

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0233-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

HANAEL JESÚS BONILLA GARCÍA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-1433-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0370-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las catorce horas cuarenta y cuatro minutos del diez de julio de dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Hanael Jesús Bonilla García, mayor, soltero, técnico en computación, vecino de barrio Nazaret, Jericó, San Miguel de Desamparados, San José, titular de la cédula de identidad 1-1647-0623, en su condición personal, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 12:00 horas del 11 de marzo de 2019.

Redacta la jueza Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Que el señor Hanael Jesús Bonilla García, de calidades y condición citadas, el 14 de diciembre de 2018, presentó ante el Registro Inmobiliario gestión administrativa, solicitando la inscripción del documento que fue presentado al Diario del Registro en fecha 24 de enero de 1997, bajo las citas Tomo 438, Asiento 8574, escritura 12, folio 7, tomo 4º, protocolo del notario Danilo Enrique Segura Mata, otorgada en Curridabat a las 19 horas del 21 de enero de 1997, referente a la donación a favor del señor Bonilla García, sobre la

mitad del usufructo de la finca partido de San José matrícula 305077, documento que nunca se inscribió, no fue revocado por las partes ni se declaró la nulidad instrumental por la autoridad judicial o administrativa; y al cuestionarse movimientos registrales sobre la finca en mención solicitó la inmovilización de la misma.

Mediante resolución de las 12:00 horas del 11 de marzo de 2019, el Registro Inmobiliario, dictaminó en lo conducente, lo siguiente: ***"POR TANTO: En virtud de lo expuesto..., SE RESUELVE: ... 1) DENEGAR las diligencias iniciadas por el señor Hanael Jesús Bonilla García ... al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, ni ser esta la forma correcta de plantear un Ocurso contra la calificación de un documento. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. ..."***

Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 29 de marzo de 2019, el señor Hanael Jesús Bonilla García, interpuso recurso de apelación, donde expresó como parte de sus alegatos lo siguiente:

1.- Que se dio por parte del Registro Inmobiliario, una errónea fundamentación al indicar que, por tratarse de una inexactitud de origen extra registral, el registrador estaba limitado al contenido de la escritura; y siendo responsable de subsanar los defectos del documento el notario, dentro del plazo de caducidad de la anotación.

2.-Que según el artículo 8 párrafo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, el registrador debió notar el derecho que le asiste a un menor de edad y protegerlo en el marco de su competencia.

3.- Que según a lo indicado por el Registro Inmobiliario, respecto a la inexistencia de norma legal que obligue al registrador a poner en conocimiento de los actos registrales al Patronato Nacional de la Infancia, no es correcto, por cuanto el principio tutelar de protección de interés superior del menor, regulado en el artículo 5 del Código de la Niñez y la Adolescencia, incluye a dicho registro el deber de velar por los derechos de las menores de edad, aunado a ello los artículos 111 y 112 del código en mención vienen a dar mayor fundamento, sobre el cumplimiento del interés superior del menor de edad.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como propios los hechos que tuvo por probados el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada.

TERCERO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

CUARTO. Que 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. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, denegó la gestión incoada por el señor Hanael Jesús Bonilla García, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J, que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, al respecto estableció:

“...se presenta el 24 de enero del año 1997 el documento presentado al Departamento de Diario bajo las citas tomo 438 asiento 8574 donde María Poltronieri Quirós dona el derecho 004 (un medio en el usufructo) a Freddy Bonilla Poltronieri. En ese mismo acto Orietta García Gómez y Freddy, como representantes de la sociedad, donan la mitad del usufructo de su representada a su hijo menor Hanael Bonilla García, representado en ese

*acto por sus padres Orietta y Freddy, quienes aceptan la donación. Al documento se le consignan 4 defectos que no fueron subsanados (hecho probado III). El último movimiento de interés se acredita el 26 de abril del año 2005, fecha en que se inscribe el documento presentado al Departamento de Diario bajo las citas tomo 550 asiento 8730 donde comparece **Freddy Bonilla Poltronieri** como representante de la sociedad **CORPORACION COMERCIAL EL SUSURRO DEL BOSQUE S.A.**, y solicita al Registro la cancelación del derecho de usufructo publicitado en la submatrícula 004 de la finca del Partido de San José matrícula 305077 por fallecimiento de su titular y en ese mismo acto pide la reunificación de los derechos restantes (001 y 003), para que quede la sociedad con el dominio absoluto de la finca. Operando la calificación registral, la funcionaria Eva Isabel Romero Araya advierte que se publicita anotado en la finca de San José 305077 el documento presentado al Departamento de Diario bajo las citas tomo 438 asiento 8574, sin haber sido subsanados los defectos endilgados a dicho documento, por lo que en aplicación del Transitorio IX del Código Notarial, procede a **cancelar** la presentación de dicho documento (hecho probado IV). De esta relación cronológica de "inscripciones registrales" que llevaron a la cancelación del documento que pretende validar el gestionante en esta vía, no advierte esta Subdirección Registral quebranto alguno ya que la cancelación fue consecuencia de la inercia notarial para corregir los defectos consignados al documento presentado al Departamento de Diario bajo las citas tomo 438 asiento 8574, tanto es así, que esa presentación permaneció 8 años en la Publicidad Registral, hasta que en el año 2005, y como consecuencia de una rogación emanada del representante de la sociedad **CORPORACION COMERCIAL EL SUSURRO DEL BOSQUE S.A.**, señor **Freddy Bonilla Poltronieri**, la operadora registral, canceló de oficio dicho asiento de presentación, atendiendo la instrucción contenida en el Transitorio IX del Código Notarial, para anotaciones sucedidas con anterioridad a la vigencia del Código de cita. En forma expresa establece dicho transitorio: "TRANSITORIO IX.- El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley. Respecto de las anotaciones anteriores*

