
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0014-TRA-RI

DILIGENCIAS OCURSALES

HERNÁN PACHECO ORFILA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-0550-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0089-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta y un minutos del once de marzo de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Hernán Pacheco Orfila**, vecino de San José, abogado y notario, cédula de identidad 1-0585-0980, en su condición de notario autorizante de la escritura pública 161-17, otorgada en el tomo 17 de su protocolo, a las 10 horas del 05 de agosto de 2020, presentada al Diario del Registro Inmobiliario bajo el tomo: 2020 asiento 429939, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 8 horas 30 minutos del 24 de noviembre de 2021.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Se inicia procedimiento ocurstal a instancia del señor **Hernán Pacheco Orfila**, como notario autorizante de la escritura pública 161-17, otorgada en el tomo 17 de su protocolo, a las 10 horas del 05 de agosto de 2020, presentada al Diario del Registro Inmobiliario bajo el tomo: 2020 asiento 429939, quien solicitó la revocatoria de la Calificación Formal 2020-190-RE, emitida por la Subdirección

Registral del Registro Inmobiliario, en donde se confirmó la denegatoria practicada por el registrador y que motivó la cancelación parcial del asiento, indicando: *“SE CANCELA PARCIALMENTE EN CUANTO A LA CANCELACIÓN DEL GRAVAMEN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO YA QUE EL MISMO SE ENCUENTRA LIGADO CON EL PRACTICADO”*.

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 9 horas 45 minutos del 9 de agosto de 2021, la Dirección del Registro Inmobiliario ordenó la apertura de este expediente y mediante resolución de las 11 horas 30 minutos del 9 de agosto de 2021, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los posibles interesados en este asunto.

Por resolución de las 8 horas 30 minutos del 24 de noviembre de 2021, el Registro Inmobiliario resolvió: **I.- RECHAZAR** en todos sus extremos las diligencias cursales presentadas por el licenciado Hernán Pacheco Orfila, portador de la cédula de identidad número 1-0585-0980, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento Tomo **2020** Asiento **429939** en lo que respecta a la solicitud de cancelación del embargo administrativo de citas Tomo 2016 Asiento 50454, confirmando la correcta cancelación parcial de ese asiento de presentación. **II.- CONFIRMAR** la Calificación Registral número **2020-190-RE** del documento Tomo **DOS MIL VEINTE (2020)** Asiento **CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE (429939)** (presentado para su trámite bajo citas 2020-636645) que originó las presentes diligencias."

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado **Hernán Pacheco Orfila** apeló la resolución relacionada, manifestando en sus agravios lo siguiente:

1. No hay información de acceso público por medio de la cual se justifique una relación entre el decreto de embargo administrativo inscrito bajo el tomo: 2016 asiento: 50454-1-1-1, con el embargo practicado inscrito bajo el tomo: 800 asiento: 345436-1-1-1, y esto es un hecho

que en la resolución recurrida no se evidenció como hecho probado, por lo que hay falta de fundamentación fáctica en la resolución recurrida.

2. La Dirección Inmobiliaria consideró conforme al punto IV de los hechos probados, que lo que existió fue una convalidación de dicho embargo, al no presentarse solicitud de cancelación, lo cual es contrario al artículo 198 del Código Tributario, y que es de acatamiento obligatorio. Al no realizarse una debida fundamentación al respecto y considerarse que existió una convalidación, hacen que el acto administrativo sea nulo, dado que no hay norma administrativa que lo ampare.

3. La Dirección Inmobiliaria mantiene que el Registro Nacional es un auxiliar de la administración tributaria, siendo este hecho nulo y *contra legem*, es decir, se resuelve contrario a la normativa existente.

4. En el presente asunto, la Dirección Inmobiliaria, lo que hace es una mera presunción, no indica el tipo de presunción legal y su debida fundamentación, por lo que no hay certeza que ambas citas de presentación cuenten con una misma parte, en este caso el Ministerio de Hacienda.

5. La resolución recurrida genera indefensión a la propietaria del inmueble y a otros acreedores, al realizarse una interpretación en favor del Registro Nacional y del Ministerio de Hacienda, que está únicamente basada en supuestos, pero que además es contraria al ordenamiento legal nacional.

6. Si se asume que ambos documentos están relacionados, el practicado bajo las citas 800-345436 se presentó al Registro más de 3 meses después de que se había inscrito el documento 2016-50454, por lo que debió haberse cancelado conforme al artículo 198 de la ley 4755.

7. La Dirección Inmobiliaria no aporta elementos de prueba ni argumentos para sustentar que dicho embargo administrativo y el embargo practicado están vinculados, y no es un deber del

suscrito notario ni de otro sujeto tener que probarlo, en dado caso, la carga de la prueba le correspondería al Ministerio de Hacienda.

