

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2010-0500-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Gestión Administrativa**

**Comité de Exposiciones de Pérez Zeledón, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 589-2009)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

## ***VOTO No. 1176-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas cincuenta y cinco minutos del dieciséis de diciembre de dos mil once.***

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Óscar López Morales**, mayor, casado una vez, Comerciante, vecino de San Isidro del General de Pérez Zeledón, con cédula de identidad 8-0009-0134, en su condición de Presidente del Comité de Exposiciones de Pérez Zeledón, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con cuarenta minutos del veintiuno de mayo de dos mil diez.

### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 17 de diciembre de 2008, el señor Oscar López Morales, de calidades y en su condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita que (...) *1) Declarar con lugar la presente Gestión Administrativa. 2) Ordenar la cancelación del asiento de presentación y de inscripción del documento de citas: 479-07415-01, que es Donación del COMITÉ DE EXPOSICIONES DE PÉREZ ZELEDÓN a favor de la MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN, por contener vicios de nulidad absoluta. 3) Que como consecuencia de lo anterior, se ordene retrotraer los efectos del*



*acto constitutivo de la presentación y de la inscripción, para que el bien inmueble aquí en cuestión aparezca inscrito nuevamente a nombre del COMITÉ DE EXPOSICIONES DE PÉREZ ZELEDÓN, a efectos de que el Gobierno Central ordene lo que en derecho corresponda, oportunamente. 4) Que se giren instrucciones precisas o se emita una Circular de fondo, donde se advierta el presente tema y la necesidad de que todo traspaso o donación de bienes debe estar autorizado por parte del DONANTE en caso de que este sea una persona jurídica instrumental creada mediante Decreto Ejecutivo y que la autorización para el acto notarial debe tener el mismo rango de la norma que creó ese órgano persona. (...) Tal y como lo dispone el artículo 97 del Reglamento del Registro Público, una vez admitida la presente Gestión, póngase la respectiva nota de ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA al margen de la inscripción registral de la finca de la provincia de San José, folio real matrícula número 241408-000, hoy perteneciente a la MUNICIPALIDAD DE PÉREZ ZELEDÓN, para efectos de publicidad registral.*

**SEGUNDO.** Que por medio de resolución dictada por la Asesoría Jurídico Registral del Registro de la Propiedad Inmueble a las trece horas con cuarenta y seis minutos del veintidós de setiembre de dos mil nueve, se autoriza la apertura de expediente administrativo número 2009-589, para realizar la investigación de mérito y **se consigna nota de advertencia administrativa** al margen de la finca del Partido de San José número 241408-000, únicamente para efectos de mera publicidad noticia.

**TERCERO.** Que por medio de la resolución de las ocho horas con cuarenta minutos del veintiuno de mayo de dos mil diez, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “(...) **II.-** Una vez firme la presente resolución, en virtud de no existir ningún error registral que sustente la imposición de medidas cautelares, se ordena levantar la advertencia administrativa que consta en la finca del Partido de San José número 241408-000. (...)”.



**CUARTO.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veintidós de junio de dos mil diez, el gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

**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 pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad 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 julio del 2011.

**Redacta la Jueza Ureña Boza; y,**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el hecho que por demostrado tuvo el Registro a quo en la resolución recurrida.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE EL REGLAMENTO APLICABLE EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** A partir del día 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este



Reglamento se dispuso que: “(...) *Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior. (...)*” Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa se inicia a solicitud de la parte interesada el 17 de setiembre de 2009, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

**CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** De previo a entrar al conocimiento del fondo de este asunto, resulta necesario precisar los hechos en que sustenta su gestión y sus pretensiones el señor Oscar López Morales, en relación con lo resuelto por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral.

De acuerdo al análisis efectuado por el Registro a quo, éste concluye que el planteamiento fundamental de la gestión presentada por el señor Oscar López Morales en representación del Comité de Exposiciones de Pérez Zeledón como su Presidente, se centra fundamentalmente en que de acuerdo con el Decreto Ejecutivo que creó a dicho Comité, la personería jurídica que ostenta es únicamente instrumental dependiente del Ministerio de Agricultura y Ganadería, por lo cual no era suficiente para consentir el acto de donación cuestionado; requiriéndose al efecto como mínimo otros Decreto Ejecutivo que autorizara dicha donación de conformidad con lo estipulado en el artículo 85 de la Ley General de la Administración Pública, más aún cuando el bien objeto de esta liberalidad era un bien público. Agrega con relación a las restricciones contenidas en la escritura de donación, bajo el enunciado “sin que tome nota el Registro”, que las mismas debieron ser objeto de conocimiento en el proceso de calificación dada su incumbencia registral y finalmente indica como causal de nulidad absoluta lo dispuesto en la cláusula denominada “resolución”, por cuanto es incompatible con la figura contractual de la donación. Solicita se declaren con lugar las presentes diligencias, se ordene la cancelación del asiento de



presentación que motivó el traspaso gratuito a favor de la Municipalidad de Pérez Zeledón y se giren las disposiciones internas del caso, sea una Circular Administrativa como advertencia a los Registradores, con el objetivo que se incluya en el marco de calificación la necesaria autorización expresa de parte del donante cuando éste sea una persona jurídica instrumental creada mediante Decreto y que la autorización debe tener el mismo rango de la norma que creó ese Órgano.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Planteado así el asunto, procede este Tribunal a entrar al conocimiento del punto central que debe debatirse, de acuerdo a lo alegado por el señor Oscar López Morales en su condición citada.

Cabe destacar, que es criterio de este Tribunal Registral, al igual que como el Registro Inmobiliario se pronunció sobre el supuesto error registral que alega el recurrente, que no existe tal, por cuanto la escritura cuyo testimonio originó el documento Tomo 479, Asiento 7415, fue otorgada ante Notario Público, con las daciones de fe necesarias y en razón de las limitaciones del Marco de Calificación Registral, el Registrador no podía entrar a prejuzgar la validez de la obligación contenida en dicho documento.

Así las cosas, en el presente caso, siendo que el documento con citas 479-7415, cumplió con todos estos requisitos, de acuerdo al Marco de Calificación, regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público en concordancia con los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público; y que como bien lo apunto el Órgano a quo, la competencia del Registro se circunscribe únicamente para revisar, valorar y eventualmente corregir los llamados errores registrales y las eventuales nulidades que de estos se deriven, quedando fuera de la esfera de competencia los acotos previos o preparatorios que concurren a formar el acto inscribible y son propios del notario, autoridad judicial o administrativa, lo anterior por cuanto una vez presentado a inscripción un determinado negocio jurídico, el Registro únicamente se limita a publicitarlo de frente a la



colectividad, sin que haya formado parte de forma alguna en su formación y dado que la división de competencias y responsabilidades sobre la cual descansa nuestro sistema registral, claramente estipula que el ámbito de la calificación registral, dispuesto en los artículos supra citados, se contextualiza a un plano jurídico formal, y esto es así dado que en la función de calificación registral, el registrador no posee el conocimiento de los aspectos de fondo que tienen que ver con la validez del título, obligación, acto o contrato, contenido en el documento que él debe calificar; no puede saber cómo se constituyó la voluntad de las partes y si esta adolece de vicios ocultos por cuanto dicho acto no se otorga ante el Registro; y en razón de ello nuestras leyes dan a la calificación registral una dimensión formalista sin que sea dable para el registrador entrar a calificar el fondo del asunto; por lo cual dicho funcionario se limita a controlar los aspectos que tiene que ver con requisitos formales que piden las leyes, para que se pueda tener un documento como válido y apto para ser registrado, quedando fuera del ámbito registral los demás elementos que no pueden ser constatados desde el documento y/o los asientos registrales que consten el Registro, tal como ocurre tratándose de personerías; ya que desde el momento mismo en el que le Notario da fe expresa de la personería con la que actúa el señor López Morales, respecto de éste se tiene por satisfecho el marco de calificación, siendo lo procedente la inscripción del documento que nos ocupa.

Lleva razón el Órgano a quo al señalar que:

*“(…) Una vez revisados los asientos registrales en cuestión; y luego de confrontar los argumentos del gestionante con el ordenamiento jurídico de mérito, es criterio de esta Dirección que no sólo no estamos en presencia de un error registral, sino además que el conocimiento de los argumentos traídos en autos y sus correlativas pretensiones, corresponden al ámbito de competencia propio de la vía jurisdiccional. (…)”*



De lo anterior se deduce, que no resulta válido cuestionar la veracidad de lo contenido en un testimonio de escritura; en detrimento del principio de fe pública notarial, aún más cuando en el presente asunto y en lo que se refiere al punto esencial sean las facultades ostentadas por el señor Oscar López Morales como representante de la donante, existe una norma expresa, concretamente el artículo 40 del Código Notarial que establece la obligación por parte del Notario de verificar la capacidad legal de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas así como las facultades de los representantes y en general cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación, norma que bien complementa el Registro con la Circular No. DGRN-834-98, del 19 de junio de 1998 que establece que el Registrador no debe verificar las personerías, resultando de ello la inexistencia de un error registral, en virtud de que a partir de los asientos registrales y del cumplimiento por parte del Notario de los requisitos de mérito, el documento en cuestión era apto para motivar un asiento.

Conforme a todo lo expuesto, no se verifica mala actuación registral alguna que legitime al representante del Comité de Exposiciones de Pérez Zeledón para solicitar que el Registro Inmobiliario anote una medida cautelar administrativa en la finca objeto de estas diligencias, y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Oscar López Morales en su condición de Presidente de dicho Comité y en consecuencia se confirma la resolución dictada por la División Registral de la Dirección del Registro Inmobiliario a las ocho horas con cuarenta minutos del veintiuno de mayo del dos mil diez.

**SEXTO. EN CUANTO AL 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 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 señor **Oscar López Morales**, en su condición de Presidente del **Comité de Exposiciones de Pérez Zeledón**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con cuarenta minutos del veintiuno de mayo de dos mil diez, 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. **NOTIFÍQUESE.**

***Norma Ureña Boza***

***Pedro Daniel Suárez Baltodano***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Kattia Mora Cordero***

***Guadalupe Ortiz Mora***





TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

### **NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL**

**TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.81**