

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2003-0074-TRA-RP

Gestión Administrativa

Lucía Roboz Stern

Registro Público Propiedad de Bienes Inmuebles

Expte. Original No 026-2003

VOTO N° 125-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas con diez minutos del once de setiembre de dos mil tres.—

Recurso de Apelación incoado por la señora Lucía Roboz Stern, con cédula de identidad número ocho-cero cero uno-ciento ochenta, mayor, divorciada, pensionada, vecina de la Uruca, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del siete de marzo de dos mil tres.

RESULTANDO:

I.- El día veinticuatro de febrero del dos mil tres, se presenta ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, gestión administrativa promovida por Lucía Roboz Stern, con el objeto de que mediante resolución debidamente razonada se anule la inscripción del documento presentado al Diario del Registro bajo el asiento cero cinco mil ciento siete, tomo cuatrocientos sesenta y tres, por contener defectos de fondo y forma, y consecuentemente que los actos legales y registrales practicados por ese Registro son absolutamente nulos. El documento mencionado versa sobre una compraventa de la finca inscrita en el Partido de San José, bajo el Sistema de Folio Real matrícula número doscientos dieciocho mil ciento ochenta y tres triple cero.-

II.- Que el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante resolución de las diez horas del siete de marzo de dos mil tres dispuso:

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*“POR TANTO: En virtud de lo expuesto, y las normas de derecho citadas, **SE RESUELVE:** Rechazar ad-portas las presentes diligencias administrativas incoadas por la señora **LUCIA ROBOZ STERN**, por no advertirse de la información registral ninguna actuación anómala por parte de este Registro; así como también por no ser competente esta Dirección, para conocer de las mismas por parte de este Registro...”*

III.- Que por memorial presentado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el día veinte de marzo de dos mil tres, la señora Roboz Stern, interpone **RECURSO DE APELACIÓN** contra la resolución citada en el Resultando II, recurso que es admitido por el Registro A quo mediante resolución de las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del veintisiete de marzo de dos mil tres, por estar presentado dentro del término de ley.-

IV.- Que el Tribunal Registral Administrativo mediante resolución de las catorce horas y treinta minutos del veintiocho de julio de dos mil tres confirió audiencia por quince días hábiles a las partes interesadas, a fin de que dentro de dicho término presenten sus argumentos, contestando la recurrente en el término de ley.-

V.- Que en la sustanciación del recurso de apelación se le ha dado el trámite que le es propia, no observándose defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados y /o la invalidez de lo actuado, se dicta esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.-

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: En ausencia de un elenco de Hechos Probados en la resolución impugnada, este Tribunal enlista como hechos con tal carácter los siguientes que resultan necesarios para la solución del presente asunto:

1- Que la escritura pública número veintinueve del protocolo número veintinueve del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

notario Homer Antonio Porras Rojas, otorgada en San José a las dieciocho horas del veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y ocho, versó sobre una compraventa de la finca inscrita bajo el Sistema de Folio Real Mecanizado Partido de San José, matrícula número doscientos dieciocho mil ciento ochenta y tres triple cero, donde Lucía Roboz Stern, le traspasó dicha finca al señor Alberto Mata Quirós.[v. folio 4 a 7].-

2- Que dicha escritura fue presentada en la Sección de Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve, bajo las citas tomo cuatrocientos sesenta y tres, asiento cero cinco mil ciento siete.[v. folio 4 a 7].-

3- Que dentro del Proceso Penal seguido contra el notario Homer Antonio Porras Rojas y otros, por el delito de falsificación de documento, en daño de Eliza Louise Sutherland y otros, esto bajo el expediente número 98-026723-042-PE, del Juzgado Penal de San José, se expidió un mandamiento de anotación de demanda penal presentado el veinte de julio del dos mil dos en el Diario del Registro bajo las citas tomo cuatrocientos setenta y nueve, asiento doce mil trescientos noventa y uno. [v. folio 8].-

4- Que en fecha primero de marzo de dos mil dos, se presentó testimonio de escritura otorgado ante el Notario Eduardo García Chaves que ocupa el tomo quinientos uno, asiento catorce mil ochocientos cuatro, mediante el cual el señor Rodolfo Díaz García solicita rectificación del lindero norte y medida de la finca inscrita en el Partido de San José, Folio Real matrícula número doscientos dieciocho mil ciento ochenta y tres-triple cero. (v. folio 11).

