
RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0488-TRA-RI (DR)

Diligencias Ocursoles

EUSEBIO AGÜERO ARAYA, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2018-641RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO 0041-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta y dos minutos del veintitrés de enero del dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Eusebio Agüero Araya, mayor de edad, casado una vez, abogado y notario, vecino de Guanacaste, con cédula de identidad 6-177-034, en su condición de notario autorizante de la escritura 89-30 tomo 30, de las 12 horas del 6 de marzo del 2018, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 8 horas del 7 de setiembre del 2018.

Redacta la Juez Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LAS ALEGACIONES DEL SOLICITANTE Y LO RESUELTO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL. Al Diario del Registro Inmobiliario fue presentado en fecha 6 de marzo del 2018, la escritura 89-30 del protocolo trigésimo del notario Eusebio Agüero Araya, que ingreso bajo las citas al Tomo 2018 Asiento 153349. El 13 de marzo del 2018, la registradora asignada del trámite y calificación cancela la presentación, con base en el numeral 452 del Código Civil en razón de no indicar el número de finca o matrícula objeto del contrato, indicando en la

marginal: "*Cancelada la presentación conforme al art. 452 Código Civil, no se indica número de finca*". La escritura refiere que el señor Juan Carlos Ugalde Alfaro, apoderado especial de la señora Flor María Ugalde Alfaro como propietaria registral del inmueble de la provincia de Guanacaste-75342, segregó siete lotes de esta. Subsigiente, el 15 de mayo del 2018, el documento fue presentado nuevamente al Diario, asignándole nuevas citas de presentación, sean estas el Tomo 2018 Asiento 304645, y en el que se adjunta solicitud de Calificación Formal, la que en fecha 11 de junio del 2018, es confirmada su cancelación por parte de la Subdirectora Registral del Registro Inmobiliario. Posterior a ello, se establece una nueva presentación al referido documento bajo el Tomo 2018 Asiento 439014, en el cual se interpone Diligencias de Ocurso a efecto de que le sean reintegrados los efectos jurídicos a la primera presentación del testimonio en mención, sean las citas 2018-153349 y proceder al trámite, calificación e inscripción de las segregaciones de lotes en cabeza del dueño de la finca del Partido de Guanacaste número 75342.

A lo anterior, el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 8 horas del 7 de setiembre del 2018, dictaminó en lo conducente, lo siguiente: "***POR TANTO: En virtud de lo expuesto... SE RESUELVE: I.- RECHAZAR en todos sus extremos las diligencias cursales presentadas por el Lic. Eusebio Agüero Araya, profesional responsable de la presentación del documento bajo el tomo: 2018, asiento 439014, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento Tomo 2018 Asiento 439014, en lo que respecta a la segregación de lotes en cabeza de su dueño de la finca del Partido de Guanacaste 75342. II.- CONFIRMAR la Calificación Registral número 2018-0045-RE del documento Tomo DOS MIL DIECIOCHO (2018) Asiento CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CATORCE (439014) del 11 de Junio del año 2018, que originó las presentes diligencias ”***

Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 3 de octubre del 2018, el licenciado Eusebio Agüero Araya, interpuso recurso de apelación, donde expresó como parte de sus alegatos, que no está de acuerdo en que exista duda en el documento de cual finca se trata; y

que el artículo 460 del Código Civil releva a segundo plano el número de finca, dándole más importancia a los otros datos como naturaleza, situación, cabida, etc., yéndose más a la realidad física del inmueble, y que lo que más individualiza la finca es el plano que es más preciso por la tecnología actual. Que determinar la seguridad jurídica de la finca con solo un número es un criterio errado y menos preciso que un plano inscrito. Es por ello que la tecnología ha venido a fortalecer el derecho registral de forma expedita y menos formalista. Que a través de un plano y no un número se localiza a simple vista la finca y si esta corresponde con la realidad, y que la interpretación del documento va en contra de la modernidad y la importancia de los planos de las fincas que con la tecnología moderna son los verdaderos individualizadores de la propiedad. Que el número de finca es importante pero no es el único capaz de individualizar a las propiedades y que el fin de la norma se cumple con solo esto, sin utilizar interpretaciones literales y más bien modernas. Que el documento fue cancelado indebidamente, pues no es cierto que no se indicara en el testimonio el número de finca madre de donde se segregaban lotes en cabeza de dueño, refiriéndose a la finca G-75342-000, con plano G-0832701-1989, plano que la ubica y describe. Que todos los planos segregados hacen clara referencia a que son parte de la citada finca G-75342 y no a otra propiedad. Por último, que la Ley de Catastro está por encima de cualquier Reglamento.

SEGUNDO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que 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 previa deliberaciones de ley.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

CUARTO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. 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

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 a la letra indican: “... *La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes ...*”, es decir que, el Registrador actuará en estricto resguardo de la finalidad para la cual está destinada la existencia del Registro Inmobiliario, según lo antes descrito del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; por medio de la verificación de los requerimientos de Ley establecidos al efecto.

Por su parte el artículo 34 del citado Reglamento dispone:

“La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico...”

Así, el operador jurídico debe verificar que el instrumento público cumpla con los requisitos de admisibilidad y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial en el instrumento que impida la inscripción y de operar alguna inconsistencia, deberá proceder a confeccionar la minuta de defectos, así como la base jurídica que lo sustenta, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional, el conocer de forma completa, motivada y rápida los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley

Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su actividad calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

“... II.- De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediablemente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente...”

Queda claro para este Órgano de Alzada 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, dado que es parte integral del principio de especialidad que efectúa el notario público.

Conforme la normativa señalada, en el presente caso el registrador al realizar la calificación del documento le consigna el defecto siguiente: ***“Cancelada la presentación conforme al art. 452 Código Civil, no se indica número de finca”***; siendo que examinado el expediente venido en alzada, se observa que el apelante, y a la vez notario autorizante de la escritura en pugna, pretende en su gestión separar en cabeza propia, siete lotes ubicados en Nosara de la provincia de Guanacaste, todos con plano catastrado individual del año dos mil diecisiete. Escritura Pública en donde se comprueba la carencia del requisito esencial del número o matrícula de la finca de la que se separan cada una de esas fincas, proceso que el notario público en mención, debió hacer en el momento de su estudio en la descripción de la situación, naturaleza, medida y linderos de las propiedades a separar, dando fe pública de que tal descripción la está dando con vista del plano catastrado debidamente inscrito y visado por la municipalidad respectiva.

Realizado la investigación del expediente venido en alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, este Tribunal no advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario desde la calificación del registrador encargado del documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario en fecha 6 de marzo del 2018, bajo las citas Tomo 2018 Asiento 153349, pasando por la confirmación del estudio de Calificación Formal con nuevas citas (Tomo 2018 Asiento 304645 del 26 de abril del 2018), hasta la solicitud de las Diligencias de Ocurso presentadas al Tomo 2018 Asiento 439014 del 5 de julio del 2018, que permite acoger la pretensión del recurrente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 452 del Código Civil, que indica: “*Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución*”; 460 del mismo cuerpo normativo que incorpora los requisitos imprescindibles que debe cumplir toda inscripción de un bien inmueble, así como, el numeral 627 donde se señala que: “*Para la validez de la obligación es esencialmente indispensable: 2) objeto o cosa cierta y posible que sirva de material a la obligación*”, y se agrega a ello, los principios de legalidad, especialidad, y los requisitos “sine qua non” fundamentados en los incisos b), g) y j) del numeral 51 del Reglamento del Registro Público que se detallan: “*Requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos. Para que los documentos mencionados en el artículo 47 puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos: b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes... g) Indicar siempre el número o matrícula y provincia de la finca objeto del acto o contrato... j) Cumplir las demás formalidades que exijan las leyes.*” Conducen a afirmar en forma categórica que desde ninguna perspectiva, una omisión como la apuntada pueda subsanarse vía deducción lógica, pues como se ha indicado, es prioridad uno definir la procedencia, la que tiene que estar expresamente determinada, para verificar el acto que se pretende inscribir.

El número de finca es la llave exacta para publicitar los actos que se están llevando a cabo y lo anterior no es interpretable, pues, lo contrario significaría sustituir la voluntad de las partes y el principio de especialidad ya indicado atrás, se manifiesta en la individualidad de los actos que giran no en función de folio real personal, por ello, la falta de tales condiciones genera inexorablemente la cancelación del documento rogado.

Para este Tribunal, los agravios de la aquí apelante deben ser rechazados, lo manifestado por el licenciado y notario Eusebio Agüero Araya, no puede ser atendible ante las formalidades expresas que contempla el ordenamiento que obliga a la luz del principio de legalidad ya mencionado, a no admitir su argumento . Debe señalarse que los funcionarios públicos en el

ejercicio de su función están obligados a cumplir con los preceptos normativos, máxime cuando estos no dejan margen a la interpretación. En este caso en específico aplicaron los principios registrales basados en la información que constaba en la escritura otorgada por el apelante. No es correcto lo manifestado por el apelante referente a que el espíritu de las normas estudiadas vayan direccionadas a individualizar la propiedad, lo cual se logra con los datos catastrales, y que así fácilmente se pueda determinar de forma clara la fincas a segregar.

Lo anterior, es una línea de pensamiento del recurrente, que registral y notarialmente excluye la formalidad y principalmente el Principio de Legalidad; véase por ejemplo el artículo 301 del Código Civil, indica que: ***“La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno”***, norma de la cual hace resonancia el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, de 29 de Noviembre del 2007, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 41 de 27 de febrero del 2008, en el sentido de que aunque el plano esté inscrito en el Registro Inmobiliario, División Catastral, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con el numeral 301 del Código Civil, de lo que se deriva que ninguna persona puede alegar posesión o titularidad de un bien inmueble por el solo hecho de detentar un plano catastrado de aquel. Lo anterior dado la rigurosidad del proceso notarial, la seguridad jurídica y estar de por medio un poder aún y cuando sea en cabeza de su propio dueño, siendo que el Registro Inmobiliario al igual que este Tribunal, están en la obligación de consolidar el sistema registral patrimonial del cual está impuesto por ley, sin obviar los principios y formalismos registrales notariales.

Partiendo de lo expuesto se concluye, que de conformidad con lo indicado por el Registro en la resolución final, se confirma la calificación registral número 2018-0045-RE del documento Tomo 2018 Asiento 439014, y se resuelve rechazar las diligencias cursales prestadas por el licenciado Eusebio Agüero Araya, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario de las 8 horas del 7 de setiembre de 2018, la que en este acto se confirma.

SEXTO. SOBRE EL 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, Ley 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara *sin lugar* el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Ignacio Esquivel Seevers, en su condición de notario autorizante de la escritura 89-30 tomo 30 12 horas del 6 de marzo del 2018, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, de las 8 horas del 7 de setiembre del 2018, la cual *se confirma*. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFIQUESE.-**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

maut/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM