisficiera en forma total el pago de los derechos de impuesto de traspaso, brindando publicidad registral, a un documento inscrito en forma irregular. Arguye que el documento que ocupó el tomo cuatrocientos siete (407) asiento ciento ochenta y siete (187), tuvo las dos posibilidades que otorga el Código Notarial para inscribir documentos defectuosos, sea que al año de su presentación debe de cancelar la deuda pendiente, o bien, que se aplique la exoneración total del pago de impuesto al documento que tiene más de cinco años.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que hayan provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por no tratarse técnicamente de *Hechos Probados*, se dejan sin efecto los numerados como **V** y **VI** en la resolución apelada y en su lugar se establecen como **V** y **VI**, los siguientes:

V. Que el inmueble del Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), inscrito a nombre del señor Víctor Hugo Quesada Varela, soporta una demanda ejecutiva hipotecaria, presentada bajo el tomo quinientos sesenta y siete (567), asiento treinta y un mil ochocientos seis (31806), con fecha de inicio el veinte de abril de dos mil seis y fecha de vencimiento el veinte de abril de dos mil dieciséis (folios 5 y 6).

VI. Que la consulta del valor fiscal e impuesto de traspaso de bienes inmuebles, extendida por la Dirección General de Tributación Directa, Ministerio de Hacienda, corresponde a la finca del Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000), en la que consta el impuesto a pagar y los rubros por concepto de mora e intereses sobre el impuesto de traspaso de bienes inmuebles (folio 4).

En cuanto a los restantes, por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal acoge los numerados **I**, que se sustenta en el documento visible a folios 3 y del 7 al 11; **II**, que se sustenta en los documentos visibles a folios del 12 al 20; **III**, que se sustenta en los documentos visibles a folios 5, 6 y 20 y el **IV**, que se sustenta en los documentos visibles a folios del 7 al 20.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Debido a que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles no se pronunció con relación a los hechos, de interés para la resolución de este asunto, que tendrían el carácter de no probados, este Tribunal declara que el hecho de esta naturaleza, es el siguiente:

Que pese a que a folio doce (12) consta en letra manuscrita la referencia de un documento adicional, tomo quinientos sesenta y tres, asiento quince mil trescientos ocho, en el presente expediente no consta documento alguno de la existencia del testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo esas citas de presentación.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resuelve rechazar ad portas la gestión presentada por el señor Víctor Hugo Quesada Varela, con fundamento en que ni en la cancelación del asiento de presentación del documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), ni en la inscripción del documento tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), ambos referidos al mismo contrato de segregación y venta de lote que originó el nacimiento de la finca del Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), medió algún error o nulidad registral, que amerite la inmovilización del inmueble propiedad del recurrente y, consecuentemente, que conlleve la cancelación del asiento de inscripción de la finca del Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000).

Por su parte, el recurrente alega que de acuerdo con el Transitorio IX del Código Notarial, al documento tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), no le fueron corregidos los defectos, entre otros, el de los pagos del impuesto territorial e impuesto de traspaso y antes documento, sin terminar estudio, dentro del plazo de cinco años, y por consiguiente, caducó sin que los interesados los corrigieran y, como consecuencia de ello, de conformidad con la mencionada norma, la inscripción impugnada no se realizó legalmente,

pues el tiempo para corregir dichos defectos, a la fecha en que se inscribió el documento tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), ya estaba sobradamente caduco. Alega además, que en relación a este segundo documento, se otorgó la escritura número ciento treinta y tres, otorgada a las nueve horas, cincuenta y nueve minutos del diez de enero de dos mil seis, ante el Notario Joaquín Bernardo Cordero Martínez, visible al folio ciento cinco vuelto del tomo trece del protocolo del citado notario, y presentada al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y tres (563), asiento quince mil trescientos ocho (15308), la cual a su juicio, es un fraude por haberse inscrito como adicional, careciendo del otorgamiento de los comparecientes.

CUARTO. SOBRE LA FINALIDAD DEL REGISTRO. La finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma o por el fondo, en este último caso evidenciado por la contradicción entre los datos que constan en el documento que se pretende inscribir y la información que arroja la base de datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, tal y como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).

De esto se colige que la función calificadora que lleva a cabo el Registro es tanto formal como sustancial, y constituye un presupuesto para la debida inscripción de los documentos que se le presentan, ya que es en esta etapa que se deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, pero no pudiendo el Registrador entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Es por eso que, conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción, o cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, para tales efectos, el referido profesional tiene fe pública y, conforme al párrafo segundo del artículo 31

del Código Notarial, en virtud de ella: “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”. Pero, por otra parte, esto último ha de conciliarse con la mencionada función calificadora del Registro, prevista y regulada, en el artículo 27, citado infra y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a toda la información que conste en ese Registro.

Ahora bien, a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, los errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar la finca.

Cuando se realiza dicha gestión administrativa, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado y se da la oposición de alguno de los interesados, y esto “...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...”. De lo recién expuesto se infiere, que la inmovilización del bien de que se trate, es una medida cautelar cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que

puede acarrear la nulidad del asiento, y que hubiese sido causado, exclusivamente, por el mismo Registro.

QUINTO. SOBRE LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO PRESENTADO AL DIARIO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES, BAJO TOMO 407, ASIENTO 187. El señor Víctor Hugo Quesada Varela, formuló su gestión cuestionando la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura pública presentado el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y tres, al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes inmuebles, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), documento mediante el cual el señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro, segrega y vende un lote parte de la finca inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000), al recurrente, señor Víctor Hugo Quesada Varela, quien hipoteca dicho lote por la suma de dos millones doscientos mil colones a favor de la Empresa Cooperativa de Construcción y Vivienda Responsabilidad Limitada, Vivierendacoop R. L.

Al respecto, este Tribunal considera que no lleva razón el recurrente al cuestionar la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, a las trece horas, cincuenta y siete minutos, veintiocho segundos del veintiuno de octubre del año mil novecientos noventa y tres, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), toda vez que por adolecer de los siguientes defectos: *“APORTAR IMPUESTO TERRITORIAL (LEY 27 DEL 2-03-39 Y SUS REFORMAS) APORTAR IMPUESTO DE TRASPASOS (ART 1 LEY 6153 DE 21- 11-77 Y SUS REFORMAS) ANTES DOCUMENTO (S) SIN TERMINAR ESTUDIO (ART 2, 7, 8 LEY 6145 Y 23, 48, 55 DEL REGLAMENTO) DERECHOS DE REG. NAC. C 1857.00 MULTA”* (ver folio 3), a dicho documento le sobrevino la caducidad, ya que, tal y como se estableció supra, el mismo se presentó ante el Diario del Registro a quo, el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y tres (ver folio 8), sin que se hubieren subsanado los defectos que éste adolecía, aplicándose lo dispuesto por el Transitorio IX del Código Notarial, que regula lo referente al término de caducidad estipulado en el inciso 5° del numeral 468 del Código Civil, respecto de los documentos que se hubieren presentado a dicho Registro, en fecha anterior a la

entrada en vigencia de ese cuerpo normativo, ya que: *“El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley. Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva”* (Lo resaltado en negrilla no es del original). En ese sentido, estima importante este Tribunal hacer las siguientes acotaciones de ese Transitorio IX:

1) La caducidad es una consecuencia inherente e inmediata que opera a raíz del vencimiento del plazo para la subsanación del defecto o los defectos de que adolece el documento. Si bien, el Código Notarial en el Transitorio IX dispone en el primer párrafo que la caducidad contenida en el literal 5° del artículo 468 empezará a regir tres meses después de su entrada en vigencia, es de mérito recordar que el mismo fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 98, Alcance No. 17 de fecha 22 de mayo de 1998, pero comenzó a regir seis meses después de su publicación, de donde tenemos que dicha Ley No. 7764, comenzó a regir el 22 de noviembre de 1998, y tres meses después, sea el 22 de febrero de 1999, empezó a regir la supra indicada caducidad, contenida en el párrafo primero del Transitorio IX. En lo que respecta al párrafo segundo, que es el que se aplica al caso en estudio, se indica que para las anotaciones anteriores a la vigencia de la Ley, el término de caducidad es de cinco años, contados a partir de la entrada en vigencia del Código Notarial, sea a partir del 22 de noviembre de 1998.

2) Así las cosas, en el presente caso, el testimonio de escritura otorgado ante el Notario Mario Matamoros Acuña, mediante el cual el señor Quesada Varela adquiriría un lote parte de la finca del Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000), quien lo hipoteca a la EMPRESA COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA RESPONSABILIDAD LIMITADA, VIVIENDACOOP R.L, fue presentado a ese Registro el día veintiuno de octubre del año mil novecientos noventa y tres, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187) y al día siete de diciembre de dos mil cinco, fecha en que se presentaron las copias certificadas del Archivo Nacional referidas a los mismos contratos de ese testimonio de escritura, a éste le había sobrevenido la

caducidad, al sobrepasar los cinco años que estipula el Transitorio IX del Código Notarial, plazo que se cuenta partir de la entrada en vigencia de la Ley No. 7764.