II.- EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS: Aunque la resolución recurrida no contiene una relación de Hechos No Probados, en esta instancia se agrega y, se dispone: No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.-

III.- SOBRE EL FONDO: 1-) Que la recurrente alega que el traspaso hecho a Alberto Mata Quirós ante el Notario Homer Antonio Porras Rojas adolece de graves vicios de forma y de fondo, y que en razón de ello todos los actos derivados de su otorgamiento para su inscripción son absolutamente nulos. 2-) Con relación al punto en cuestión, considera este Tribunal de interés señalar a la recurrente, dos aspectos relevantes que se suscitan en el presente caso: a-) Al encontrarse inscrito el documento tomo cuatrocientos sesenta y tres, asiento cinco mil ciento siete, que contiene el contrato de compraventa de la finca de la finca del Partido de San José, Folio Real matrícula número doscientos dieciocho mil ciento ochenta y tres-triple cero, a favor de Alberto Mata Quirós, dicho asiento deja de ser una inscripción provisional y pasa a ser una inscripción definitiva y por ende, en tal circunstancia no puede el Registro proceder a declarar la nulidad del asiento, máxime que las anomalías aducidas por la señora Roboz, si bien nos los puntualiza, del expediente en estudio se infiere que son más bien derivadas de la actividad del Notario Homer Antonio Porras Rojas; al momento del otorgamiento del indicado traspaso, y que por lo consiguiente escapan de las potestades calificadoras del Registro, pues al Registrador, de conformidad con el artículo 34 del Reglamento de Organización del Registro Público, Decreto Ejecutivo número 26771-J del dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho y sus reformas, al momento de calificar debe tomar en cuenta *“lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgaran sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga”*; por lo que lo alegado por la apelante, constituye materia de índole extra registral y la reiterada jurisprudencia de los tribunales de la República, dispone que: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción a sus causahabientes o representantes legítimos.”*

Acorde con lo anterior, es menester reiterar, que no es a la sede registral a la que debe acudir la gestionante para lograr lo solicitado, pues precisamente, por la intangibilidad del asiento de inscripción, son los Jueces Jurisdiccionales quienes por sentencia firme pueden resolver sobre la validez o no del asiento, de ahí que, considera este Tribunal,

que lo peticionado por la recurrente no es de recibo. **b-)** Como puede verse, el anterior planteamiento es aplicable en un todo al caso sub-examine, por la razón de que la cancelación de asientos inscritos, procede única y exclusivamente bajo los supuestos prescritos en el ordinal 474 del Código Civil, esto es cuando media una providencia ejecutoria expedida por algún Tribunal de la República en un proceso en el que sea competente, o bien por escritura pública o documento auténtico en el que exprese su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo a favor se hubiere hecho la inscripción. **c-)** Este Tribunal no comparte las razones esbozadas por el A quo en la resolución apelada cuando dice: **“Es de mérito aclarar, que debido a lo anterior, esta oficina pierde la competencia para resolver sobre el contenido de estas diligencias, ya que la validez del supra citado contrato de compra-venta, así como las incidencias que lo rodean, las cuales se detallaron ampliamente en el escrito de estas gestiones, están siendo conocidas en sede judicial, por ese motivo, este Registro -que es un órgano inferior en grado, auxiliar de la administración de justicia-, no puede resolver sobre el fondo de estas diligencias, siendo la autoridad jurisdiccional, la única competente para declarar el derecho y resolver lo que corresponda sobre lo referido contrato, por lo que, estas diligencias deben rechazarse ad-portas”;** ello por cuanto debe quedar claro a la autoridad registral, que su incompetencia para cancelar asientos inscritos deviene de una disposición legal, como se destacó en líneas precedentes, y no propiamente por el hecho de que la gestión de marras se esté ventilando en la vía jurisdiccional, específicamente en la sede penal como se comprueba a folio ocho del expediente. Será entonces lo que se resuelva en esta sede a lo que deba atenerse el Registro para modificar el asiento de inscripción impugnado, pues el hecho de que la señora Roboz Stern señale, que el documento de marras tiene graves defectos de forma y de fondo y que todos los actos legales y registrales practicados por el Registro sobre la finca del Partido de San José, Folio Real Matrícula número 218183-000 son absolutamente nulos, no constituyen factores que puedan llevar al Registro A quo a anular un asiento de inscripción, pues como se indicó en líneas atrás, esta debe ser ordenada directamente en una sentencia dictada por un Juez de la República.

De todo lo expuesto, este Tribunal arriba a las siguientes conclusiones: En primer lugar,

que tanto en esta sede de alzada como en la sede registral no es factible, conforme lo dispuesto en el numeral 474 del Código Civil, ordenar la desinscripción del documento de compra-venta, inscrita bajo el tomo cuatrocientos sesenta y tres, asiento cero cinco mil ciento siete, por cuanto el numeral aludido no autoriza la asunción de dicha competencia a estos órganos administrativos. En otras palabras, ni este Tribunal ni el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles tienen las potestades que les permitan cancelar o anular asientos registrales que se encuentran surtiendo todos los efectos conforme al ordenamiento jurídico, y en segundo término, cabe agregar, que las incidencias a que hace referencia la recurrente en su gestión (v. folios 1 y 2) son objeto de discusión en la vía jurisdiccional (específicamente en la sede penal) por lo que el A quo, para llevar acabo lo solicitado debe esperar el dictado de la resolución por parte de la autoridad judicial, cumpliendo así lo dispuesto en el numeral 474 del Código Civil. De modo tal, que en el presente caso dado el objeto de lo petitionado el Registro A quo -no es competente para pronunciarse en cuanto a lo solicitado, y en modo alguno puede hablarse de declinar la competencia si la misma no se tiene.-

IV.- Por otra parte, este Tribunal comparte el criterio externado en la resolución recurrida en cuanto a que la actividad del Registrador consiste en controlar la legalidad de los documentos que se presentan al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, esto en virtud de lo prescrito en el artículo 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883 de treinta de mayo de mil novecientos sesenta y siete y sus reformas, y los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, publicado en La Gaceta N° 54 de dieciocho de marzo del mismo año, en razón de que la función calificadora implica un análisis, por parte del registrador, con el que realiza un examen previo, a fin de verificar que el documento cumple con todos los requisitos formales exigidos por ley y que además, haya coincidencia entre la descripción del bien y los datos que constan en el Registro. Pero el Registrador no puede prejuzgar sobre la validez del título que se inscribe; por ende desconoce cómo se formó la voluntad de las partes y si ésta tiene vicios, por eso la calificación registral es de carácter jurídico formal, ya que éste únicamente tiene que ver con los requisitos

formales que debe reunir el documento no así con la validez del mismo. Tal y como acertadamente lo indica el A-quo en la resolución impugnada, cuando dice:

*“A pesar de que la gestionante no hace referencia expresa a los supuestos defectos que califica como graves, hecho el correspondiente estudio tanto de la calificación como de la inscripción del referido documento, **registralmente** el mismo cumple con todos los requisitos de forma y de fondo para su debida inscripción conforme al artículo 34 antes transcrito. Además, se aclara al gestionante que de considerar que existen errores **extraregistrales** que eventualmente ocasionen la nulidad del contrato de marras, no le corresponde a esta sede declarar la nulidad del mismo, siendo la sede jurisdiccional la vía idónea, conforme a los artículos 9 y 153 de la Constitución Política. Además en virtud de lo que establecen los artículos 18 y siguientes de la Ley 3883 citada, este Registro está facultado para conocer y verter resoluciones de fondo en trámites ocursoales, los cuales versan sobre la negativa o impedimento de inscripción de los documentos presentados al Diario de esta Institución y diferencias con respecto al cobro de los mismos...”*

Así las cosas, considera este Tribunal que lo procedente es confirmar la resolución venida en alzada toda vez de que no es legalmente posible acceder a lo solicitado por la recurrente Lucía Stern Roboz, en las presentes diligencias, en razón de que el numeral 474 del Código Civil transcrito supra, niega la potestad de la autoridad administrativa para cancelar asientos definitivamente inscritos.

V.- Del análisis del expediente, considera este Tribunal relevante indicar a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que a pesar de que en la parte dispositiva de su resolución manifiesta: *“...Rechazar ad-portas las presentes diligencias administrativas incoadas por las señora LUCIA ROBOZ STERN, por no advertirse de la información registral ninguna actuación anómala por parte de este Registro, así como también por no ser competente esta Dirección, para conocer de las mismas”*, entra a conocer el fondo del asunto lo cual no es procedente, toda vez que - un rechazo ad-portas de unas diligencias administrativas-, procede en aquellos casos en que lo solicitado sea manifiestamente improcedente, procediéndose al rechazo de

las diligencias sin necesidad de ahondar en el contenido de la solicitud, lo cual hizo el Registro en el presente caso, siendo lo adecuado únicamente esbozar las razones o el motivo del rechazo ad-portas.

VI.- Es necesario señalar, frente a todo lo expuesto anteriormente, que el Registro A quo a folios dieciséis vuelto y diecisiete frente del expediente se pronuncia sobre los daños y perjuicios, extremo que como puede verse de la documentación que consta en autos, no lo está solicitando la gestionante. De ahí que considera este Tribunal pertinente recordar al Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles que la gestión administrativa fue incoada sobre dos aspectos específicamente (ver folios 1 y 2) que son, tal como expresamente lo solicitó la interesada: “ ... *El documento no obstante tener graves defectos de forma y de fondo, se autorizó su inscripción definitiva en el Registro, Sección de Bienes Inmuebles (...)* En razón de lo anterior, todos los actos legales y registrales practicados sobre la finca en referencia, son absolutamente nulos y así pido que se declare...”. No obstante, nótese, que el A quo entró a analizar el extremo aludido, situación que contraviene lo preceptuado en los numerales 99 y 115 del Código Procesal Civil, en el sentido de que el A quo únicamente debe pronunciarse sobre lo pedido en la gestión administrativa.

VII.- Por las razones apuntadas, citas de ley dichas, se impone rechazar el recurso de apelación interpuesto por la señora Lucía Roboz Stern, confirmando la resolución recurrida de las diez horas del siete de marzo de dos mil tres, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

VIII.- EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA: De conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039; 28.d), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

De conformidad con lo manifestado en los considerandos de esta resolución y citas legales expuestas, se impone rechazar el recurso de apelación interpuesto por la señora Lucía Roboz Stern, y se confirma la resolución impugnada de las diez horas de siete de marzo de dos mil tres.-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.- **NOTÍFQUESE.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada