



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0238-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

JOHN FERNANDO ROJAS SOTO, APELANTE

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-398)

REGISTRAL

VOTO 0261-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas cuarenta y seis minutos del doce de diciembre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor John Fernando Rojas Soto, carné de abogado 6205, contra la respuesta dada por la Coordinación General del Registro Inmobiliario el 11 de abril de 2024.

Redacta la juez Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las presentes diligencias administrativas inician con el escrito presentado por el señor John Fernando Rojas Soto, a las 15:23 horas del 18 de abril de 2024, mediante el cual interpone recurso de apelación contra la respuesta del señor Didier Salazar Vallejos, Coordinador General del Registro Inmobiliario, fechada 11 abril 2024, que rechazó la solicitud



tendente a desmarcar el entero bancario 535670770 del 18 de diciembre de 2023, por la suma de 608.818.17 colones.

Mediante correo electrónico enviado el 10 de abril de 2024, el señor Rojas Soto solicitó liberar el entero bancario indicado mediante el cual se cancelaron los derechos y timbres correspondientes a la presentación del testimonio de la escritura 66-11 otorgada a las 10:15 horas del 14 diciembre 2023, visible a folio 58 frente del tomo 11 de su protocolo; la cual, en su segunda presentación, quedó anotada al tomo 2024, asiento 121361 y se le señalaron varios defectos por lo que se realizó un retiro sin inscribir.

Ante tal solicitud, la Coordinación General Registral del Registro Inmobiliario respondió que, el hecho generador del pago de rubros tributarios es el otorgamiento de instrumento público, por lo que, si este resulta defectuoso, se cancela o retira sin inscribir, no es posible desmarcar los enteros utilizados, tal como lo establece la directriz DRI-004-2021.

Inconforme con la respuesta, el Lic. Rojas Soto presentó recurso de revocatoria con apelación e indicó:

1. No es cierto que el hecho generador de la tasa (derechos de Registro) sea el otorgamiento del instrumento público notarial, sino que el hecho generador de la obligación tributaria es el presupuesto establecido por la ley para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación, sea la **inscripción** del documento presentado. Se paga para obtener la inscripción, no por la presentación y menos aún, como se justificó para rechazar su petición,



por el otorgamiento del instrumento público notarial. Por lo que la Directriz DRI-004-2021 es ilegal, pues su contenido excede en regular más allá de lo que la norma legal establece.

2. El servicio público estatal que brinda el Registro Nacional a los efectos del presente asunto es la inscripción (registro, anotación, actualización de información registral, etc.) del acto o actos contenidos en el instrumento notarial que se presentó; inscripción que tiene un valor meramente declarativo y otorga seguridad registral. Por ende, el sistema tributario no debe tener en ningún caso alcance confiscatorio o motivar un enriquecimiento sin causa en perjuicio de los derechos del administrado.

Solicitó que se declare con lugar el recurso de apelación interpuesto, y se ordene desmarcar el entero bancario 000535670770 de 18 de diciembre de 2023, por un monto de 608.818,17 colones y reintegrar la suma indicada a favor de los otorgantes en la cuenta que oportunamente se indicaría. Además, solicitó el señalamiento de audiencia oral y privada.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS: Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. 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.



CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. La competencia que tiene el Tribunal Registral Administrativo para conocer y resolver en un caso concreto se encuentra establecida en el artículo 25 de la Ley 8039, de procedimientos de observancia de los derechos de propiedad intelectual, que indica:

Artículo 25.- Competencia del Tribunal. El Tribunal Registral Administrativo conocerá:

- a) De los recursos de apelación interpuestos contra los actos y las resoluciones definitivas dictados por todos los Registros que conforman el Registro Nacional.
- b) De los recursos de apelación contra los recursos provenientes de los Registros que integran el Registro Nacional.

[...]

(El subrayado no corresponde al texto original)

Teniendo presente la norma transcrita, la respuesta del Coordinador General Registral del Registro Inmobiliario mediante correo enviado a las 13:42 horas del 11 de abril de 2023, encuadra como un acto que deniega y da fin a una solicitud de parte; se le considera una manifestación final de la autoridad registral, por lo que tal acción enmarca dentro de los presupuestos establecidos en la norma citada; de manera tal, que el contenido del derecho de respuesta emitido, otorga al Tribunal Registral Administrativo la potestad para administrar justicia en este proceso específico.

Dentro del análisis de fondo que el caso amerita, es importante señalar que el Criterio Registral DGRN-002-2014 emitido por la Dirección General del Registro Nacional estableció el procedimiento para el control de enteros bancarios en trámites registrales. En este



sentido, se dictó la Directriz DRI-004-2021, la cual determinó los lineamientos aplicables al proceso de intercambio de tales enteros, en el apartado A denominado “condiciones generales” estableció:

4. No se admite, la desmarca de enteros en aquellos casos en que lo solicitado sea únicamente la liberación del entero para ser asignado a otro trámite cuyo acto o contrato sea completamente diferente al presentado originalmente para su inscripción, ni para ser asignado a un nuevo otorgamiento, aunque sean las mismas partes y el mismo acto ya que el hecho generador de los rubros tributarios es el otorgamiento y no la presentación al Registro. [...]

5. Aquellos casos en donde, una mala asesoría o un estudio incompleto por parte del profesional encargado produzca la no inscripción, hasta llegar inclusive a la cancelación del asiento de presentación, no es responsabilidad de la institución ni un motivo válido para desmarcar enteros con la finalidad de ser utilizados en otro instrumento o trámite.

