
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2023-0106-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

TEMAFRA S.R.L., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN DRI-01-1184-2022-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0187-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con tres minutos del veintiocho de abril de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor André Jesús Vargas Siverio, abogado, portador de la cédula de identidad:1-0543-0240, vecino de San José, en su condición de apoderado especial de la sociedad **TEMAFRA S.R.L.**, cédula jurídica 3-102-063817, con domicilio en San José, avenida primera, entre calle 9 y 11 Casino Club Colonial, en contra del oficio DRI-01-1184-2022 dictado por el Registro Inmobiliario, el 20 de diciembre de 2022.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2022, la señora Elizabeth Jane McAdams Quesada, editora, portadora de la cédula de identidad 1-0843-0253, vecina de San Pedro de Montes de Oca, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la compañía **TEMAFRA S.R.L.**, cédula jurídica 3-102-063817, solicita la cancelación de los

gravámenes de hipoteca legal Ley 9428, que pesan sobre las fincas propiedad de su representada, matrículas 2-52093-F-000 y 2-52094-F-000, gravámenes identificados bajo las citas 2022-361355-01-1552-001 y 2022-361355-01-1547-001 respectivamente. Fundamenta su petición en que las hipotecas legales tienen fecha del 24 de mayo de 2022 y las fincas fueron adquiridas en remate público, según protocolización de piezas presentado bajo las citas 2022-00197051-01 en el mes de marzo de 2022; al momento de adquisición, no existía anotación alguna relativa a la aplicación de la Ley 9428. Además, argumenta que el impuesto de personas jurídicas que se crea en virtud de esa ley no tiene como sujeto pasivo ni obligado responsable al adquirente de un inmueble que perteneció a una sociedad deudora de ese tributo.

El Registro Inmobiliario, mediante oficio DRI-01-1184-2022 del 20 de diciembre de 2022 suscrito por el director del Registro Inmobiliario, Máster Mauricio Soley Pérez, ante la solicitud planteada, indica lo siguiente:

Que, de conformidad con el estudio de tracto sucesivo, las fincas de Alajuela 52093-F-000 y 52094-F-000 pertenecieron en su momento a las sociedades MONTE FRESCO DE GRECIA COBRO DOS S.A., cédula jurídica 3-101-466350(sic) y MONTE FRESCO DE GRECIA ESMERALDA TRES S.A., cédula jurídica 3-101-466350, respectivamente. Conforme la consulta de Estado de las Personas Jurídicas, ambas personas jurídicas se encuentran morosas en el pago del impuesto a las personas jurídicas, Ley 9428 y de ahí el gravamen de hipoteca legal que hoy día publicitan los inmuebles indicados.

En estos casos, el ejercicio jurídico que realiza el Registro Inmobiliario es de mera verificación, de tal forma que, si la sociedad o sociedades dueñas en su momento de los inmuebles objeto del gravamen de hipoteca legal se encuentran morosas, conforme lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley del

Impuesto a las Personas Jurídicas ,Ley 9428, publicada en La Gaceta 58, Alcance 64 del 22 de marzo del 2017, la solicitud de levantamiento debe rechazarse independientemente de quien es el titular registral.

Inconforme con lo dispuesto por el Registro Inmobiliario, el señor André Jesús Vargas Siverio, apoderado especial de la sociedad **TEMAFRA S.R.L.**, interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio.

El Registro Inmobiliario, por resolución emitida a las ocho horas del tres de febrero de dos mil veintitrés, aclara al recurrente que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, no contempla como acto recursivo el recurso de revocatoria, solo la apelación. En dicho sentido, por haber sido presentado dentro del plazo de Ley, se admite el recurso de apelación.

Luego de la audiencia conferida por este Tribunal, el representante de la compañía **TEMAFRA S.R.L.**, expresó como agravios:

1. Los artículos 1, 2, 4 y 5 de la Ley N° 9428, establecen que el contribuyente del impuesto es la persona jurídica y la hipoteca legal solo opera sobre bienes de su propiedad.
2. El Registro Inmobiliario realizó anotación preventiva (24 de mayo de 2022) en relación con el pago del Impuesto a las Personas Jurídicas N.9428 en las fincas de Alajuela matrículas 52093- F-000 y 52094-F-000, según citas: 2022-361355-01-1552-001 y 2022-361355-01-1547-001, sin embargo, para ese momento ya no le pertenecían al sujeto pasivo de la obligación tributaria.
3. El Registro rechaza la solicitud de levantamiento mediante el oficio DRI- 01-1184-2022.
4. Es incorrecto afirmar que el Registro Inmobiliario realiza en este particular, una mera e inocua labor de “VERIFICACIÓN”, como lo dice la resolución recurrida. Con la anotación es un claro ejercicio de AFECTACION

PATRIMONIAL, pues la actuación administrativa se traduce en una Anotación de Gravamen.

5. Bajo los principios registrales de PRIORIDAD, PUBLICIDAD REGISTRAL y TRACTO SUCESIVO, la imposición del gravamen derivado de la Ley 9428 sobre morosidad en el pago del impuesto a las personas jurídicas, debe practicarse, siempre y cuando las fincas continúen perteneciendo al moroso o sujeto pasivo tributario.
6. Existe un desfase entre la verificación y la anotación, pero de esto no puede ser culpable el administrado. Si al momento de la anotación ya el propietario es otro, no procede en ninguna circunstancia la anotación y debe el Registro levantar cuando se le ponga en conocimiento, como en el caso de nuestra solicitud.
7. En ningún momento y de ninguna manera se está pidiendo la exoneración de algún tributo, siendo una obviedad que el Registro no tiene competencia para esto.
8. La anotación o persistencia de este tipo de gravamen, para lo cual, si tiene el Registro competencia delegada por la ley, no se puede hacer depender de lo que diga o no el Ministerio de Hacienda, de sí procede o no el pago. Esto es un fundamento sin ningún sentido jurídico que evade la responsabilidad de resolver a derecho. La ley ordena la anotación del gravamen por un impuesto moroso, tributo que no es transmisible de persona jurídica a persona jurídica, en otros términos, la ley no prevé la responsabilidad solidaria o subsidiaria del nuevo adquirente. Consecuentemente, si cuando se aplica la anotación, las fincas habían dejado de pertenecer al supuesto moroso, el Registro Inmobiliario está en la obligación de no practicar la anotación, de lo contrario sería responsable por una actuación ilícita de la Administración, generadora de daños y perjuicios.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza y relevantes para la resolución venida en alzada, lo siguiente:

1. La compañía **TEMAFRA S.R.L.**, figura como titular registral de las fincas del Partido de Alajuela matrículas 52093- F-000 y 52094 -F-000, desde el **28 de marzo de 2022**. (folios 18 y 19 del legajo de apelación)
2. El Registro Inmobiliario procedió a la inscripción de **hipoteca legal** sobre los asientos de las fincas de Alajuela matrículas 52093-F-000 y 52094-F-000 desde el **24 de mayo de 2022**, por encontrarse morosas en el pago del impuesto a las personas jurídicas las sociedades **FRESCO DE GRECIA COBRO DOS S.A.**, y **MONTE FRESCO DE GRECIA ESMERALDA TRES S.A.**, propietarias anteriores de las fincas relacionadas.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, no cuenta con hechos de tal naturaleza para el dictado de la presente resolución.

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. La potestad que tiene el Tribunal Registral Administrativo para conocer y resolver en un caso concreto (competencia), se encuentra claramente establecida en el artículo 25 de la Ley de procedimientos de observancia de los derechos de propiedad intelectual, N°8039, 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.

[...]

Teniendo presente la norma transcrita, concuerda este órgano de alzada con la posición de la dirección del Registro Inmobiliario, al catalogar el derecho de respuesta emitido mediante el oficio DRI-01-1184-2022, como un acto que deniega y da fin a una solicitud de parte, considerándose por tal motivo un acto final y enmarcando tal acción 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 en nuestro ordenamiento jurídico la forma de adquirir la propiedad es por medio del sistema de nudo consenso, en donde el derecho real se transmite a través del acuerdo de voluntades en el negocio jurídico, en el momento que se establece cosa y precio. Al respecto, el artículo 480 del Código Civil, dispone:

“[...] La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite 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.”

Ahora bien, para que dicha adquisición surta efectos con respecto a terceros es necesaria su inscripción en el Registro. En este sentido, el artículo 267 del Código Civil, para dichos efectos establece:

“Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad”.

En conclusión, debe entenderse que la inscripción de un acto o contrato realizado entre las partes tiene como fin fundamental brindar seguridad jurídica a los terceros por medio de la publicidad de los derechos reales, con relación al nacimiento, acontecimientos y extinción de estos actos o derechos que son de carácter trascendente para su titular, y que adquieren gran relevancia en cuanto a los terceros; quienes por medio de la **publicidad registral** tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, y las posibles incidencias de derechos personales sobre ellos.

Aunado a ello, y en resguardo de estos derechos el artículo 1° de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, y que esto se logra mediante **la publicidad de estos bienes y derechos**, constituyendo la publicidad la piedra angular que justifica la existencia de los registros públicos.

El principio de fe pública registral está pensado para proteger al tercero adquirente, que ha confiado en el contenido de las inscripciones registrales y con base en ellas, tomar una decisión económica sobre el derecho real inmobiliario inscrito.

Bajo esta misma línea de pensamiento la doctora Guadalupe Ortiz Mora, indica:

La persona que adquiere un bien lo hace tomando en cuenta la información que despliega el Registro mediante la publicidad del asiento registral, el que se considera, según el sistema de presunciones, exacto e íntegro.

La eficacia ofensiva de la inscripción va relacionada a la protección del adquirente o tercero de buena fe. Lo que es lo mismo, está relacionada con la parte dinámica que proviene de una relación contractual que recae en la persona adquirente. El interés jurídico de esa parte es que las acciones de nulidad o rescisión que recaigan sobre el acto o contrato no afecten a ese adquirente de buena fe. (Guadalupe Ortiz Mora (2016), Derecho Registral Patrimonial. Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, p. 408-409)

El fundamento jurídico de la publicidad registral se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, cuando establece que: “Los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro”. De lo que se deduce con claridad que la publicidad material tiene dos efectos jurídicos: la fe pública de los asientos registrales, que hacen plena prueba de lo que en ellos está contenido, ofreciendo al adquirente seguridad en las transacciones (Seguridad Dinámica o Seguridad del Tráfico) y la oponibilidad que protege el derecho de quien ha adquirido con apego a la ley y al amparo de la publicidad registral (Seguridad Estática o Seguridad del

derecho), garantizándole que no podrá ser despojado de un bien inscrito sin su consentimiento.

Sobre este tema, la Sala Primera, mediante el Voto N° 264-F-08 de las 8:20 horas del 11 de abril de 2008, señaló:

Es bien sabido que el Registro Público desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público la información precisa y necesaria sobre la propiedad de bienes muebles e inmuebles, créditos y negociaciones inscribibles, e incluso acuerdos relacionados con los sujetos actuantes en la actividad registral. Es este, sin duda alguna, un pilar fundamental para el desarrollo económico del país, en cuanto informa y asegura la propiedad, posesión, garantía y crédito de los bienes en general, consignando con claridad los derechos y deberes de los diferentes partícipes de la actividad jurídico- económica del país.

Considerando lo anterior, es de vital importancia tener claro que el Registro Inmobiliario es de carácter declarativo, en donde el derecho nace con el acto o negocio jurídico y se perfecciona con la inscripción; se reconoce la preexistencia del derecho real.

En el caso venido en alzada, la sociedad **TEMAFRA S.R.L** apelante y actual titular de las fincas de Alajuela 52093-F-000 y 52094-F-000, deriva su derecho de un remate, entendido como el acto público de venta de bienes al mejor postor, cuya comprobación se hace por el acta de remate y por la resolución aprobatoria del juez. Según se desprende del asiento de inscripción identificado bajo el tomo 2022 asiento 197051, correspondiente a la protocolización de piezas del proceso de ejecución hipotecario 16-017532-1338-CJ, llevado a cabo ante el Juzgado Tercero

Especializado de Cobros del Primer Circuito Judicial de San José, el remate se ejecutó a las 11:30 horas del 23 de julio de 2021 y la resolución que aprueba el remate es de las 18:12 horas del 12 de enero de 2022. Además, la protocolización de piezas fue realizada 15:30 horas del 11 de marzo de 2022, correspondiente al instrumento público número 138, visible al folio 107 frente del tomo cuarto del protocolo de la notaria Stephanie Mary Picado Chang, presentada al Registro Inmobiliario el 16 de marzo del 2022, bajo las citas tomo 2022 asiento 197051 e inscrita el 28 de marzo de ese mismo año.