a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años, contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva. No hay que olvidar que tanto en la antigua Ley Orgánica de Notariado (art. 23), como en el actual Código Notarial (inc. h) art. 34) el fedatario público debe actuar con diligencia para buscar la registración de los documentos autorizados por él, y en el caso que nos ocupa, se extraña tal actuar... ”.

Realizado el estudio y análisis del expediente por este Tribunal en relación a los argumentos esgrimidos por el apelante, considera oportuno indicar que, el Registro Inmobiliario actúa en base a principios, y uno de ellos es el de rogación, inmediatamente que ingresa un documento a la corriente registral, se debe anotar su ingreso a efecto de que se continúe con el íter procedimental y se cumplan los principios de prioridad, tracto sucesivo, legitimación hasta llegar al de legalidad.

El Principio de Legalidad se hace patente con el marco de calificación registral del documento y es allí donde el registrador lo valora con relación a las formalidades intrínsecas y extrínsecas.

El Marco de Calificación Registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27 en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771-J), circunscribe la función calificadora ejercida por los registradores, al análisis del contenido del título que ingresa al Registro confrontado con la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, **impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible**, pues esta valoración le **corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial**.

Cómo se desprende de los hechos del expediente que nos ocupa, en fecha 24 de enero de 1997, se presentó al Diario del Registro el documento bajo las citas tomo 438 asiento 8574, una vez realizada la calificación por parte del registrador, le consignaron cuatro defectos, por tal razón quedó anotado

al margen del asiento de inscripción de la finca provincia de San José, matrícula **305077**, desde el 31 de enero de 1997. No obstante, dicho documento nunca fue inscrito en virtud de contener defectos que no fueron subsanados por el notario autorizante Danilo Enrique Segura Mata.

Así que, en fecha 14 de abril de 2005, se presenta al diario el documento citas tomo **550** asiento **8730**, una vez realizada la calificación por el registrador, se procedió a la cancelación del documento anotado desde el año de 1997, bajo el tomo **438** asiento **8574**, sobre la finca **305077**, según lo establecido en el Código Notarial, el cual empezó a regir a partir del 22 de febrero de 1999; y que en el Transitorio IX, dispuso: *"[...] El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta Ley. Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva."* En este sentido, el plazo estipulado en el Transitorio IX, si bien fue establecido en el año de 1998 su plazo de caducidad corre a partir del año 2003, cuando finaliza el período de los cinco años, donde el calificador registral deberá proceder a cancelar todas aquellas anotaciones que se encuentren en dicho estado y que por un u otro no han logrado superar el proceso de registración. Lo anterior, como parte integral de la calificación de debe proceder a realizar. (negrita es nuestra). En atención a ello, queda demostrado para este Tribunal que hasta el año 2005, el documento presentado al diario bajo las citas tomo **438** asiento **8574**, no logró superar la etapa de calificación registral dado los defectos contenidos en él, operándole al citado documento la aplicación del Transitorio IX del Código Notarial, como correctamente lo realizó el registrador.

De lo anterior, es importante resaltar, que cuando el registrador dentro del marco de calificación procedió a analizar el documento ingresado bajo el tomo **550** asiento **8730**, no observó defecto alguno que lo lleva a suspender la inscripción de lo rogado; y en aplicación del principio de legalidad estimó que el acto cumplió con todos los requisitos para la inscripción del documento y la cancelación de la presentación tomo **438** asiento **8574**.

Es menester indicar al recurrente que a pesar de aplicársele lo dispuesto en el Transitorio IX del Código Notarial, al cancelarse el asiento de presentación a dicho documento, esto no implica que el contenido de éste haya dejado de producir efectos jurídicos ante terceros, ya que, podrá el apelante pedir la declaratoria de un mejor derecho en la vía jurisdiccional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 de la Constitución Política, que dice:

“Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que esta Constitución le señala, conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso - administrativas, así como de las otras que establezca la ley, cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario”.

Por lo expuesto y siempre enfocado en la función registral, como un servicio público la Doctora Guadalupe Ortiz Mora, en su obra Derecho Registral Patrimonial, comenta lo siguiente:

“Esa institución registral, en síntesis, se trata de un órgano público, que ofrece un servicio público y que lo hace mediante la divulgación de hechos o situaciones jurídicas que pueden beneficiar o perjudicar a terceros.

Esa información dada por los medios, que corresponda de acuerdo a la organización de cada institución, está investida por la fe pública registral, de tal forma que lo que allí se indique es válido y eficaz.

Sin embargo, es necesario aclarar que conforme a la doctrina del artículo 456 del Código Civil costarricense, la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Para ello debe seguir un procedimiento en los tribunales de justicia que determine esa situación.” (Derecho Registral Patrimonial. Guadalupe Ortiz Mora. 1ª Edición, Editorial Jurídica Continental. Año 2016, p. 67).

Por lo expuesto, estima este Tribunal que lo solicitado por el recurrente, de inscribir el documento bajo las citas tomo 438 asiento 8574, no es competencia que ostenta el Registro Inmobiliario, debiendo recurrir a la vía jurisdiccional correspondiente; y en cuanto a consignar una medida cautelar de inmovilización en la finca del partido de San José, matrícula 305077, no es procedente, como lo indicó el Registro Inmobiliario, ya que no existe ningún tipo de inexactitud registral o extra-registral, que deba ser examinado.

De manera que, de conformidad con el artículo 153 de la Constitución Política, como se mencionó líneas arriba, toda pretensión dirigida a una declaratoria de derecho, o declaratoria de certeza de una situación jurídica debe ser dilucidada en la vía judicial. De ahí que, el derecho del gestionante, y a su vez apelante, debe ser discutido ante el órgano jurisdiccional correspondiente.

Con respecto a la inmovilización de un asiento de registro, cabe indicar por parte de este Tribunal que la misma está regulada en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que indica:

“Artículo 28.- La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”

Bajo esta perspectiva, se determina que el presente caso no se ajusta a ninguno de los supuestos que permitirían la consignación de una medida cautelar administrativa, ya que, con base en el

elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, no es posible determinar que, se haya cometido un error u omisión en la calificación registral, ya que el registrador inscribe el documento citas de presentación tomo **550** asiento **8730**, fundamentándose en el transitorio IX del Código Notarial, en el sentido que dicha inscripción procedía debido a que el documento tomo **438** asiento **8574**, fue cancelado en virtud de dicho transitorio, actuando el registrador imperativo legal.

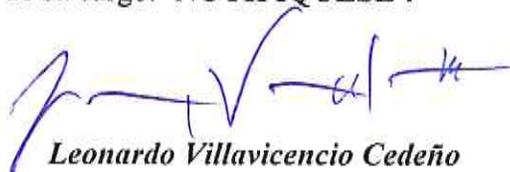
Con relación al derecho que le asiste al menor de edad debemos de aclarar que el inciso f) y h) del artículo 34 del Código Notarial indica la responsabilidad que le asiste al notario de asesorar jurídica y notarialmente a las partes, así como efectuar las diligencias concernientes a los trámites de inscripción de documentos, cumpliendo con los deberes que le compete, por ende a la Autoridad Registral, no le corresponde asumir funciones que no son propias de la actividad registral, de manera tal que el responsable de inscribir el documento objeto de cancelación por imperativo legal, le correspondía al notario.

Consecuencia de los argumentos expuestos, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Hanael Jesús Bonilla García, contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 11 de marzo del 2019, la que en este acto se confirma.

SSEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Conforme a lo expuesto y ante la falta de un elemento objetivo que permita presumir alguna anomalía que haya tenido incidencia en la publicidad registral considera este Tribunal, que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Hanael Jesús Bonilla García, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 12:00 horas del 11 de marzo de 2019, la cual se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara *sin lugar* el recurso de apelación interpuesto por el señor Hanael Jesús Bonilla García, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 12:00 horas del 11 de marzo de 2019, la cual, en este acto *se confirma* en todos sus extremos. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Orgánico del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo 35456-J del 31 de agosto de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, 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-**.



Leonardo Villavicencio Cedeño



Kattia Mora Cordero



Jorge Enrique Alvarado Valverde



Ilse Mary Díaz Díaz



Guadalupe Ortiz Mora

euv/LVC/KMC/IMDD/JEAV/GOM

DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53

ACTA DE NOTIFICACIÓN

PARA: HANAL JESUS BONILLA GARCIA	
DE: TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO	FECHA: 10/12/2019
CORREO ELECTRÓNICO: rodsanvi@hotmail.com	Nº TOTAL DE PÁGINAS, PORTADA INCLUIDA: 11
ASUNTO: Notificación del voto N. 0370-2019 de las 14:44 horas del 10 de julio del 2019	EXPEDIENTE: Nº 2019-0233-TRA PI
COPIAS:	
NOTIFICADOR: Diego Rojas Zamora (drojas@tra.go.cr)	

NOTAS/COMENTARIOS: *ok*



Diego Rojas Zamora

De: postmaster@outlook.com
Para: rodsanvi@hotmail.com
Enviado el: martes, 10 de diciembre de 2019 13:12
Asunto: Entregado: RV: Voto 0370-2019

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

rodsanvi@hotmail.com

Asunto: RV: Voto 0370-2019



RV: Voto
0370-2019