3) En consecuencia, este Tribunal considera, que en el presente asunto, no medió ningún error al proceder el Registrador a la cancelación del asiento de presentación del documento que ocupó el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), por encontrarse caduca dicha anotación, por lo que lo pretendido por el recurrente, respecto a que se ordene la inmovilización de la finca de su propiedad, inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), es improcedente, ya que dicho documento se encontraba caduco, al momento en que las copias certificadas por el Archivo Nacional fueron presentadas al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), documento que contempla los mismos contratos de segregación y venta de lote e hipoteca, contenidos en el documento tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), toda vez que esas copias del Archivo Nacional, corresponden a la escritura pública número trescientos treinta y ocho, otorgada a las quince horas del veinte de octubre de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Mario Matamoros Acuña, mediante la cual el señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro, de su finca inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000), segrega y vende un lote al recurrente, señor Víctor Hugo Quesada Varela, quien lo hipoteca por la suma de dos millones doscientos mil colones, a la empresa COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA RESPONSABILIDAD LIMITADA, VIVIENDACOOP R.L.

4) Al sobrevenirle la caducidad, el Registrador actuó conforme lo establece el Transitorio IX del Código Notarial, ordenando la cancelación del asiento de presentación, ya que al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se presentó el documento tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), de lo que este Tribunal infiere, que en la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), no medió ningún error registral y por ende, no es procedente el ordenar la inmovilización de la finca del Partido de Heredia, matrícula ciento

noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), propiedad del recurrente.

SEXTO. SOBRE LA INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO PRESENTADO AL DIARIO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES, BAJO EL TOMO 562, ASIENTO 10676 Y LA PRETENSIÓN DEL RECURRENTE QUE SE INMOVILICE LA FINCA DE SU PROPIEDAD. El reproche del recurrente, se fundamenta en que el documento inscrito bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), debía de pagar el impuesto de traspaso correspondiente, de conformidad con la tasación efectuada el día seis de abril de dos mil seis, por la Dirección de la Tributación Directa, Ministerio de Hacienda, existiendo la suma de trescientos siete mil ciento treinta y cinco colones con treinta y cinco céntimos, dejados de cancelar, ya que dicho documento debía de cancelar todos los derechos e impuestos desde su constitución, sea desde hace más de trece años, por lo que existe un error en la inscripción que motiva la inmovilización del inmueble inscrito a su nombre.

Al respecto, este Tribunal considera que no lleva razón el recurrente, al alegar que la inscripción del documento presentado bajo las citas tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), se hizo en forma irregular, por las siguientes consideraciones:

1) El documento que corresponde a las tres copias certificadas por el Archivo Nacional de la escritura pública número trescientos treinta y ocho, otorgada a las quince horas del veinte de octubre de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Mario Matamoros Acuña, iniciada a folio tres vuelto, del tomo dieciséis de su protocolo (ver folio 19), mediante la cual el señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro, segrega y vende un lote parte de la finca inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000) al señor Víctor Hugo Quesada Varela, quien hipoteca el inmueble adquirido por la suma de dos millones doscientos mil colones, a la compañía de esta plaza EMPRESA COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA RESPONSABILIDAD LIMITADA, VIVIENDACOOP R.L., corresponde al testimonio de escritura presentado bajo el tomo

cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), pues contiene los mismos contratos de ese testimonio, fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), a las trece horas, treinta y tres minutos, diecinueve segundos del siete de diciembre de dos mil cinco, autorizándose su inscripción, el diecisiete de enero de dos mil seis y dando origen a la finca matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), cuyo propietario es el señor Víctor Hugo Quesada Varela, quien la hipoteca a favor de EMPRESA COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA R.L., por la suma de dos millones, doscientos mil colones, inmueble que además soporta una demanda ejecutiva hipotecaria, presentada al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos sesenta y siete (567), asiento treinta y un mil ochocientos seis (31806), el día veinte de abril de dos mil seis, cuya fecha de vencimiento es el veinte de abril de dos dieciséis (ver folios 5, 6 y 20).