Por otra parte, en atención al oficio DPJ-0019-2022 emitido por la dirección de Personas Jurídicas, presentado ante la dirección del Registro Inmobiliario el 18 de enero de 2022 y donde pone en conocimiento un listado de entidades disueltas, que teniendo bienes inmuebles inscritos a su nombre deben ser afectados por una hipoteca legal preferente, según el alcance del artículo 7 de la Ley al Impuesto a las Personas Jurídicas; la dirección del Registro Inmobiliario mediante resolución de las nueve horas treinta minutos del dieciocho de mayo de dos mil veintidós, ordena la consignación de hipoteca legal sobre los bienes inmuebles propiedad de las sociedades mencionadas en el oficio indicado.

Es importante señalar, que si bien dentro del listado proporcionado por el Registro de Personas Jurídicas, **el 18 de enero de 2022**, se encontraban las sociedades mercantiles MONTE FRESCO DE GRECIA COBRO DOS S.A., y MONTE FRESCO DE GRECIA ESMERALDA TRES S.A., como titulares de las fincas supra indicadas, la actuación del Registro Inmobiliario para publicitar tal condición tardó más de 4 meses; para cuando se impone el gravamen de hipoteca legal **el 24 de mayo de 2022**, ya las fincas estaban inscritas a nombre de la sociedad **TEMAFRA S.R.L.**, desde el 28 de marzo de 2022, conforme se desprende de la publicidad registral, siendo improcedente ya para ese momento dicha afectación.

Lo anterior, se fundamenta, atendiendo a la naturaleza jurídica de la adquisición del bien por parte de la empresa **TEMAFRA S.R.L.**, llevada a cabo mediante una venta forzosa, siguiendo el procedimiento del remate bajo el amparo de una autoridad judicial y donde se gestó el cambio de titularidad. Es claro que la deuda tributaria, corresponde a las sociedades mercantiles **MONTE FRESCO DE GRECIA COBROS S.A., y MONTE FRESCO DE GRECIA ESMERALDA TRES S.A.** y que los bienes de estas responden ante tal compromiso; no obstante, la autoridad registral obvió en su análisis que el acta de remate es de julio del año 2021, desde ese momento se dio inicio de manera forzosa al traslado de dominio y evidenció un desinterés por parte de las sociedades deudoras con respecto a las propiedades adjudicadas.

Aunado a lo anterior, de la relación de fechas realizada con respecto a la publicación de los edictos, acta de remate, auto de aprobación de remate, presentación del testimonio de protocolización de piezas e inscripción, se concluye que en la publicidad registral, no constaba información sobre la deuda tributaria correspondiente a los anteriores titulares; imponer el gravamen de hipoteca legal sobre los inmuebles por una deuda del anterior dueño, sin que constara una advertencia de tal circunstancia y habiendo practicado la inscripción del traspaso, atenta contra el principio de seguridad jurídica, razón de ser del Registro. Con tal actuación se sorprende al nuevo titular por una situación sobreviniente dos meses después de la adquisición del inmueble

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe este Tribunal declarar con lugar el recurso planteado, pues resulta claro que los hechos denunciados por el apoderado de la sociedad apelante efectivamente no cuentan con asidero legal que justifique la imposición de la hipoteca legal en los

asientos de inscripción de las fincas de Alajuela 52093-F-000 y 52094-F-000, debido a que tal y como se desprende de la publicidad registral para el momento en que se impone dicha afectación las citadas fincas ya no le pertenecen a las sociedades sujetas al pago del impuesto a las personas jurídicas, en consecuencia lo que procede es **revocar** el oficio DRI-01-1184-2022 dictado por el Registro Inmobiliario, el 20 de diciembre de 2022, y proceda dicha instancia administrativa con el levantamiento de dichos gravámenes .

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por André Jesús Vargas Siverio, en su condición de apoderado especial de la sociedad **TEMAFRA S.R.L.**, contra el oficio DRI-01-1184-2022 dictado por el Registro Inmobiliario, el 20 de diciembre de 2022, el que en este acto **se revoca** para que proceda el Registro Inmobiliario, con el levantamiento de los gravámenes de hipoteca legal identificados con las citas **2022-361355-01-1552-001** que pesa sobre la finca 2-52093- F-000 y el gravamen de hipoteca legal publicitado con citas **2022-361355-01-1547-001** que afecta la finca 2-52094-F-000. 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 dejará 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

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53

ÁREAS DE COMPETENCIA

TE: Recurso de apelación contra actos del Registro Nacional en materia sustantiva

TG: Atribuciones del TRA

TNR: 00.31.37