

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-0294-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

Dagoberto Sandoval Mendoza, Apelante

Registro Inmobiliario. División Registral (Exped. de Origen 2009-571)

Subcategoría: Bienes Inmuebles

VOTO No 127-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas diez minutos del catorce de febrero de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por el señor Dagoberto Sandoval Mendoza, quien es mayor, soltero, titular de la cédula de identidad número seis-ciento cuarenta y tres cuatrocientos diecisiete, en su condición de albacea provisional de la sucesión del señor Rómulo José Sandoval Castro, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas cincuenta y ocho minutos del siete de marzo de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el cuatro de setiembre de dos mil nueve, el señor Dagoberto Sandoval Mendoza, albacea provisional de la sucesión del señor Rómulo José Sandoval Castro, realiza solicitud para que se congele la finca del partido de Puntarenas matrícula 148187-000 con el fin de prevenir cualquier traspaso de esa finca a terceras personas, mientras se resuelve una Querella con Acción Civil Resarcitoria que él mismo presentó ante la Fiscalía de Puntarenas por falsificación de documento público en contra de José Luis Morales Araya y el Licenciado Ramiro Fernández Elizondo.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario en resolución dictada a las nueve horas cincuenta y ocho minutos del siete de marzo de dos mil once, en lo que interesa, dispuso: *“(...) Con todo lo anterior, y considerando que en el caso de que el documento mediante el cual se inscribió la protocolización de las Diligencias de Información Posesoria que originaron la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 148187, no se encuentra reportado en el Índice respectivo, como lo señala el notario autorizante en el documento de protocolización, queda claro que lo procedente en este caso es ordenar la inmovilización de la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE (148187), así como sobre la finca del mismo Partido matrícula CIENTO CINCUENTA MIL DOCE (150012)(...) misma que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral...”*

TERCERO. Que el gestionante, inconforme con lo resuelto impugnó la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, razón por la cual conoce este Tribunal.

CUARTO. 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 Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

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

Inmobiliario en la resolución apelada.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No se encuentran hechos de tal naturaleza para la resolución del presente asunto.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LAS PARTES. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, ordena la inmovilización de la finca del partido de Puntarenas matrícula 148187-000, así como en la finca del mismo partido matrícula 150012-000, por tratarse este último de un lote segregado de la primera finca, en razón de que analizado el documento mediante el cual se inscribió la protocolización de las Diligencias de Información Posesoria que originaron la finca del partido de Puntarenas matrícula 148187-000, no se encuentra reportado en el índice respectivo, como lo señala el notario autorizante en el documento de protocolización, por lo que el Registro a quo ordenó la inmovilización en las citadas fincas.

Por su parte, el recurrente en escrito de apelación presentado el seis de abril de dos mil once ante el Registro Inmobiliario, alega que, el Registro debió haber anulado la inscripción de las fincas inscritas en el Registro matrículas 148187-000 y su segregación matrícula 150012-000 con solo aplicar el criterio de nulidad absoluta que varios artículos de la Ley de Notariado contempla, pero que fundamentalmente el criterio de nulidad de la inscripción de dichas fincas, debió fundamentarse en el error cometido por el Registrador que inscribió la finca original, y que infringió la Ley de Informaciones Posesorias la cual indica el procedimiento de inscripción de una finca y que el Registro alega motivos extraregistrales, pero que no es cierto por cuanto el registrador inscribe una protocolización, la cual resulta ser falsa, pues carece de matriz y menciona un expediente que en el Juzgado Agrario se refiere a otro proceso, manifestando “... vengo a solicitar al Tribunal Registral Administrativo, no solamente que

anule esa inscripción por haber sido un error intra- registral, sino que investigue la conducta de ese registrador el cual ha incurrido en una falta gravísima... ” .

Y finalmente conferida por este Tribunal la audiencia visible a folio 209 para que el apelante expresara agravios, desaprovechó esa oportunidad para exponer las razones de su impugnación, dejando pasar el plazo respectivo sin haber presentado algún alegato con el cual sustentarla.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. El presente procedimiento se inicia mediante escrito presentado, ante el Registro Inmobiliario el día cuatro de setiembre de dos mil nueve, mediante el cual el señor Dagoberto Sandoval Mendoza, en su condición de albacea provisional de la sucesión del señor Rómulo José Sandoval Castro, denuncia la inscripción fraudulenta de la finca del partido de Puntarenas matrícula 148187-000, la cual se origina mediante una información posesoria inexistente, ya que la protocolización presentada al Registro Inmobiliario carece de matriz y hace mención a un expediente del Juzgado Agrario de Puntarenas, el cual se refiere a otro proceso, asimismo la finca matrícula 150012-000, que es una segregación de la finca de Puntarenas 148187-000, igualmente resulta afectada con el acto fraudulento. Tal y como consta de los hechos probados se determina que ante el Registro Inmobiliario se presentó el documento que contiene la protocolización de las Diligencias de Información Posesoria que originó la finca del Partido de Puntarenas matrícula 148187, dicho documento ocupó el asiento de presentación tomo 568 asiento 79737, otorgada ante el notario Ramiro Fernández Elizondo y según se desprende a folios 45 a 46 del expediente la jefe del Archivo Notarial certifica los otorgamientos hechos ante dicho notario, los cuales no coinciden con el documento de protocolización señalado, constituyéndose en un documento apócrifo, carente de matriz, siendo que en el presente caso nos encontramos ante una situación extraregstral, en otras palabras estamos en presencia de una inexactitud originada fuera del ámbito registral.

1.- Sobre los alcances del procedimiento de Gestión Administrativa. La Gestión Administrativa es un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación y /o inscripción de un documento por parte del Registrador.

Sobre la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa en caso de inconsistencias gestadas en sede extrarregistral, este Tribunal Registral Administrativo, en atención al fin primordial del Registro Público; sea garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos, fundamentado en el artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, concluyó en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006:

*“...Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, **la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. (...)***

*En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, **un año** conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, **tiempo dentro del cual se espera el ingreso de***

un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito (...)

A partir del dictado de dicha resolución, se ha producido una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, que hasta entonces se circunscribía a aquellos errores o inexactitudes originados por el propio Registro, en aras de procurar una función preventiva de la sede administrativa registral en coadyuvancia con la función jurisdiccional. Esta nueva situación fue materializada en el **criterio registral DGRN-831-2007** dictado por la **Dirección General del Registro Nacional** el 13 de julio de 2007 el cual en sus Disposiciones Finales establece:

*“...2.- Una vez **presentada la solicitud de gestión administrativa**, junto con la denuncia penal en la cual debe constar el acuse de recibido por la autoridad respectiva, y **exista la presunción de que hay un vicio que acarree la nulidad de un asiento registral**, la administración a través de una resolución motivada de la Dirección del Registro que corresponda, ordenará consignar una nota de advertencia administrativa o la inmovilización según corresponda, que recaiga sobre el bien o derecho en cuestión...”* (agregado el énfasis)

De lo establecido en el Voto y Criterio Registral citados, se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia administrativa por hechos gestados en sede extrarregistral; es decir, por situaciones que ***“escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral”*** y, ***“siempre y cuando se logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad de un asiento registral”***. Siendo que; en caso de que proceda, dicha nota de advertencia se consigna con el objeto de ***“generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional”***, por lo que, una vez

ingresada la medida cautelar dictada por la sede jurisdiccional debe levantarse la medida cautelar administrativa.

En resumen, ante situaciones extrarregistrales lo que existe es una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que efectivamente se obtuvo en este caso, por tanto, el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones en sede judicial, donde se llevará a cabo la profundidad de análisis que el apelante requería del Registro, no siendo, se reitera, éste el competente para verificar la nulidad de lo actuado por no constar tales situaciones dentro del marco de calificación registral, lo cual debe impugnarse en sede judicial.

Cabe recordar, al señor Dagoberto Sandoval Mendoza que, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, que la competencia para declarar derechos es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la Autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con competencia para dictar un pronunciamiento sobre procesos que se ventilan en la sede jurisdiccional, que es donde con una mayor libertad probatoria pueden valorarse aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados ante notario público habilitado. Hechos como, si la compareciente se encontraba o no en el país, si fue suplantada su identidad, si su firma es o no legítima, si los notarios fueron o no sorprendidos al identificar las partes contratantes, aspectos sobre los que, muy probablemente, conste prueba suficiente en el expediente que se tramita ante la autoridad judicial competente, no son susceptibles de ser examinados por la autoridad administrativa.

Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de anular asientos registrales tal y como lo pretende el gestionante, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil el cual otorga esa facultad a la sede judicial, acciones que ya ha promovido el apelante. 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, que no puede llegar más allá de la inmovilización registral, y de comprobarse la actividad dolosa del funcionario las diligencias deben ser puestas en conocimiento de la sede jurisdiccional, además de la aplicación en la sede administrativa de las sanciones disciplinarias que el caso amerite.

2.- Sobre el marco de calificación registral y la fe pública notarial. El artículo 455 del Código Civil, establece que los documentos inscribibles afectan a terceros desde su presentación en el Registro, tal presentación se ve reflejada como una anotación provisional en la finca de que se trate. Esta afectación a terceros implica que el documento anotado o inscrito, se encuentra revestido por todo un sistema de presunciones jurídicas, producto del ingreso del acto o contrato a la Publicidad Registral.

En este último sentido, la Publicidad Registral se nutre de la actividad de dos funcionarios, a los que nuestro ordenamiento les ha conferido fe pública. En un primer momento de la conformación del acto o contrato registrable, este funcionario es el notario público habilitado, pues según los artículos 1º, 2 y 31 del Código Notarial, éste ejerce una función pública y en virtud de ello *“tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, (...) En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él.”*

Es precisamente el notario, quien ejerce una labor de control y asesoría a las partes, quien garantiza, por una parte, que ha identificado a esas partes contratantes, ello de conformidad con el artículo 95 del Código Notarial: **“Artículo 95. Presunciones:** Aunque no se indique

expresamente, en toda escritura se presume que: a) El notario público ha identificado debidamente a las partes...” En concordancia con el artículo 39 de ese mismo cuerpo legal: **“Artículo 39. Identificación de los comparecientes:** *Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen...*” y por otra parte, que el contrato se ajusta al ordenamiento y refleja fielmente la voluntad manifestada por los otorgantes.

En una segunda etapa de la calificación jurídica, el registrador, también funcionario público, ejerce un control de legalidad sobre los actos o contratos registrables, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, *“...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...”* No obstante, en esa labor contralora de la legalidad, el ámbito de acción del Registrador se encuentra limitado por el **Marco de Calificación** de los documentos. Esto es, que la amplitud con que el registrador puede efectuar la calificación de los actos y/o contratos sometidos a su examen, se circunscribe al *contenido del documento y su confrontación con la información que consta en los asientos registrales*; ello sin poder prejuzgar sobre la validez del documento o de la obligación que este contenga (Artículos 34 Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley 3883, que es Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público), que como vimos en el párrafo anterior, forma parte de los alcances de la fe pública y la función asignada al notario público. Asimismo, el Registrador, en el ejercicio de la función calificadora debe guardar una estricta observancia del **Principio de Legalidad**, pues es garante de que los actos y contratos sometidos a análisis cumplen con todas las formalidades y requisitos que el Ordenamiento exige, permitiendo el ingreso únicamente de los títulos válidos y una vez verificado esto, su deber es inscribirlos.

De lo anterior se concluye que una vez ingresado al Registro un testimonio de escritura, que es copia fiel y exacta de la escritura pública asentada en el protocolo del notario público autorizante, a la luz del Marco de Calificación Registral, del Principio de Fe Pública Notarial y del Principio de Legalidad, hace plena fe de su contenido, al tenor de lo que establece el artículo 31, siguientes y concordantes del Código Notarial. Carece la sede administrativa de la facultad de cuestionar esa fe pública notarial, y de declarar derechos; pues ambas son atribución exclusiva de los Tribunales de Justicia (artículo 153 de la Constitución Política); acorde con lo establecido en el artículo 370 del Código Procesal Civil: *“... los documentos e instrumentos públicos mientras no sean argüidos de falsos hacen plena prueba de su existencia material de los hechos que el oficial público afirma en ellos haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones.”* De lo anterior debemos entender que, si un acto o contrato se autoriza por un notario público habilitado, si ha cumplido con todos los estudios de fondo y formalidades que la ley exige para que estos se celebren, siendo responsabilidad de esos profesionales velar por el cumplimiento de tales requisitos, de acuerdo con las potestades y obligaciones que la legislación les ha conferido, éste acto o contrato no puede ser puesto en duda por el registrador.

En síntesis, el control de legalidad encargado a los funcionarios registrales lo es en cuanto al cumplimiento de los requisitos legales, formales y de fondo (requisitos extrínsecos) que deben cumplir los instrumentos públicos registrables, tanto para ser recibidos en la Oficina del Diario, como para ser anotados y oportunamente inscritos, (artículos 34,35,49 y 50 del Reglamento de cita) y se desarrolla estrictamente dentro del Marco de Calificación mencionado y en atención de los diferentes Principios Registrales y Notariales que lo rigen, dentro de ellos los de Fe Pública Notarial y de Legalidad.

Conforme lo indicado, se colige que dicha protocolización a la hora de su inscripción cumplía con el bloque de legalidad que deben cumplir 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 la actividad registral; 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 registral, 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, (Nótese que en el presente caso el registrador ajustó su actuación conforme al principio de legalidad, de tal suerte que el documento que ocupó el asiento de presentación tomo 568 asiento 79737, otorgada ante el notario Ramiro Fernández Elizondo, se ajustaba al marco de calificación registral que debía observar el registrador). En cuanto al alegato del gestionante, en torno a que se anule el asiento registral, la misma debe ser rechazada, ya que tal y como quedó indicado, no procede en esta instancia la anulación de una inscripción, más bien y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 474 del Código Civil, el cual indica:

*“**Artículo 474.-** 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 o sus causahabientes o representantes legítimos”,* este reclamo debe ser ventilado en la sede jurisdiccional, siendo por tanto competencia de un órgano de los Tribunales de Justicia conocer de la solicitud de nulidad señalada.

Para concluir este Tribunal comparte lo resuelto por el a quo, ya que en el presente caso lo procedente conforme a derecho es consignar la inmovilización de la finca del partido de Puntarenas matrícula 148187, así como sobre la finca número 150012, misma que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la inexactitud registral del caso en análisis.

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 del 30 de marzo 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 el señor Dagoberto Sandoval Mendoza, en su condición de albacea provisional de la sucesión del señor Rómulo José Sandoval Castro, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas cincuenta y ocho minutos del siete de marzo de dos mil once, 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 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