2) Nótese que al contener el documento inscrito los mismos contratos que posee el documento al que le fue cancelado su asiento de presentación, y al estar referidos los defectos del testimonio de escritura presentado bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), entre otros, a los pagos de derechos de registro y de impuesto de traspaso (ver folio 3), éstos están exonerados del pago de recargos, intereses o multas, conforme lo establece el Transitorio I del Código Notarial, que adiciona la Ley de Aranceles del Registro Público, No. 4564, de 29 de abril de 1970, al disponer: *“Los actos o contratos pendientes de pago total o parcial al momento de promulgación de esta ley, tendrán el plazo de un año para pagar lo adeudado, conforme a la legislación anterior. Transcurrido dicho plazo, deberán pagar de acuerdo con la presente ley. A fin de inscribir los documentos presentados antes de la promulgación del Código Notarial y que se encuentren defectuosos por falta de pago de derechos de registro o del impuesto de traspaso, estos estarán exonerados del pago de recargos, intereses o multas”*, por lo que los pagos hechos según la tasación electrónica realizada por el Banco de Costa Rica, con relación a los derechos de registro e impuesto de traspaso (ver folios 16 y 17), se encuentran exonerados del pago de recargos, intereses o multas. Nótese además, que la constancia del valor fiscal e impuesto de traspaso de bienes inmuebles aportada al expediente por el señor Víctor Hugo Quesada Varela,

que consta a folio 4, está referida al inmueble del Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000), que es la finca propiedad del señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro, de la que segregó el lote que vendió al recurrente y que formó la finca del mismo Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis (199326-000), y la misma contiene el monto a pagar por concepto del impuesto de traspaso, el que se encuentra exonerado del pago de recargos, intereses o multas, al igual que ocurre con los derechos de registro, tal y como lo establece el referido Transitorio I de la Ley de Aranceles del Registro Público.

3) Es de importancia señalar, que los privilegios fiscales constituyen una excepción a la obligación general de tributar, y por disposición de los artículos 5° y 62 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, las exoneraciones fiscales solamente pueden ser otorgadas por ley, debiéndose señalar con toda precisión, los beneficiarios, condiciones, plazos y demás especificaciones para reconocer dicho privilegio, ocurriendo así que de acuerdo con el artículo 189 del Código Notarial, a la Ley de Aranceles del Registro Público No. 4564, se le adicionaron tres transitorios, de los cuales, el número I, transcrito supra, es el que sirvió de fundamento para que los derechos de registro e impuesto de traspaso que debía de cancelar el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), se satisficieran conforme a lo ahí estipulado, por lo que la solicitud de inmovilización sobre el inmueble inscrito en el Partido de Heredia matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), propiedad del recurrente, resulta improcedente, ya que este Tribunal no aprecia que mediara algún error en su inscripción.

SÉTIMO. RESPECTO A LA SOLICITUD PARA QUE SE ORDENE LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN QUE DIO ORIGEN AL INMUEBLE INSCRITO EN EL PARTIDO DE HEREDIA, MATRÍCULA CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS-CERO CERO CERO (199326-000). Finalmente, respecto a la solicitud que hace el recurrente de que se proceda a la cancelación de la inscripción que dio origen al inmueble de su propiedad, inscrito en el Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), este

Tribunal considera que la misma debe rechazarse, ya que no es dable que en sede administrativa se proceda a la cancelación de asientos inscritos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, que a la letra dice: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*, de lo que se infiere que no puede el Registro proceder a declarar la nulidad del asiento, máxime que en el presente caso no ha mediado ningún error registral y en ese sentido, encontramos reiterada jurisprudencia de los Tribunales de la República, que dispone: *“...lo cierto es que la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza, más bien niega expresamente esa posibilidad. Lo anterior no impide que por la vía de proceso ordinario se obtenga la ejecutoria de sentencia que ordene la cancelación, tal y como lo dispone el artículo 474 del Código Civil...”* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 91, de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992). Conforme lo anterior, es menester reiterar que por disposición de ley, el Registro no tiene la competencia para cancelar asientos de inscripción y así, de modo reiterado lo ha establecido la jurisprudencia de los Tribunales de Justicia, pues el impedimento es de tipo legal y no administrativo, según lo impone el artículo 474 del Código Civil, el cual taxativamente señala, los supuestos en los que procede la cancelación de asientos inscritos.

OCTAVO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Al determinar este Tribunal que la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187) y la inscripción llevada a cabo del documento presentado bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), no adolecen de ningún error registral o nulidad que acarree la inmovilización del inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000) y por consiguiente, la cancelación de la inscripción que dio origen a dicha finca, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Víctor Hugo Quesada Varela, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y cinco minutos del dos de mayo de dos mil seis, la cual en este acto se confirma.

NOVENO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA: De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden y las citas de ley, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Víctor Hugo Quesada Varela, de calidades indicadas al inicio, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y cinco minutos del dos de mayo de dos mil seis, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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.—

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca