



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0357-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

Maria Eugenia de los Ángeles Barquero, apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2013-503)

Propiedades

VOTO No 1184-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas cuarenta minutos del tres de diciembre del dos mil trece.

Recurso de apelación presentado por la señora **Maria Eugenia de los Ángeles Barquero Arias**, mayor, soltera, ama de casa, con cédula de identidad cinco- ciento sesenta y nueve- setecientos treinta y nueve, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las quince horas veinticinco minutos del cuatro de marzo del dos mil trece.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 25 de Enero del 2013, la señora **Maria Eugenia de los Ángeles Barquero Arias** de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a anotar Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización al margen de la finca del Partido de Heredia matricula número 88934-000.

II. Que la Dirección del Registro Inmobiliario mediante la resolución dictada a las quince horas veinticinco minutos del cuatro de marzo del dos mil trece, dispuso en lo que interesa:

“1) Denegar la gestión incoada por la señora Maria Eugenia de los Ángeles Barquero Arias,



*portadora de la cédula de identidad número 5-0169-0739, mediante la cual solicita anotar advertencia administrativa e inmovilizar la finca del Partido de **Heredia** matrícula número 88934, cuyo titular es la sociedad **INVERSIONES INTERAMERICANAS US S.A.** por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral; siendo éste el presupuesto fáctico necesario de la Gestión Administrativa que establece el artículo 21 del Decreto Ejecutivo N° 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. (...) **NOTIFIQUESE.**”*

III. Que el gestionante presenta recurso de apelación ante la Dirección del Registro Inmobiliario mediante escrito con fecha de recibido 12 de Abril de 2013, impugnando la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, que fue admitido mediante resolución dictada a las trece horas cuarenta y siete minutos del dieciséis de abril del dos mil trece.

IV. 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, o a la invalidez 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 Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos Probados tenidos por el Registro Inmobiliario.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probado



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario indicó que no es procedente conocer en esta vía gestiones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral, para concluir con la Inmovilización de la finca del Partido de Heredia matrícula número 88934. Indica la resolución del citado Registro que los registradores no pueden calificar los pronunciamientos de las sentencias o validez del pronunciamiento, siendo entonces, que el Registro no podía hacer caso omiso de la orden emanada por el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de la Zona Atlántica, debiendo limitar su actuación a la de un órgano auxiliar del Poder Judicial, ejecutando lo ordenado por lo que la tramitación y calificación del documento presentado bajo las citas 2012-35237 se realizó dentro del ámbito de acción que por ley corresponde a la función calificadora del registrador, y deviene en necesaria la denegatoria de la solicitud de anotación de advertencia administrativa e inmovilización de las finca solicitada por la señora gestionante la señora **Maria Eugenia de los Ángeles Barquero Arias.**

Por su parte, la gestionante, en su escrito de apelación manifiesta que hace mal el Registro Inmobiliario en rechazar su gestión, obviando los supuestos de los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro Público, sobre la calificación y el control de Legalidad. Indica que el señor Registrador omite este Principio de Legalidad e inscribe de una forma errónea el documento bajo las citas Tomo 2012 Asiento 35237, donde se desprende la existencia de dos acreedores, permitiendo la inscripción de la propiedad a un único acreedor dejando de lado al segundo acreedor, no encontrándose dicho documento apegado a la ley. Agrega que el documento que se está impugnando no cumple con los requisitos legales y no coincide la información inscrita con la información que consta en el Registro, no siendo concordante con la realidad jurídica que de él se desprende.

Continúa mencionando que es deber del Registrador no inscribir documentos cuando estos no se apegan a la realidad jurídica, sendas veces el mismo registro ordena a los despachos judiciales aclarar el fondo de las resoluciones judiciales, negando la inscripción de los



documentos que emanan de éstas, hasta que el problema sea subsanado por la autoridad competente, siendo esta grave omisión a la hora de calificar el documento por parte del Registro lo que configura el error registral tutelado en el Reglamento del Registro Público y facultando el procedimiento de la Gestión Administrativa.

Por último se refiere al artículo 51 del Reglamento del Registro Público en su inciso b) diciendo que es claro en señalar que los documentos para ser inscritos deben de cumplir con las formalidades que dispone la ley, por lo que solicita se revoque la resolución apelada y en su lugar se continúe con la tramitación del proceso, ordenando la inmovilización registral de la finca de Heredia número 88934.

CUARTO.- SOBRE EL FONDO. DE LOS ALCANCES DEL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA. De conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la Fe Pública Notarial, que implica; de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial una presunción de certeza en todas “*...las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.*” Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación pues en una primera fase contractual, el Notario garantiza la adecuación de la voluntad de las partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad del instrumento público. Dado lo anterior, y como consecuencia natural de toda actividad humana, pueden producirse errores o inconsistencias en el procedimiento de registración. Y dada esa doble calificación, es evidente que existe una doble fuente de inexactitudes que puedan eventualmente afectar la presunción de certeza de los asientos registrales. Es precisamente para aquellos casos en que se quiebra la presunción de certeza y exactitud de la publicidad registral que existe el procedimiento de Gestión Administrativa, regulada en los artículos 21 al 30 del Reglamento de Organización del



Registro Inmobiliario; (que es Decreto Ejecutivo No. 235509-J de 30 de setiembre de 2009), la Gestión Administrativa procede ante “*...la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...*”

Sobre los alcances de este procedimiento, este Tribunal ha reiterado en diferentes Sentencias; dentro de ellas en Voto No. 127-2004, que dispuso lo siguiente: “*...es una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales- cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...*”

Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades atribuibles a funcionarios públicos, pues en estos casos, lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional. Para el caso de las inexactitudes en la publicidad registral, generadas por la actividad dolosa o delictiva del funcionario registral, sí deben ser conocidas mediante el procedimiento de Gestión Administrativa, siempre que se pueda demostrar la participación de ese funcionario, siendo suficiente la mínima posibilidad de ello para que se dé una respuesta administrativa. No obstante, en el presente asunto no han sido detectados hechos de esta naturaleza.

Por otra parte, también es relevante tener presente el Marco de Calificación en las sentencias judiciales, el cual ha sido delimitado en forma reiterada en la jurisprudencia nacional, dentro de esta, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en **Sentencia No 100** de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, ha indicado que el marco de calificación registral “*...tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos.- 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 (arts. 152 y sigs. Constitución Política; 1, 2, 7, 154, 157, y 159 Ley Orgánica del Poder Judicial); 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. Su facultad de calificación ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y Reglamentos pertinentes..." (Agregado el énfasis).-

De lo anterior se deduce que, dada la naturaleza de los fallos judiciales, no puede el Registro dejar de cumplir una orden emanada de autoridad judicial competente y por ello la amplitud de la calificación en las ejecutorias judiciales es más limitada que en otro tipo de documentos auténticos.

Analizado el elenco probatorio, así como la respectiva Protocolización de Piezas del Juicio Ejecutivo Hipotecario que motiva estas diligencias, se colige que los mismos cumplen con el bloque de legalidad que deben tener los documentos para su debida inscripción. Debe tenerse presente que en el trámite de calificación el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula esta actividad ; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo, de tal forma que en el presente caso el registrador debía cumplir con lo ordenado por esa autoridad



jurisdiccional, lo cual fue consignado mediante la escritura pública bajo las citas 2012-35237 y en el caso de no inscribirse el documento presentado en la forma efectuada, habría una extralimitación en sus potestades, pues de conformidad con el artículo 153 de nuestra Constitución Política; que establece el Principio de división de poderes, es únicamente en sede jurisdiccional y no en la sede administrativa, que pueden declararse derechos de esta naturaleza. Cabe señalar que al encontrarse dichos asientos debidamente inscritos, de acuerdo con el Principio de Fe Pública Registral, gozan de una presunción *iuris tantum* que los reviste de una presunción de certeza e integridad y de conformidad con el artículo 474 del Código Civil no pueden ser cancelados de oficio, sino únicamente a solicitud de parte interesada o por providencia ejecutoria; sea, mediante escritura pública o en su defecto por vía de ejecutoria judicial.

Al respecto este Tribunal comparte lo resuelto por el *a quo*, ya que no procede la gestión administrativa tendiente a la consignación de inmovilización sobre dicha finca, porque no se evidencia error registral en los asientos practicados y la nulidad alegada solo puede ser declarada y conocida por los Tribunales Jurisdiccionales (a diferencia de este Tribunal que es de carácter administrativo), ni resulta procedente practicar la inmovilización solicitada.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por el recurrente, no pudiendo el Registro calificar la sentencia emitida por el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de la Zona Atlántica , el cual por Juicio Ejecutivo Hipotecario establecido por Inversiones Interamericanas US S.A. declara firme el remate y ordena protocolizar piezas para proceder con la inscripción del inmueble en el Registro ordenando la cancelación del documento que faculta como acreedor al Señor Jorque Chinchilla Rojas, y por ello debe declararse sin lugar del recurso de apelación presentado y confirmar la resolución venida en Alzada, rechazando la solicitud de inmovilización de la finca del Partido de Heredia Folio Real número 88934-000.



QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 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 presentado por la señora **Maria Eugenia de los Ángeles Barquero Arias**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a quince horas veinticinco minutos del cuatro de marzo del dos mil trece, la cual se confirma. 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**.

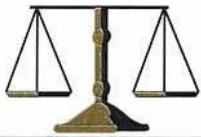
Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55