

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0427-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A., apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1813 RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0821-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas cincuenta y un minutos del catorce de diciembre del dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Benjamín Franklin González Alfaro, mayor de edad, casado, abogado, vecino de Alajuela, con cédula de identidad 4-0098-0929 en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la firma de esta plaza **TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A.**, con cédula de persona jurídica 3-101-49232, domiciliada en Alajuela, Grecia, Tacaes de Grecia, del Centro de Salud 200 metros al oeste, Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, de las 12 horas del 13 de agosto del 2020.

**Redacta la Juez Guadalupe Ortiz Mora**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** En el caso concreto, el señor Benjamín Franklin González Alfaro representante de **TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A.**, solicitó al Registro Inmobiliario dar curso a esta acción para que se

declare error material la orden de cierre de la finca de San José matrícula 210008. El gestionante inicia su acción presentando un ocurso, el que es entendido por el Registro de origen como diligencias administrativas, en donde se expone, la existencia de un error registral al proceder el registrador con el cierre de la finca indicada, en el año 2016. Este cierre se fundamentó en una sentencia judicial donde su representada no fue parte procesal en ese juicio. Alude que inicialmente, año 1994, se había presentado la misma sentencia y fue cancelada por ese Registro. Continúa manifestando que, ahora se vuelve a presentar dicho documento bajo las citas tomo 2015, asiento 376525 y se inscribe a pesar de que ese documento judicial se encuentra caduco, ya que su fuerza legal prescribe a los 10 años. Como medida precautoria, el apelante solicita se anote las presentes diligencias al margen de la finca de análisis, a efecto de no hacer ilusorias las pretensiones indicadas.

Mediante resolución dictada a las 12 horas del 13 de agosto del 2020, el Registro Inmobiliario denegó la gestión incoada por el solicitante, indicando: “(...) no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que relacione a una inexactitud extra-registral que deba ser conocida y el documento que menciona que presenta los vicios de nulidad, son situaciones jurídicas que debe ser expuestas en un procedimiento de conocimiento jurisdiccional. (...)”

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la representación de la empresa **TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A.**, interpuso recurso de apelación y en la audiencia de 15 días otorgada por este Tribunal, expresó como agravios los mismos dados en el recurso de apelación incoado, sean: que su representada no fue parte del proceso, por lo que no puede afectarle los efectos de la sentencia que además se encuentra caduca, por lo que no existe fundamento para el cierre de su finca y esto debió ser observado por el registrador antes de cometer el error material en que incurrió al inscribir ese documento judicial.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en el considerando segundo de la resolución venida en alzada, indicando que tienen su fundamento probatorio específicamente en la consulta histórica de fincas (folio 5), así como en el documento tramitado con citas 2015-376525 correspondiente a la sentencia judicial emitida por el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José (folios 7 a 9 todos del expediente principal).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos no probados de relevancia para la resolución de este asunto.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Una vez 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 DEL ASUNTO.** El Registro Inmobiliario resolvió denegar lo solicitado por don Benjamín Franklin González Alfaro, representante de la empresa **TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A.**, por considerar que el cuadro fáctico planteado por el gestionante no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral.

Consta con base en los hechos manifestados por la propia representación de la empresa **TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A.**, así como, con la prueba aportada al expediente, que la finca de San José matrícula 210008 actualmente se encuentra cerrada y cancelado su respectivo plano catastrado número 1-0557521-1984. Que el cierre de finca fue ordenado por ejecutoria expedida por el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José, expediente 87-000930-0181-CI. Que la referida ejecutoria fue presentada a la corriente registral bajo las citas: tomo 2015, asiento 376525 del 31 de marzo del 2016.

---

Bajo este cuadro fáctico, esta autoridad debe indicar al recurrente, que las resoluciones que se emitan en la sede judicial son de acatamiento obligatorio para el funcionario registral que las califique. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la resolución N° 100 dictada a las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, la que aun no ha sido superada por criterio posterior, obliga al registrador que califique un documento judicial a cumplir debidamente con el mandato impuesto dentro de los límites de su competencia, prestando la cooperación debida, sin desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del juez.

Aparte de lo expuesto, el documento judicial que se analiza no devela ninguna situación anómala que impida su inscripción, ya que la alegada caducidad por haber sido expedido en los estrados judiciales desde hace más de diez años es una figura que no corresponde ser conocida y resuelta por la administración registral. Al Registro lo que le concierne conforme a su competencia y tipo de documento al que se enfrenta, es inscribirlo conforme a lo explicado en el párrafo anterior.

El marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales para la operatividad de la función registral en resguardo de la seguridad jurídica preventiva. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-j de 18 de marzo de 1998, la calificación 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, y le concede la facultad a dicho Registrador, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967.

La calificación que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el principio de rogación ingrese al Registro, es realizada por el registrador en dos momentos u etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la normativa que al efecto le es aplicable. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa ajustable, la información que publicita el Registro y la aplicación de los principios registrales.

La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que arrojen una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el principio de especialidad regulado en el artículo 460 del Código Civil. En síntesis, el Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir. Pero, en lo que respecta a un documento judicial, la citada resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia es enfática al indicar:

VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto

judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento.”

Lo transcrito, obliga al registrador que califica un documento judicial, a cumplir debidamente con el mandato impuesto dentro de los límites de su competencia, prestando la cooperación debida, sin desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez; al registrador según lo expuesto, le está prohibido alterar o revocar un fallo judicial, tampoco cuestionar la forma como se produce la resolución o el acto judicial, es decir, no puede pronunciarse sobre la validez del contenido de las sentencias o sobre la validez del procedimiento, por estarle así vedado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153 de nuestra Constitución Política. De lo anterior queda claro para el caso concreto y conforme a los agravios expuestos por el recurrente, que no existen inconsistencias susceptibles de valoración en esta sede, siendo lo ideal que el recurrente acuda a la sede jurisdiccional a efecto de que sean valoradas sus inconformidades con la inscripción del aludido documento judicial.

Obsérvese que el apelante lo que persigue con sus agravios, es que esta Instancia le acepte como error material, la inscripción que dentro de su marco de calificación hiciera la registradora que inscribió el documento judicial que se discute y que ordenaba el cierre del inmueble de San José, matrícula 210008, así como la cancelación del plano catastrado número 1-0557521-1984, tratando de demostrar algún tipo de mala praxis por parte de esa funcionaria registral, posición que este Tribunal no comparte, por cuanto el ámbito de acción del registrador, se circunscribe al análisis del título enfrentado con el bloque de legalidad y acatando lo dispuesto en la referida resolución 100 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de manera tal, que cualquier juicio de valor o extralimitación en el trámite de calificación por parte de esta funcionaria, significaría invadir una competencia reservada a los jueces de la República.

Bajo ese conocimiento se debe rechazar el agravio sobre la caducidad o prescripción indicada por el apelante, pues a pesar de que la ejecutoria es del año de 1994 y fue inscrita en el año 2016, la alegada prescripción, tal como se dijo líneas arriba, debe ser conocida en la misma sede judicial.

Por otra parte, el agravio expuesto en cuanto a que la empresa **TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A.**, no fue parte del proceso que culminó con el cierre de la finca en discusión, es un hecho irrelevante, ya que conforme al artículo 468 párrafo segundo del Código Civil, (...) *Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio (...)*. Pero, en este caso, tal como se indica en el hecho probado uno de la resolución del Registro que se apela, la finca que se discute se encontraba publicitada a nombre de la sociedad gestionante desde el 10 de diciembre de 1984, que adquiere por venta que le hiciera el señor Allan Robert Wikston, por lo que dicha empresa tenía conocimiento absoluto de todo lo que estaba sucediendo con la propiedad de la provincia de San José, matrícula 210008. En ese sentido, se rechaza igualmente este agravio.

**SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Debido a lo expuesto queda claro al igual que lo determinó el Registro Inmobiliario, que el presente caso no se ajusta a ninguna inexactitud de origen registral ni extraregistro, por lo que no podría esta instancia imponer una medida como la solicitada por la empresa gestionante, sin la existencia de un elemento objetivo que las acredite, procediendo de esa manera el rechazo de la presente gestión administrativa. Así las cosas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Benjamín Franklin González Alfaro, apoderado generalísimo sin límite de suma de la firma de **TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A.**, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial de las 12 horas del 13 de agosto del 2020, la que en este acto se confirma.



---

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Benjamín Franklin González Alfaro, apoderado generalísimo sin límite de suma de la firma de **TRANS CONTINENTAL INTERNACIONAL Y ASOCIADOS S.A.**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario de las 12 horas del 13 de agosto del 2020, la que en este acto se **confirma**. 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 Operativo de este Tribunal, 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-**.

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**



mut/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53