Según lo analizado en el expediente, la actuación registral está sujeta a derecho y fue la correcta conforme al marco registral.

De previo a analizar los agravios esgrimidos, es menester recordar que en Costa Rica el traspaso de bienes inmuebles opera por el “nudo consensu” independientemente de su inscripción según lo estipula el artículo 480 del Código Civil que indica:

ARTÍCULO 480.– La propiedad de muebles e inmuebles se transmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el registro y de la



tradición.

Lo anterior implica que el Registro Inmobiliario es de carácter declarativo, en donde la inscripción no crea, modifica o extingue un derecho, sino que simplemente hace oponible ese derecho a terceros, reconociendo su existencia previa, tiene un efecto publicitario.

Teniendo como base lo anterior, es necesario considerar la naturaleza jurídica de la cancelación de presentación o el retiro sin inscribir. La cancelación de presentación implica que el documento no cumplió con los requisitos necesarios para acceder a la publicidad registral o el notario responsable del documento no subsanó los defectos señalados dentro del plazo establecido; con el retiro sin inscribir lo que se da es un desistimiento de las partes contratantes de continuar con el procedimiento de inscripción, pero en ninguno de los dos casos desde el punto de vista civil, el traspaso ha quedado sin efecto, prueba de ello es que los documentos pueden ser puestos nuevamente dentro de la corriente registral para continuar con el procedimiento de inscripción, bajo unas nuevas citas de presentación.

Además, debe tenerse presente que la solicitud de desmarca de entero, para ser utilizado en otro acto o contrato implica, para el Registro Inmobiliario, asumir otras competencias que no le corresponden, pues en él se cancelan otros tributos diferentes de los derechos de Registro, como el impuesto de traspaso de inmuebles; en el caso bajo estudio ese monto asciende a 387.260 colones (según información obtenida por parte de ese Tribunal). La jurisprudencia y legislación son claras en cuanto a que el hecho generador de este tipo de impuesto es el otorgamiento de la escritura independientemente de



su inscripción. Al respecto la Sala Constitucional mediante el voto 3449-1994 del 8 de julio de 1994 señala:

III). – De allí que no es admisible para la Sala el alegato de que el avalúo modifica el momento **del hecho generador, pues éste, según el artículo 4 de la Ley 6995, es la hora y fecha del otorgamiento de la escritura pública en que se asienta el negocio jurídico de traspaso del inmueble**, y menos aún el de que el avalúo cambia la base imponible, en primer lugar, porque hecho generador y base imponible no necesariamente surgen concomitantemente.

El notario pudo subsanar los defectos señalados en el documento anotado al tomo 2024, asiento 121361 y que fue calificado como defectuoso, con el propósito de continuar con el proceso de inscripción, acción que no realizó; por el contrario, realizó el retiro sin inscribir del documento en mención, lo que encuadra en el inciso 5 citado anteriormente. Esto no es responsabilidad de la administración registral ni un motivo válido para desmarcar el entero utilizado pues para ese momento, el Registro Inmobiliario ya había brindado el servicio de calificación y el hecho generador que es el otorgamiento ya se había presentado.

Los derechos de registro son una tasa y por ende se pagan a cambio de un servicio público estatal como lo es la calificación e inscripción de un documento en el Registro Nacional. En el presente caso, el Registro brindó el servicio que le fue solicitado, activándose el engranaje registral y cumpliendo con la prestación del servicio público; por tanto, hubo buen pago del tributo respectivo y no un pago en exceso que permita, el desmarque del entero bancario



535670770.

Por consiguiente, los alegatos expuestos por el señor John Fernando Rojas Soto, no son de recibo por considerarse que, conforme a los autos, no se trata de un pago en exceso de la tasa establecida y la petición de desmarque del entero bancario, no es lo procedente. En todo caso el procedimiento que debe seguir es recurrir a los beneficiarios de las tasas y tributos cancelados para la devolución de estos, en caso de que la legislación y la naturaleza del acto o contrato así lo permita. Para efectos del Registro se debe observar lo que señala el numeral 6 de la Ley de aranceles del Registro Público, el cual solo faculta a devolver los montos pagados en exceso del arancel registral.

Finalmente, considera este Tribunal que la audiencia oral solicitada por el apelante no es necesaria para resolver el presente asunto, puesto que durante esta segunda instancia administrativa se ha otorgado el debido proceso y derecho de defensa para la exposición de argumentos, no ha sido advertido ningún vicio que resulte una nulidad, invalidez o indefensión para el administrado, además es posible resolver con los documentos que constan en el expediente.

Dadas las anteriores consideraciones, este Tribunal no puede resolver el presente asunto en sentido contrario a lo resuelto por el Registro Inmobiliario, pues los alegatos manifestados por el recurrente no son de recibo.

QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas y normativa citada, este Tribunal debe declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor John Fernando Rojas



Soto, contra la respuesta de la Coordinación General Registral del Registro Inmobiliario, dada en correo electrónico enviado a las 13:42 horas del 11 de abril de 2024, la cual se confirma.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor John Fernando Rojas Soto, contra la respuesta de la Coordinación General Registral del Registro Inmobiliario, dada en correo electrónico enviado a las 13:42 horas del 11 de abril de 2024, 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE**.

Karen Quesada Bermúdez

Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla



Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mut/KQB/ORS/CMC/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

Término: RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA RESOLUCIONES
FINALES DEL REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.31.49

TG 1: 48