8. La interpretación que se realiza del artículo 10 del Código Civil, es absolutamente improcedente, dado que no se puede recurrir a la interpretación cuando hay normas legales escritas claras que establecen cuál debe ser el actuar de la administración, al efecto se cita el artículo 6 y 9 de la Ley General de la Administración Pública.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS 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. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés en este asunto.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. 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 DEL ASUNTO. En el caso concreto el Registro Inmobiliario, recibe para su respectiva calificación e inscripción el documento presentado al diario bajo el Tomo 2020 Asiento 429939, consistente en el testimonio de escritura pública número 161 visible al tomo diecisiete del notario Hernán Pacheco Orfila, otorgada a las 10:00 horas del 5 de agosto de 2020, mediante la cual Hotelera Bonanza Sociedad Anónima, titular de la finca de Heredia matrícula 137234, solicitó la rectificación de naturaleza del inmueble y la cancelación del embargo administrativo de citas tomo 2016 asiento 50454 consecutivo 001; la registradora responsable de la calificación determinó denegar la

solicitud de cancelación del decreto de embargo administrativo inscrito al Tomo 2016 Asiento 50454 y procedió a inscribir parcialmente solamente con respecto a la rectificación solicitada.

A efecto de analizar el caso que se presenta ante este órgano colegiado, es necesario indicar que la función calificadora por parte del Registrador se encuentra regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, artículos 34, 35, y 36, siguientes y concordantes del Decreto Ejecutivo número 26771-J, que es el Reglamento del Registro Público.

El Estado ha delegado en el registrador, la potestad calificadora; sus funciones implican deberes de censura y juicio que van íntimamente unidos con los derechos de examinar los documentos y asientos en los que ha de apoyarse la calificación. Además, dicha labor constituye una función de responsabilidad según lo indica el artículo 454 del Código Civil.

Artículo 454: Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de cómo aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha.

Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.

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 lo siguiente: “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...”

Ante esta realidad jurídica es menester tomar en cuenta 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 Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, que indican: “La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y solo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes ...”.

Queda claro para este Tribunal que, si bien el objetivo esencial para el Registro es que los documentos ingresados a la corriente registral sean inscritos, esto debe darse siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que establece el ordenamiento jurídico, en apego a los principios registrales que regulan dicha actividad, la cual no podría considerarse que es ajena u omisa dentro del quehacer notarial.

Conforme la normativa señalada, en el presente caso la registradora acorde con las competencias asignadas, al realizar la calificación del documento consigna al margen del asiento de inscripción lo siguiente: “*SE CANCELA PARCIALMENTE EN CUANTO A LA CANCELACIÓN DEL GRAVAMEN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO YA QUE EL MISMO SE ENCUENTRA LIGADO CON EL PRACTICADO*”.

El gravamen que se solicitó cancelar corresponde al embargo administrativo, solicitado por el Departamento de Cobros Judiciales del Ministerio de Hacienda sobre la finca de la

provincia de Heredia matrícula de folio real 137234-000, propiedad de Hotelera Bonanza S.A., identificado mediante las citas TOMO 2016 ASIEN TO 50454, presentado el 21 de enero del 2016, según resolución DAE-RCJ--244-2015. (visible a folio 27 del legajo de apelación).

Asimismo, consta en el legajo de apelación a folio 43, el escrito fechado 9 de febrero de 2016, por medio del cual la Oficina de Cobros Judiciales de la Dirección General del Ministerio de Hacienda, solicitó al Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del II Circuito Judicial de San José, la conversión del embargo administrativo a judicial, precisamente del embargo administrativo inscrito al TOMO: 2016 ASIEN TO: 50454, esto dentro de la sumaria: 15-035729-1012-CJ. Nótese que, desde la inscripción del embargo administrativo hasta la fecha de **solicitud de conversión a judicial, transcurrieron 19 días naturales.**

Dentro de la sumaria 15-035729-1012-CJ, la autoridad judicial por medio de resolución dictada a las 12 horas y 8 minutos del 18 de julio de 2016 ordenó embargo sobre la finca 4-137234-000, propiedad de Hotelera Bonanza S.A., lo cual consta a folio 32 a 34 del legajo de apelación, y el cual se anotó electrónicamente en el Registro Nacional el 22 de julio del 2016, con las citas de presentación bajo el Tomo: 800 Asiento: 345436 (folio 127 a 128 del legajo de apelación). Al verificar las sumarias entre el documento de conversión del embargo administrativo a judicial y el decreto de embargo, resulta claro que ambas medidas cautelares están vinculadas al mismo proceso.

Mediante resolución de las 14 horas 25 minutos del 18 de febrero del 2021, por voto 246-IC del Tribunal de Apelaciones dictó sentencia en la cual se confirma la resolución de primera instancia. (folios 36 a 41 del respectivo legajo de apelación).

Avanzando en nuestro razonamiento, resulta relevante el análisis del artículo 198 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, que reza:

Artículo 198.- Embargo administrativo: En los casos que autoriza el artículo 196 de este Código, la Oficina de Cobros puede, asimismo, decretar y practicar el embargo administrativo sobre toda otra clase de bienes del deudor, el que debe comunicar para su anotación en los registros públicos o las entidades públicas o privadas competentes, cuando proceda.

