



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0339-TRA-RI-(DR)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

LAURA RAMIREZ ULATE, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2013-0499)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No 1037-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas con veinticinco minutos del tres de octubre de dos mil trece.

Recurso de apelación interpuesto por la Licenciada **Laura Ramírez Ulate**, mayor, Notaria Pública, cédula de identidad número uno- setecientos noventa y cinco- ochocientos setenta y siete, en su condición de Notaria Pública del Banco Nacional de Costa Rica, contra la resolución final dictada en el presente asunto por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas con treinta minutos del diecinueve de marzo del dos mil trece.

RESULTANDO

- I.** Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 22 de Febrero del 2013, la Licenciada **Laura Ramírez Ulate** de calidades y en su carácter antes dicho, planteó las presentes diligencias de gestión administrativa mediante la cual presenta revocatoria con apelación de lo resuelto por el Licenciado Jorge Mora Cerdas, Coordinador Inmobiliario Registral del Registro Inmobiliario mediante el oficio RIM-CIR-010-2013 de fecha 18 de febrero del 2013, que rechazó la solicitud de reintegro de derechos de registro cancelados en la escritura presentada por la licenciada Ramírez Ulate, al tomo 2013, asiento 22985, entero bancario número 145355276 año 2013, y solicita se le permita utilizar el

entero bancario en otra escritura, en razón de haberse cancelado la presentación al documento, planteando, que no de acogerse tal solicitud, en forma subsidiaria reitera la solicitud para la devolución de los timbres correspondientes.

- II.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas con treinta minutos del diecinueve de marzo del dos mil trece, confirmó lo resuelto en el oficio RIM-CIR-010-2013 suscrito por el Licenciado Jorge Mora Cerdas, Coordinador Inmobiliario Registral del Registro Inmobiliario,.
- III.** Que el día 1 de Abril del 2013 la Licenciada **Laura Ramírez Ulate** de calidades y en su condición señaladas, presentó recurso de apelación contra la resolución final referida en el resultando anterior, y por esa circunstancia conoce este Tribunal.
- IV.** 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 los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Alvarado Miranda, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos probados y no probados los indicados en la resolución apelada.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, resolvió denegar la gestión presentada respecto a la devolución del rubro correspondiente a derechos de registro, pagado en el entero 145355276 y confirmar lo resuelto mediante el oficio RIM-CIR-010-2013 por el Coordinador General del Registro



Inmobiliario, al considerar que se tiene por demostrado que los derechos de registro son una tasa y que por ende se pagan a cambio de un servicio público estatal como lo es la inscripción de un documento en el Registro Nacional y en el caso de marras el Registro brindó el servicio que le fue solicitado, activándose el engranaje registral a efectos de corroborar si procedía inscribir el documento presentado al Tomo 2013 Asiento 22985 y que al determinarse que no procedía su inscripción en virtud del 452 del Código Civil se canceló la presentación, cumpliendo con la prestación del servicio público y por tanto hubo buen pago del tributo respectivo y no un pago en exceso que permita lo solicitado.

Por su parte, la apelante en sus alegatos expone que debe agregarse como un hecho probado que los derechos de registro cancelados mediante entero bancario N°145355276 han sido pagados en exceso y/o demasía, porque el acto notarial solicitado ya se había ejecutado con anterioridad, debiendo también en consecuencia modificarse los hechos no probados, consignándose que no existen hechos no probados de importancia para la resolución del presente reclamo.

Además, señala, que al estar absolutamente demostrados que la segunda adjudicación obedece a un evidente error, éste no debe generar el pago de los derechos del registro, siendo la inversión del Registro al conocer de la nueva adjudicación constatar su duplicidad y cancelar su presentación, no aceptando la apelante que se deniegue el derecho a la devolución de lo pagado con el argumento que no se ha pagado en exceso o demasía, para lo cual procede a hacer un análisis etimológico dichos términos, e indica que no cabe la menor duda que el pago de los derechos de registro en la nueva adjudicación contiene un pago en exceso o demasía porque ese documento resultó ser una copia fiel y exacta de otro presentado con anterioridad, al cual se le canceló la presentación a la nueva adjudicación, sin activar su engranaje para rebotar como en efecto lo hizo la escritura que se presentó repetida.

Agrega, que una interpretación justa y apegada al Principio Constitucional de Proporcionalidad sería que el Registro cobre únicamente el derecho por acceso al registro sea la suma de dos mil colones y reitera que no es cierto que se haya activado todo su engranaje.



Manifiesta la recurrente, que el pago de los derechos de registro corresponden a una tasa y como tal está regida por el Principio Constitucional de Proporcionalidad de tal manera que ante un mayor o menor esfuerzo el costo debe tener relación con lo invertido para brindar el servicio solicitado, por lo que solicita se revoque lo resuelto y en su lugar se ordene la devolución de lo pagado en demasía o exceso.

TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Este Tribunal comparte el criterio dado por el Registro Inmobiliario al rechazar las presentes diligencias interpuestas por la Licenciada **Laura Ramírez Ulate**, debido que al constatar los hechos que se tienen por probados, y el expediente en detalle, coincide plenamente que la circunstancia que se presenta no se enmarca dentro lo que estipulan el artículo 6 de la Ley de Aranceles del Registro Público y la Circular DGRN-0029-2009 emitida por la Dirección General del Registro Nacional del 23 de Noviembre de 2009, los cuales claramente indican que las devoluciones se deben realizar en los casos donde se da *“pago en exceso de la tasa registral y no por trámites mal gestionados que produzcan , luego del análisis respectivo, la cancelación de la presentación.”*.

En efecto, la Licenciada Laura Ramírez Ulate, protocolizó las piezas de un remate a favor del Banco Nacional de Costa Rica contra la empresa Sierras de Valladolid Diecisiete Sociedad Anónima, bajo el documento con citas de presentación Tomo 2013 Asiento 22985, del día 30 de Enero del 2013, y al ser calificado por el Registrador, este comprueba que el inmueble del Partido de Guanacaste 75972-F-000, ya se encontraba a nombre del Banco Nacional de Costa Rica, y no de la sociedad demandada Sierras de Valladolid Diecisiete S.A., por lo que procedía la aplicación del artículo 452 del Código Civil y en virtud de ello se le canceló la presentación. Tal situación se presenta por cuanto la protocolización de piezas del remate del inmueble citado a favor del Banco Nacional ya había sido realizada por el notario de planta del Banco Jorge Cerdas Joya, bajo el documento presentado el 21 de diciembre de 2012, bajo el tomo 2012 asiento 391978 e inscrito desde el 8 de enero del 2013.



Conforme lo anterior, tal y como consideró el Registro, el documento presentado por la Licenciada Ramírez Ulate fue objeto de toda la tramitación que por Ley corresponde a los documentos presentados al Registro, de manera que si la Licenciada protocolizó el mismo remate que formalizó el notario de planta Jorge Cerdas Joya, ocho días después de que quedará inscrito el documento del notario Cerdas Joya, es decir protocolizó el remate el 16 de Enero del 2013, cuando ya la propiedad del Partido de Guanacaste 75972-F-000 aparecía a nombre del Banco Nacional y presentó al Registro la protocolización el 30 de Enero del 2013, no puede considerarse que hay pago en exceso en relación a los derechos de registro pagados en el entero 145355276 como lo argumenta la apelante, sino una actuación inadecuada sustentada en situaciones anómalas que escapan al marco de calificación del documento que realiza el Registrador.

Respecto a lo argumentado por la recurrente, en relación a que la segunda adjudicación obedece a un evidente error, que no debió generar el pago de los derechos de registro, y que los derechos de registro han sido pagados en demasía porque el acto notarial solicitado ya se había ejecutado con anterioridad, merece en este sentido tenerse presente que el control de legalidad encargado a los funcionarios registrales lo es en cuanto al cumplimiento de los requisitos legales, formales y de fondo que deben cumplir los instrumentos públicos registrables, tanto para ser recibidos en la Oficina del Diario, como para ser anotados y oportunamente inscritos, y se desarrolla estrictamente dentro del marco de calificación y en atención de los diferentes Principios Registrales y Notariales que lo rigen, dentro de ellos los de Fe Pública Notarial y de Legalidad. No obstante, en esa labor contralora de la legalidad, el ámbito de acción del Registrador se encuentra limitado por el **marco de calificación** de los documentos, es decir, que la amplitud con que el registrador puede efectuar la calificación de los actos y/o contratos sometidos a su examen, se circunscribe al *contenido del documento y su confrontación con la información que consta en los asientos registrales*; ello sin poder prejuzgar sobre la validez del documento o de la obligación que este contenga (Artículo 34 Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley 3883, que es Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).



Dicha calificación, que se convierte en control de legalidad de todo documento que por rogación ingresa en el Registro, la realiza el Registrador en dos momentos o etapas: una de tipo formal y otra de fondo. En la calificación formal el registrador examina las formalidades extrínsecas del documento y verifica si esta cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro, en cuanto a la solemnidad del instrumento público. Además el registrador deberá observar otras formalidades en cuanto a medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento tales como: papel y boleta de seguridad, firma del notario o de la autoridad que emite el documento y cualquier otra disposición que establezca la normativa. En la segunda etapa el Registrador efectúa un análisis de fondo del documento que califica. Valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro. Así la función calificadora es la necesaria confrontación del documento con toda la información registral ajustada al bloque de legalidad. De modo que el Registrador podrá suspender la inscripción de un documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que consta en el Registro y la indicada en el contenido del documento que se pretende inscribir.

Efectivamente, en el caso concreto, el documento presentado al Registro bajo la citas tomo 2013, asiento 22985, fue sometido a la calificación que lleva a cabo el registrador, el documento fue revisado en esas dos fases, y al pasarse a su estudio intrínseco se logra determinar que adolece de incumplimiento al artículo 452 por lo que se procedió a cancelar su presentación y su pase al Archivo. Desde la presentación de un documento en la ventanilla del Diario se inicia el procedimiento de registro, luego se procede con ulteriores trámites y la calificación, evaluación y análisis del documento, es decir, se da una actividad de la Administración en relación a un documento en particular, como se constata en el presente asunto, por lo que no lleva razón la apelante al señalar que con relación al documento por resultar ser una copia fiel y exacta de otro presentado e inscrito con anterioridad y que se canceló su presentación el Registro no hizo una inversión de su engranaje.



Ha de tenerse presente, que el documento presentado ante el Registro citas tomo 2013, asiento 22985, es un testimonio de escritura, copia fiel y exacta de la escritura pública asentada en el protocolo de la licenciada Ramírez Ulate, que pagó mediante el entero bancario 145355276 los derechos de registro conforme a la Ley de Aranceles del Registro Público (folios 31 a 38 vuelto), que es un documento diferente en sus aspectos extrínsecos al presentado e inscrito del licenciado Cerdas Joya, que pagó, al igual que el documento 2013/22985, los derechos de registro mediante el entero 144029057, según consta a folios 26 al 29 vuelto del expediente, lo que determina que no pago en exceso la tasa registral, sino que el pago se ciñe a lo que la ley exige, por lo que no puede considerarse que los derechos de registro cancelados mediante el entero bancario No.145355276, han sido pagados en demasía.

Coincide este Tribunal con lo concluido por el Registro en el sentido de que ante la rogación de la licenciada Ramírez con la presentación del documento, se brindó el servicio, el Reglamento del Registro Público N°26771-J cita: “**Artículo 59: Del Principio de Rogación.** *El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento al Registro, significará la solicitud de tramitación del documento...*”, y que contrario a lo alegado por la recurrente, lo que medió tiene su origen en una actuación notarial inadecuada, que la cancelación y pago que ahora se solicita la devolución se hubiera evitado con la realización de los estudios registrales previos que cita el artículo 34 inciso g) del Código Notarial, ya que el documento realizado por el notario de planta del Banco Jorge Cerdas Joya fue presentado y constaba en la corriente registral desde el 21 de diciembre de 2012 e inscrito el 8 de enero de 2013 y la protocolización de la licenciada Ramírez Ulate se realizó el 16 de enero de 2013 y presentada al Registro el 30 de enero de 2013, según consta a folios 31 al 35 del expediente, y como lo expone el **a quo** en la resolución apelada, desde ocho días antes y si se hubieran efectuado los estudios registrales previos inmediatamente la notaria habría constatado la situación registral del inmueble detectando el error que estaba cometiendo y por consiguiente ni siquiera proceder a cartular ni mucho menos realizar el pago que hoy es objeto de discusión y que se solicita su reembolso.



Así las cosas, coincide este Tribunal que quedo debidamente demostrado que existió un trámite mal gestionado por parte de la notaria responsable de la escritura presentada bajo el Tomo 2013 Asiento 22985, y que correctamente fuera cancelada su presentación por el calificador, tal y como lo dispone el artículo 452 del Código Civil, y como una circunstancia no demostrada que el pago realizado haya sido un pago en exceso de la tasa registral, por lo cual debe ser rechazada la gestión presentada..

Sin embargo, a pesar de lo anteriormente expuesto, debe reiterar este Órgano de Alzada lo que se menciona en el Considerando Octavo de la resolución del Registro Inmobiliario, en cuanto a que *“la interesada deberá gestionar la devolución los demás tributos que no son tasas (...) ante cada institución correspondiente, sea el Impuesto de Traspaso ante Tributación Directa, el Timbre Municipal ante la Municipalidad respectiva y así con cada uno de los demás rubros pagados”*.

Por consiguiente, los alegatos expuestos por la Licenciada Laura Ramírez Ulate, notaria externa del Banco Nacional, no proceden por considerarse que conforme a los autos no estamos en presencia de un pago en exceso de la tasa registral y que la Ley de Aranceles del Registro Público, en su artículo 6 sólo faculta a devolver los montos pagados en exceso del arancel registral y no por motivos de cancelación de documentos que se califican y se determina incumplimientos de requisitos de fondo, en consecuencia se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la licenciada Ramírez Ulate y se confirma la resolución dictada por el Registro Inmobiliario.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No.



35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada Laura Ramírez Ulate, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas con treinta minutos del diecinueve de marzo del dos mil trece, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Zayda Alvarado Miranda

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora