



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0501-TRA-RI-(DR)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

MARIANO ALPIZAR MARIN, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 442-2012)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No 1300-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con veinte minutos del veintisiete de noviembre de dos mil doce.

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Mariano Alpízar Marín**, mayor, casado una vez, cédula de identidad número uno- doscientos cincuenta y seis- cuatrocientos ochenta y uno, en su carácter de Albacea Provisional y heredero de la mortual del señor Juan Alpizar Mendoza, mayor, casado una vez, cédula uno- cero cincuenta y cinco- dos mil ochocientos treinta y seis, ambos vecinos de Ciudad Colón, contra la resolución final dictada en el presente asunto por el Registro Inmobiliario, de las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del tres de mayo de dos mil doce.

RESULTANDO

- I. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de Abril del 2012, el señor Mariano Alpízar Marín de calidades y en su carácter antes dicho planteó las presentes diligencias de gestión administrativa para que se ordene:

“(…) la cancelación de la escritura pública otorgada ante el Notario Público Aníbal Arias Rodríguez, documento inscrito bajo citas de tomo 296, Asiento 16123, en que aparece el causante, Juan Alpízar Mendoza, vendiendo su derecho de ¢150.00 proporcional a ¢700.00 en la finca inscrita en Propiedad, Partido de San José, Folio Real, Matrícula número 29979-000, a la señora María Rosa Alpízar Marín, hija del causante, venta que nuca (sic) se realizó como dicha señora lo afirma siendo absolutamente nula dicha compraventa y su inscripción.

Consecuentemente, todos los actos realizados con posterioridad a dicha compra-venta se encuentran viciados de nulidad absoluta conforme se demostrará en la vía plenaria o declarativa”

- II. Que el Registro Inmobiliario a las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del tres de mayo de dos mil doce, dicta resolución final rechazando ad portas la gestión administrativa presentada por el señor Mariano Alpízar Marín, por no ser ésta la Sede competente para conocer del presente asunto.
- III. Que el día 21 de Mayo de 2012 el señor **Mariano Alpízar Marín** en su representación dicha, presentó recurso de apelación contra la resolución final referida en el resultando anterior, y por esa circunstancia conoce este Tribunal.
- 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, 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 el Juez Arguedas Pérez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: HECHOS PROBADOS. Por ser conforme a los elementos probatorios que constan en el expediente, este Tribunal prohíja la relación de hechos probados que se realiza en la resolución final ahora recurrida.

SEGUNDO: HECHO NO PROBADOS. A juicio de este Tribunal no existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

TERCERO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, División Inmuebles resolvió sobre que la gestión presentada debe rechazarse ad portas por falta de competencia, debido a que este asunto debe ser dilucidado en los Estratos Judiciales, por cuanto al gestionante sin mediar cuestionamiento alguno en la actuación registral solicita que se ordene la cancelación de una escritura otorgada ante Notario Público, debidamente inscrita en el Registro, que no ha sido cuestionada y que de su inscripción se han generado cantidad de movimientos, incluso el nacimiento de una nueva finca.

La Gestión Administrativa se utiliza por errores o nulidades exclusivamente generados en la esfera registral, por lo que no procede ninguna medida cautelar debido a que dichas medidas se explican cuando el error es causado en sede Registral y no para la investigación de eventuales conductas ilegales-civiles o penales, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro.

Por su parte el apelante en sus alegatos narra nuevamente lo manifestado ante el Registro de la Propiedad Industrial en su escrito de inicial, y agrega que la Ley General de la Administración Pública es una ley de orden público y de obligado acatamiento para la Administración Pública. En los numerales 158 a 173 señala los actos que se encuentran viciados de nulidad absoluta, especialmente el artículo 173 reformado por el Código Procesal Contencioso Administrativo, haciendo notar que lo resuelto por el Registro no se ajusta al ordenamiento, porque estamos en presencia de un acto o resolución absolutamente nula, para lo cual cita al Profesor Eduardo Ortiz Ortiz, en la Tesis de Derecho Administrativo, en la que se refiere al acto nulo, y solicita anular la resolución recurrida.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Este Tribunal comparte el criterio dado por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de rechazar las presentes diligencias interpuestas por el señor Mariano Alpízar Marín, ya que al revisar la prueba, y el expediente en detalle, coincide plenamente que efectivamente en este caso no hay error en sede registral, debiendo recurrir los interesados a la sede judicial para lo de su competencia, por los motivos que se dirán a continuación.

Los documentos que ingresen al Registro para su inscripción, deben de ser calificados por el Registrador a quien por rol le corresponda su trámite, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, y 9 y 33 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J.

Sin embargo ese examen no puede abarcar otra información que no sea la que consta en los asientos del Registro y la que emana del documento que se pretende inscribir; pues de conformidad con el artículo 34 del citado reglamento, solo pueden causar asientos los títulos válidos y perfectos, no pudiendo prejuzgar sobre la validez del título sometido a su estudio o de la obligación acto o contrato que este contenga.

Es en este contexto que adquiere gran trascendencia la fe pública notarial, como sucede en este caso, deben presumirse ciertas las manifestaciones del notario, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, Ley N° 7764, el cual dice: *“En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”*

Cabe destacar que el funcionamiento del Registro depende no solo del sistema jurídico atinente a la materia sino también de los diversos principios registrales, entre ellos el Principio de Legalidad, por lo que su observancia es ineludible. En el testimonio de la escritura autorizado por un notario cuya validez sea cuestionada no se podría cuestionar al cumplir con todos los requisitos de forma y fondo requeridos para que procediera su inscripción.



La actividad registral tal y como se encuentra regulada por nuestro ordenamiento jurídico, no contempla disposiciones legales o reglamentarias específicas que le permitan a los órganos administrativos declarar la nulidad de actos extra-registrales, siendo que la normativa existente remite a la jurisdicción ordinaria para que sea esta la que resuelva si un asiento de inscripción es o no nulo. A los efectos del presente caso, dichas regulaciones se encuentran en los artículos 456 y 474 del Código Civil.

El registrador al momento de la calificación de un título sometido a su examen si este no presenta ningún defecto, debe proceder a inscribirlo sin entrar a considerar otros elementos, como pueden ser los vicios ocultos en la formación de la voluntad o como en el caso que ocupa nuestra atención un posible vicio producto de una actividad notarial defectuosa, pues precisamente son cuestiones que escapan de la competencia que tiene un registrador, quien solo puede realizar una calificación formal y material, sin poder emitir una valoración de fondo sobre la validez del acto.

Por lo anterior, no es en la esfera Registral que pueden constatar los hechos que motivan la solicitud de nulidad, sino que debe acudir ante los jueces jurisdiccionales, quienes en procesos más complejos y con mayor libertad probatoria, pueden llegar a encontrar la verdad real de los hechos alegados y determinar si la venta del señor Juan Alpízar Mendoza a la señora María Rosa Alpízar Marín, otorgada ante el Notario público Aníbal Arias Rodríguez mediante la escritura pública presentada bajo las citas de tomo 296, asiento 16123 nunca se realizó, tal y como lo alega el recurrente.

Como ha quedado ampliamente expuesto, es precisamente la sujeción del título presentado al marco de calificación registral la que impide proceder tal y como lo solicita el señor **Mariano Alpízar Marín**, no siendo un hecho debidamente probado la existencia de un error registral en la inscripción de la finca denunciada por el recurrente, situación que no es la del presente asunto, por cuanto de la prueba aportada no se logró constatar que haya habido una falta achacable al Registro Inmobiliario, para lo cual es importante además rescatar lo que manifiesta el *a quo* que

indica: *“tal gestión, debe rechazarse ad portas por falta de competencia, ya que la sede administrativa no es la idónea para dilucidar tal solicitud.”*

Reiteradamente la jurisprudencia de este Tribunal, a indicado que la Gestión Administrativa es *“una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...)”*, no siendo para investigar eventuales conductas ilegales- civiles o penales, que como ya indicamos anteriormente se deben ventilar en la sede judicial correspondiente.

No obstante, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de dicho cuerpo normativo, es en la sede judicial el conocimiento y declaratoria de la invalidez de una inscripción, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento. De tal forma que en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes, concuerdan tanto la Autoridad Registral como este Órgano de Alzada que atribuirse en la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional violentaría dicho principio.

Por consiguiente, al contrario de los alegatos expuestos por el señor **Mariano Alpízar Marín** no se verifica mala actuación registral alguna y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el infrascrito, y en consecuencia se confirma la resolución dictada por el Registro Inmobiliario.

QUINTO. 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.



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Mariano Alpízar Marín**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del tres de mayo de dos mil doce, la cual en este acto 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

Roberto Arguedas Pérez

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora