

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0563-TRA-RI (DR)

Diligencias de Ocurso

Carlos Manuel Alvarado Sojo, apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2013-1133)

Inmuebles

VOTO N° 182-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las diez horas con diez minutos del veintisiete de febrero del dos mil catorce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el notario público **Carlos Manuel Alvarado Sojo**, casado, abogado y notario, titular de la cédula de identidad número tres-cero ciento ochenta y siete-cero doscientos noventa y dos, en su condición de notario autorizante del documento citas de presentación al Diario del Registro Inmobiliario, **tomo 2012, asiento 379637**, en contra de la resolución final dictada por el Registro de Inmobiliario a las catorce horas del doce de julio del dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. La registradora Martha Eugenia Chacón Jiménez, mediante escrito presentado en la Dirección del Registro Inmobiliario el veintitrés de abril del dos mil trece, remitió a esa Dirección el documento citas de presentación tomo 2012, asiento 379637 que trae adjunto solicitud de Ocurso a instancia del señor Carlos Manuel Alvarado Sojo, quien es el notario autorizante del documento referido, que es testimonio de escritura número ciento-dieciséis, mediante la cual el señor Alfredo Antonio Soto Medaglia, casado una vez, pensionado, titular

de la cédula de identidad número uno-cero doscientos noventa y cuatro-cero novecientos setenta y ocho, vecino de Moravia, de la Agencia del Banco de Costa Rica, cien metros norte, cincuenta este, se adjudica la finca del Partido de San José, matrícula 433870, dentro del sucesorio de quienes en vida fueron Alfredo Soto Gutiérrez, titular de la cédula de identidad número dos-cero cero cincuenta y uno-ocho mil setecientos treinta y siete y María Angelina Medaglia Méndez, titular de la cédula de identidad número tres-cero cero cincuenta y uno-tres mil quinientos noventa y cinco. Al documento objeto del recurso se le indicó como defecto: **“NO PROCEDE AVALÚO MUNICIPAL. DAR FE QUE EXISTIÓ AVALÚO PERICIAL, INDICAR AUTO DEL MISMO Y QUIEN LO REALIZÓ”**. Y ante esa calificación el recurrente Alvarado Sojo presenta calificación formal contra el defecto señalado al documento supra citado, defecto que es confirmado por el Jefe de Registrados del Registro mencionado, mediante Calificación Registral N° 18-2013 de 30 de enero del 2013.

SEGUNDO. En virtud del recurso referido, el Registro Inmobiliario, en resolución de las nueve horas quince minutos del ocho de mayo del dos mil trece, autoriza la apertura del expediente administrativo número 2013-1133-RIM, a efecto de que se investigue el recurso presentado, y confiere audiencia hasta por el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la resolución de audiencia al señor Alfredo Antonio Soto Medaglia, en su condición de único heredero y adjudicatario de la finca del Partido de San José matrícula número 433870, por ser parte interesada en forma personal en el documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario, bajo las citas **tomo 2012, asiento 379637**, a efecto de que exponga los alegatos, (audiencia que contesta el 7 de junio del 2013, visible a folio 38). Y ordenó a la registradora encargada anotar en la marginal del documento indicado, y en el Libro de Defectos, el número de expediente asignado al recurso.

TERCERO. Mediante resolución final de las catorce horas, del doce de julio del dos mil trece, el Registro Inmobiliario resolvió “ (...) 1) Rechazar en todos sus extremos las diligencias cursales presentadas por el Licenciado Carlos Alvarado Sojo (...) y a las que se apersonó a hacer valer sus derechos el señor Alfredo Soto Medaglia (...) por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento Tomo 2012, Asiento 379637, en lo que respecta a

la adjudicación de la finca del Partido de San José matrícula número 433870. 2) Confirmar la Calificación Registral número 018-2013 del documento Tomo DOS MIL DOCE (2012) Asiento TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE (379637) del 30 de enero del año 2013, que originó las presentes diligencias (...).”

CUARTO. En escrito presentado en el Registro Inmobiliario el diecinueve de julio del dos mil trece, el notario Carlos Manuel Alvarado Sojo, interpuso recurso de revocatoria y apelación en subsidio, en contra de la resolución supra citada, siendo, que el Registro indicado, mediante resolución de las trece horas del veintinueve de julio del dos mil trece, rechaza el recurso de revocatoria, y admite el recurso de apelación, es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

QUINTO. 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 causen indefensión de los interesados, o a la invalidez 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 de julio del 2011.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con tal naturaleza de interés para la presente resolución.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El caso que se ventila en el presente expediente se origina en razón de las diligencias de ocurso planteadas por el notario Carlos

Manuel Alvarado Sojo, notario autorizante del documento citas de presentación tomo 2012, asiento 379637, por estar inconforme con el defecto consignado por la registradora encargada de la calificación de dicho documento. Defecto, que fue confirmado por el Jefe de Registradores, mediante Calificación Formal del 30 de enero del 2013, y este a su vez, por la Subdirección de Registro Inmobiliario. Siendo, que el Registro indicado ante esa situación, y basándose tanto en la Calificación del Jefe de Registradores N° 18-2013 como en la Resolución de la Subdirección del Registro referido, resolvió que se requiere la existencia de un avalúo pericial en los procesos sucesorios tramitados en sede notarial, y que el defecto consignado se ajusta a la Directriz 07-2009.

El recurrente en su escrito de apelación argumenta que el Registro fundamenta su decisión en el actual artículo 922 del CPC, párrafo quinto, sin considerar que se refiere al proceso sucesorio judicial, en el cual se acepta el avalúo municipal para los inmuebles a partir de la promulgación de la Ley de Impuesto a los Bienes inmuebles número 7729 de 27 de enero de 1999, toda vez que dicha ley en su artículo 3 delega la competencia de la administración tributaria a las municipalidades en valoración de bienes inmuebles, norma procesal y por tanto de orden público como lo acepta el razonamiento de la resolución impugnada. La negativa de aceptar el valor otorgado por la municipalidad a un inmueble dentro de un proceso sucesorio en vía notarial, desconoce la reforma al Código Procesal Civil (CPC), reforma que en nada afecta al Código Notarial, Título VI, artículos 129 siguientes y concordantes que amplía la competencia del notario a otros procesos y no únicamente a la sucesión testamentaria, toda vez que para procesos diversos al sucesorio si requiere de la designación de perito por parte del notario.

Aduce, que en cuanto a la valoración de los bienes inmuebles para efectos tributarios a partir de la promulgación y vigencia de la ley 7729, como garantía para el administrado y para la administración, el órgano al que nuestra legislación le encarga la tarea de valoración de bienes inmuebles, sin posibilidad que la misma la delegue, lo es la Municipalidad del cantón donde se ubique el bien, y no como sostiene la resolución, que lo hará un perito, toda vez que dicha

normativa otorga a las municipalidades su carácter de administración tributaria en la valoración de inmuebles, y siendo el fin netamente tributario, dicha normativa modifica la ley anterior.

Resalta, que la exigencia del AVALÚO MUNICIPAL el registrador 157 lo fundamenta en la Directriz 07-2009, la cual deroga parcialmente la circular registral DRP-003-2007 de fecha 9 de noviembre del 2007, en cuanto rechaza el valor del bien que consta en la Municipalidad respectiva o el que aparece en la Tributación Directa, para los procesos sucesorios tramitados en vía notarial, no así para los tramitados en vía judicial, , aún cuando el Consejo Superior de la Corte Suprema de Justicia, en sesión 49-02, artículo LXXII del 09/07/2002, acuerda comunicar a los Despachos Judiciales, “... que cuando requieran el valor registrado de algún inmueble para efectos...de juicios sucesorios...deben gestionarlos ante la municipalidad del respectivo territorio, por ser este ente estatal el que actualmente tiene la competencia para ello...”. Con fundamento en dicho Acuerdo del Consejo Superior de la Corte Suprema de Justicia, el Director del Registro Inmobiliario ordenó la circular registral DRP-003-2007, que acogía dicha directriz emanada de la Corte. Dicha Circular fue derogada parcialmente por la Directriz-07-2009. Ante la solicitud de Calificación Formal del testimonio citado, el Jefe de Registradores reitera los mismos argumentos, y considera que los valores municipales no se encuentran actualizados razón por la que debe exigirse la participación de un perito, con lo que pareciera que es su criterio el que priva y no el establecido por nuestra legislación patria, toda vez que en los procesos sucesorios, testamentarios o legítimos, se acepta el avalúo municipal. Y el Subdirector registral emitió criterio similar. Siendo, que ninguno entra a conocer la totalidad de sus argumentos, ni la reforma tácita del artículo 922 del Código Procesal Civil.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. El artículo 129 párrafo primero del Código Notarial Ley N° 7764 del 6 de marzo de 1998, publicado al Alcance N° 17 a la Gaceta N° 98 del 22 de mayo de 1998, ubicado en el Título VI, Capítulo Único, denominado, “De la competencia en actividad judicial no contenciosa”, le asigna competencia al notario público para tramitar ciertos asuntos no contenciosos. Entre otros los notarios podrán tramitar sucesiones

testamentarias y ab intestato en sede notarial. Siendo que la sucesión notarial se puede realizar, tal y como lo preceptúa el párrafo segundo del numeral citado, siempre y cuando no figuren como interesados menores de edad ni personas incapaces. En el presente asunto, “proceso sucesorio ante notario público”, tramitado por el señor Alfredo Antonio Soto Medaglia ante el notario Carlos Manuel Alvarado Sojo como consecuencia del fallecimiento de quienes fueran sus padres y cónyuges en únicas nupcias, Alfredo Soto Gutiérrez y María Angelina Medaglia Méndez (Ver folios 2 a 5, correspondiente a documento tomo 2012, asiento 379637, que es Adjudicación en Proceso Sucesorio Acumulado de los señores indicados, tramitado ante la citada notaría).

Tomando en cuenta lo indicado supra, tenemos que la función notarial puede catalogarse como una función pública en el marco de las actividades no contenciosas instauradas por el Estado, y de acuerdo con el artículo 30 del Código Notarial en el ejercicio de su función, el notario legitima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones de ese código y cualquier otra disposición legal que le fuere aplicable, para todo lo cual goza de fe pública. Las actuaciones notariales deben llevarse a cabo respetando el principio de legalidad, esto es, de acuerdo con lo que la ley autoriza, y persiguiendo la seguridad jurídica y la equidad entre las partes que ante él comparecen.

Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él. (Artículo 1º del Código Notarial). Este deber de asesoría de notario, que es una de las características esenciales del profesional, está contemplado en el artículo 6 del mismo cuerpo legal, que establece en lo conducente “(...) los notarios públicos (...) Deben de asesorar debidamente a quienes les soliciten los servicios para la correcta formación y expresión legal de su voluntad en los actos jurídicos que realicen. Asimismo, el artículo 34 de la ley citada, dispone, que “(...) Compete al notario público: (...) f) Asesorar jurídica y notarialmente.



De conformidad con los artículos 1, 6 y 34 incisos a) y f) del Código Notarial, el notario público mediante el debido asesoramiento debe dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, en el sentido que la actuación de éste debe ajustarse a los procedimientos y las disposiciones previstas en la legislación. Por consiguiente, el notario público hará en su intervención control de legalidad, con el afán de brindar seguridad a las partes interesadas de que el acto cumple con los principios y prescripciones legales.

Ahora bien, tal y como se dijo líneas atrás, el artículo 129 del Código Notarial le concede a los notarios públicos, la competencia de tramitar sucesiones testamentarias o ab intestato. Asimismo, el artículo 130 del mismo cuerpo normativo, exige en el segundo párrafo que “Para el trámite de los asuntos, las actuaciones notariales se ajustarán a los procedimientos y las disposiciones previstas en la legislación”, ello implica que dicho funcionario público en su función notarial puede como lo establece expresamente el ordinal 130, “ajustar” a los procesos sucesorios tramitados en vía notarial las normas establecidas para los procedimientos sucesorios establecidos en el Código Procesal Civil, y las previstas en la legislación.

De ahí, que en el caso que se examina y tomando en consideración el numeral 130 del cuerpo legal citado, resulta importante traer a colación el artículo 947 del Código Procesal Civil, que en lo que interesa dice, “(...) el avalúo lo hará un perito que designará el notario, de acuerdo con los requisitos y prohibiciones del párrafo final del artículo 922 (...)”. El artículo 922 ibídem, en lo conducente dispone, “(...) El avalúo de los bienes sucesorios se hará mediante el dictamen de un perito que nombrará el Tribunal. Los peritos deberán reunir los requisitos que establezcan las leyes respectivas. Es prohibido nombrar en esos cargos a los empleados y funcionarios judiciales”.

Aunado a lo anterior, se observa que el artículo 68 de los Lineamientos para el ejercicio y Control del Servicio Notarial, publicado en el Alcance N° 97 del miércoles 22 de noviembre del 2013, establece, “(...) Para el nombramiento de perito, el notario realizará la designación

con apego a las normas vigentes y en virtud del principio de independencia y objetividad que rige la función notarial. En todos los casos deberán observarse los regímenes de impedimentos establecidos por el artículo 136 del Código Notarial y la legislación procesal aplicable”, en el sentido que el nombramiento de peritos por parte de los notarios, no podrá recaer en empleados ni allegados suyos, tampoco en ninguna persona de las referidas en el inciso c) del artículo 7 de ese mismo cuerpo legal.

De las normativas transcritas se desprende que el notario público puede realizar la designación de un perito para que proceda al avalúo de los bienes, no pudiendo ser empleados ni allegados de éste. La finalidad de tales artículos como puede observarse, es garantizar a la parte interesada que sus derechos hereditarios no sean vulnerados.

Respecto a la posibilidad de usar los valores fiscales fijados por la municipalidades en su condición de Administración Tributaria, el acuerdo tomado por el Consejo Superior en sesión 49-02, artículo LXXII del 09 de julio del 2002, y citado por el propio recurrente, dice:

“Art. 3 de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles No. 7509 de 9 de mayo del 1995, su reforma Ley 7729 de 1 de enero de 1998 y su Reglamento Decreto Ejecutivo No. 27601-H del 21 de enero de 1999...Para efectos de este impuesto, las municipalidades tendrán el carácter de administración tributaria. Se encargarán de realizar valoraciones de bienes inmuebles...En sentido similar se expresa el texto de los artículos 9 y 11 del cuerpo legal citado.”, artículo 9 que define a la Administración como “...el órgano administrativo municipal a cargo de la percepción y fiscalización de los tributos...”, y artículo 11 que establece como “...función indelegable...” de la Administración Tributaria, “...llevara a cabo las valoraciones citadas en esta Ley...”, comunicando a Tributación Directa y a los despachos judiciales mediante oficio No. 10152-002, publicado en el Boletín Judicial “...que cuando requieran el valor registrado de algún bien inmueble para efectos de ...juicios sucesorios...” deben gestionarlos ante la municipalidad del respectivo territorio, por ser este ente estatal el que actualmente tiene la competencia para ello...”.

Siguiendo con el tema sobre el avalúo y valoración de los bienes inmuebles, es de interés tener presente las siguientes disposiciones de la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N° 7509 de 9 de mayo de 1995 y sus reformas:

“Artículo 3.- Competencia de las municipalidades

Para efectos de este impuesto, las municipalidades tendrán el carácter de administración tributaria, Se encargarán de realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la presente Ley (...).”

Como puede notarse, para la gestión del impuesto sobre bienes inmuebles, la ley le otorga a las municipalidades el carácter de “Administración Tributaria”, por ende, son las encargadas de percibir y fiscalizar dicho impuesto, de acuerdo con la doctrina del artículo 99 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Además, el artículo 3 citado, les atribuye una serie de prerrogativas y deberes a fin de poder cumplir con la gestión de ese tributo, entre ellas “realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la presente Ley.”

“Artículo 10 Bis. Avalúo y Valoración. Para los efectos de esta Ley, se define como avalúo el conjunto de cálculos, razonamientos y operaciones, que sirvan para determinar el valor de un bien inmueble de naturaleza urbana o rural, tomando en cuenta su uso. Este avalúo deberá ser elaborado por un profesional incorporado al Colegio de Ingenieros Agrónomos o al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, con amplia experiencia en la materia, referido en la moneda oficial del país y emitido en una fecha determinada.

Se entenderá por valoración toda modificación de la base imponible de los inmuebles realizada por las municipalidades siguiendo los criterios técnicos del órgano de Normalización Técnica.”

El numeral 10 Bis supra citado, se encuentra ligado con el Órgano de Normalización Técnica, regulado en el artículo 12 del Capítulo V de la Ley N° 7509, que dispone:

“Creación del Órgano de Normalización Técnica. Créase el Órgano de Normalización Técnica con desconcentración mínima y adscrito al ministerio de Hacienda. Será órgano técnico especializado y asesor obligado de las municipalidades. Tendrá por objeto garantizar mayor precisión y homogeneidad al determinar los valores de los bienes inmuebles en todo el territorio nacional; además, optimizar la administración del impuesto. El Órgano de Normalización Técnica tendrá las siguientes atribuciones. a) Establecer las disposiciones generales de valoración para el uso común de las municipalidades. B) Mantener coordinación estricta con las municipalidades y el Catastro Nacional para desarrollar en forma óptima la valoración. c) Suministrar a las municipalidades los métodos de depreciación, las tasas de vida útil totales y estimadas, los valores de las edificaciones según los tipos, los métodos para valorar terrenos, factores técnicos y económicos por considerar en cuanto a la topografía, ubicación, descripción, equipamiento urbano y servicios públicos del terreno. El detalle de los métodos que emane del Órgano de Normalización Técnica se regulará en el Reglamento de la presente Ley. d) Analizar y recomendar la calidad de los avalúos realizados por las municipalidades, con el objeto de aplicar las correcciones necesarias. e) Conocer de otros asuntos que las leyes y los reglamentos señalen. (...)”.

En lo que respecta a los numerales 10 Bis y 12 de la Ley N° 7509, la Procuraduría General de la República de Costa Rica, dice:

“(…) Que de conformidad con la interpretación armónica de los artículos 10 bis y 12 de la Ley N° 7509, el concepto de avalúo contenido en el párrafo 1° del artículo 10 bis, debe entenderse en íntima relación con las competencias asignadas al Órgano de Normalización Técnica, a quien corresponde por disposición legal establecer las disposiciones generales y criterios uniformes y homogéneos de valoración para uso común de las municipalidades. (...) Que

correspondiendo al Órgano de Normalización Técnica emitir las disposiciones generales de valoración y establecer los programas respectivos para uso de las entidades municipales, es precisamente en la integración de ese órgano donde deben incorporarse profesionales colegiados al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y al Colegio de Ingenieros Agrónomos, por cuanto para la fijación del valor de los bienes inmuebles para efectos fiscales, la actividad del profesional se circunscribe a la aplicación de los programas de valoración sin que puedan ser variados o modificados unilateralmente por el profesional. Motivo por el cual tales avalúos pueden ser realizados indistintamente por ingenieros colegiados en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos o al Colegio de Ingenieros Agrónomos, independientemente de si se trata de inmuebles urbanos o rurales, toda vez que el legislador no hace ninguna diferenciación al respecto.”

De lo expuesto, se tiene que si bien el Órgano de Normalización Técnica carece de competencia para realizar los avalúos, es evidente que si tiene facultad para establecer los métodos de procedimientos de valoración de los inmuebles mediante disposiciones de carácter general, así como la metodología a la cual deberán sujetarse las municipalidades para efectos de realizar las valoraciones a que hace referencia el artículo 10 de la Ley N° 7509. Este órgano técnico en su condición de asesor suministra a estos entes diferentes herramientas para la valoración de los bienes inmuebles, entre las que pueden mencionarse, el Programa de Valoración, el Manual de Base Unitaria por Tipología Constructiva y la Plataforma de Valores de Terreno por Zonas Homogéneas. Tales lineamientos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19 inciso a) del Reglamento a la Ley N° 7509, Decreto Ejecutivo N° 27601-H, son utilizados para realizar un programa de valoración específico para cada una de las fincas dentro de un determinado cantón.

De ahí, que los criterios emitidos por el Órgano de Normalización Técnica, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, son parámetros de valoración, elaborados de conformidad con un estudio técnico, y que deben ser obligatoriamente utilizados por las municipalidades, que son las encargadas tal y como lo establece el artículo 3 de la Ley 7509 de realizar los avalúos, a

través de los valuadores competentes, los ingenieros colegiados al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos como los del Colegio de Ingenieros Agrónomos legitimados por el legislador para la realización de los avalúos, quienes deben utilizar y aplicar en forma adecuada el programa de avalúo suministrado por el Órgano de Normalización Técnica a los gobiernos locales, garantizando que esas pautas generales sean adecuadas al inmueble sujeto a valoración fiscal, a fin de obtener -el valor real-de los bienes inmuebles para efectos de la determinación de la base imponible del impuesto que pesa sobre los bienes inmuebles

Así la cosas, queda claro, que el avalúo de los bienes inmuebles que efectúan las municipalidades, lo hacen a través de peritos expertos quienes le dan un valor que lo determina la expertiz y que actúan sometidos a su vez a lineamientos técnicos de un órgano creado exclusivamente para esos efectos, por ende, la tasación que realizan las municipalidades no es antojadizo, pues responde a la competencia asignada por ley de recaudar los tributos que provienen de los bienes inmuebles para lo cual debe partir de una valoración real y no ficticia.

Amén de lo anterior, considera este Tribunal que la posición del Registro Inmobiliario, en cuanto a que los acuerdos tomados por el Poder Judicial o cualquier circular o directriz, no son oponibles a ninguna otra institución, ello, en virtud de que el recurrente ante la suspensión de la inscripción del trámite del documento tomo 2012, asiento 379637, que hizo el Registro, dado que el apelante no presentó el “avalúo pericial”, éste utilizó como defensa en el ocurso planteado ante esa Autoridad Registral, el acuerdo tomado por el Consejo Superior en sesión 49-02, artículo LXXII del 09 de julio del 2002, con el afán que ésta aceptara, dentro del proceso sucesorio vía notarial, el valor del inmueble inventariado que consta en la municipalidad. Sin embargo, el Registro en la resolución recurrida no tomó en cuenta el acuerdo aludido y se fundamenta en el artículo 922 del Código Procesal de cita referida, y en la Directriz-07-2009 del 7 de julio del 2009, dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, en donde establece que para los casos como el que se analiza, se exija como

requisito indispensable para su inscripción, el avalúo pericial, del bien objeto del proceso sucesorio. La circular mencionada dispone en lo conducente lo siguiente:

[...] Se deroga parcialmente la circular registral DRP-003-2007 de fecha 09 de noviembre de 2007, referida a la aceptación en procesos sucesorios notariales y judiciales, del valor que consta en la Municipalidad respectiva o el que aparece en la Tributación Directa en sustitución del avalúo pericial que exige el artículo 922 del CPC. En este sentido se instruye para que en los casos de procesos sucesorios tramitados en vía notarial, conforme al artículo 129 y siguientes del Código Notarial, se exija como requisito indispensable para su inscripción, el Avalúo Pericial. De modo que, en los procesos sucesorios llevados a cabo en la vía jurisdiccional, seguirá siendo aceptado en sustitución del avalúo pericial, el valor que consta en la Municipalidad respectiva o el de Tributación Directa (...).”

Esta Instancia no comparte la decisión del Registro en la resolución impugnada, toda vez que conforme al dictamen C-114-2009 dictado por la Procuraduría General de la República de Costa Rica, la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, N° 7509 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 27601-H, se concluye que el admitir el avalúo de los bienes o el valor que consta en la municipalidad, no es porque el Consejo Superior de la Corte Suprema de Justicia así lo determinó, sino porque la valoración fiscal que hace la administración tributaria sobre el inmueble está dado por un perito (ingenieros colegiados al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, como los del Colegio de Ingenieros Agrónomos legitimados por el legislador para la realización de los avalúos), quienes de conformidad con la Ley y Reglamento citados, deben limitarse a utilizar y aplicar en forma adecuada, el programa de valoración suministrado por el Órgano de Normalización Técnica a las entidades municipales, garantizando que esas pautas generales de valoración sean adecuadas al inmueble sujeto a valoración fiscal, y obtener así -el valor real- lo cual aunado a las competencias legales que sustenta el notario, puede éste perfectamente optar como medio para obtener el valor de los bienes sucesorios, la certificación que emita el ente municipal, esto de conformidad con lo que disponen los artículos 10, 10 bis y 15 de la Ley N° 7509 citada.



Conforme a lo expuesto, este Tribunal indica que el análisis efectuado en esta resolución, viene a cambiar el criterio que sobre el punto central de estudio de este proceso, se externó en el Voto N° 163-2003 de las nueve horas del día veintisiete de noviembre del dos mil trece. Asimismo se deja sin ningún valor y efecto legal la Directriz-07-2009 del 7 de julio del 2009, dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, ya que esta va en contra de lo dispuesto por la Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de la decisión tomada por esta Instancia Superior.

Consecuencia de lo anterior, resulta procedente declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el notario público Carlos Manuel Alvarado Sojo, en su condición de notario autorizante del documento tomo 2012, asiento 379637, en contra de la resolución final de las catorce horas del doce de julio del dos mil trece, dictada por el Registro Inmobiliario, la que en este acto se revoca. Se acoge la certificación emitida por la Municipalidad de San José en donde indica el valor fiscal del inmueble inventariado del Partido de San José matrícula 433870, dentro del proceso sucesorio en sede notarial de quienes en vida fueron Alfredo Soto Gutiérrez y María Angelina Medaglia Méndez. Se deja sin ningún valor y efecto legal la Directriz-07-2009 del 7 de julio del 2009, dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia expuesta, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el notario público Carlos Manuel Alvarado



Sojo, en su condición de notario autorizante del documento tomo 2012, asiento 379637, en contra de la resolución final de las catorce horas del doce de julio del dos mil trece, dictada por el Registro Inmobiliario, la que en este acto se revoca. Se acoge la certificación emitida por la Municipalidad de San José en donde indica el valor fiscal del inmueble inventariado del Partido de San José matrícula 433870, dentro del proceso sucesorio en sede notarial de quienes en vida fueron Alfredo Soto Gutiérrez y María Angelina Medaglia Méndez. Se deja sin ningún valor y efecto legal la Directriz-07-2009 del 7 de julio del 2009, dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario. 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.-

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

UP: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS POR EL REGISTRADOR JEFE

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS POR LA DIRECCIÓN DE REGISTRO

RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

SUSPENSIÓN DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

TNR: 00.52.32

RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.31