Tratándose de un decreto de embargo, su anotación tiene un término de validez de tres meses y, si dentro de este lapso no se presenta el embargo practicado para su inscripción, queda cancelada sin necesidad de declaratoria ni de asiento.

El embargo decretado y practicado por la Oficina de Cobros surte todos sus efectos en la acción judicial que llegue a establecerse contra el deudor, con la sola presentación de una copia simple del oficio de comunicación del embargo.

La práctica del embargo se debe efectuar aplicando en lo pertinente los procedimientos reglados por la Ley de Cobro Judicial.

En primer lugar la Oficina de Cobros Judiciales de la Dirección General del Ministerio de Hacienda, entidad que decreta el embargo administrativo, se encuentra por ley legitimada a ejercer tal gestión. En segundo término el artículo citado, indica que la anotación efectuada tiene un plazo de validez de tres meses, y, si dentro de este lapso no se presenta el embargo practicado para su inscripción, queda cancelada; siendo que la inscripción del gravamen administrativo tiene fecha de inscripción 22 de enero del 2016 y el escrito solicitando conversión del embargo administrativo a jurisdiccional, fue debidamente presentado ante el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del II Circuito Judicial de San José, el 9 de febrero de 2016, lo que es posible determinar que fue interpuesto antes de que operara el plazo de tres meses.

De ahí que el Ministerio de Hacienda actuó diligentemente, realizando la solicitud dentro de los plazos establecidos, sin embargo, el tiempo de respuesta no se evidenció ante el Registro con la misma celeridad por parte del despacho judicial; se debe entender que la mora judicial se presenta por diversos factores estructurales y logísticos que superan la capacidad de respuesta por parte de los jueces y el incumplimiento de los términos procesales preceptuados por la ley. No obstante, este aspecto y una posible responsabilidad imputable al Estado, debe ser analizado por los estrados judiciales.

Además, la conversión realizada del embargo administrativo a judicial, implica que el asunto pasó a ser competencia de la autoridad judicial y los aspectos propios de dicho proceso son conocidos por las partes, entre ellos el titular de la finca y no corresponde al Registro cuestionar los aspectos internos analizados por las autoridades judiciales y sus decisiones, entre ellos la emisión del embargo practicado presentado bajo las citas tomo 800 asiento 345436 y la vinculación con el embargo administrativo que se pretende cancelar. El problema planteado no puede ser objeto de la vía de recurso, ello por limitación misma del procedimiento, sino que debe ventilarse en la vía declarativa.

Al respecto la Sala I de la Corte Suprema de Justicia, mediante resolución N° 100, emitida a las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, establece:

Dentro de esa línea de ideas el Registro Público de la Propiedad es un órgano auxiliar, un colaborador del órgano judicial que hará efectiva frente a terceros esa decisión de separar y sustraer o retener bienes del deudor para garantizar con su valor el pago de lo adeudado. En esa posición, las razones o alegaciones del deudor tendientes a que no se anote o no se embargue, no tienen que hacerse ante el Registro, que no conoce ni dirige el juicio, ni tiene la facultad legal de hacerlo.

[...]

Con respecto a los agravios expresados por el apelante, no son de recibo para este órgano de alzada, en tanto se comparte el criterio y examen realizado por el aquo, acerca de la correcta interpretación de las reformas practicadas en la materia que nos ocupa, sea el embargo administrativo, lo cual ha sido profundamente abarcado en la resolución recurrida por lo que no amerita ser nuevamente analizada.

Contrario a lo manifestado por el señor **Hernán Pacheco Orfila**, el embargo administrativo inscrito mediante el TOMO 2016 ASIEN TO 50454, y el embargo practicado TOMO 800 ASIEN TO 345436, corresponden al mismo proceso instaurado por el Ministerio de Hacienda, lo cual no es una mera presunción, sino más bien un hecho cierto conforme a la documentación que consta tanto en el expediente principal como en el legajo de apelación.

Partiendo de lo expuesto y de conformidad con lo indicado por el Registro en la resolución final, y lo expresado en la calificación formal 2020-190-RE, correspondiente al documento tomo 2020 asiento 429939, se resuelve rechazar las diligencias ocursoales interpuesta por el señor **Hernán Pacheco Orfila**, en contra de la resolución venida en alzada.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor **Hernán Pacheco Orfila**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8 horas 30 minutos del 24 de noviembre de 2021, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor **Hernán Pacheco Orfila**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8 horas 30 minutos del 24 de noviembre de 2021, 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 el artículo 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. **NOTIFIQUESE**.

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 31/05/2022 02:50 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 30/05/2022 10:35 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 30/05/2022 02:08 PM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 30/05/2022 11:38 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 30/05/2022 11:40 AM

Guadalupe Ortiz Mora

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL

TG: ÁREAS DE COMPETENCIA

TNR: 00.31.59