



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-1352-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

JORGE EDUARDO ROJAS VILLALOBOS en su condición personal y como Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa VIVIENDAS PASO S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 650-2009)

Bienes Inmuebles, Propiedades

Voto No. 350-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas con treinta y cinco minutos del trece de abril de dos mil diez.

Recurso de apelación presentado por el señor **Jorge Eduardo Rojas Villalobos**, mayor, casado dos veces, empresario, vecino de San Pablo de Heredia, 100 metros sur y 100 metros este del Más por Menos, titular de la cédula de identidad 4-0105-0778, en su condición personal y de Presidente con facultades de Apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **VIVIENDAS PASO S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del veintiocho de octubre de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el seis de octubre del dos mil nueve, el señor **Jorge Rojas Villalobos**, de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual se presentó a denunciar que la propiedad Folio Real del Partido de Alajuela, Matrícula No. 339792-000 y consecuentemente las 21 fincas segregadas que son propiedad de



su representada, está hipotecada, mediante escritura presentada al Diario bajo el Tomo 471, Asiento 16743, y que la persona que firmó, no podía hacerlo, ni tenía facultades para ello; y que igualmente señala que a su Representada no se entregó suma alguna por dicha hipoteca, lo que ha denunciado civil y penalmente, acciones judiciales de las cuales informa y que fueron iniciadas para lograr la cancelación del asiento hipotecario respectivo; solicitando finalmente al Registro inmovilizar todo lo relacionado con esta hipoteca, dado que resulta nula.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las ocho horas del veintiocho de octubre del dos mil nueve, dispuso: “... *1) Denegar la gestión planteada por el Jorge Rojas Villalobos en su condición personal y como representante de las empresas VIVIENDAS PASO SOCIEDAD ANÓNIMA, por no estar sustentada en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.- 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del presente expediente (...)*”

TERCERO. Que el señor **Jorge Eduardo Rojas Villalobos**, en la condición indicada, impugnó mediante el Recurso de Apelación, la resolución antes indicada y una vez otorgada la audiencia de mérito mediante resolución de las quince horas del diez de febrero de dos mil diez, expresó agravios.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO



PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos que como Probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada, numerados como **I, II, III, IV, V, VI y VII.**

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 FONDO DEL ASUNTO. Este Tribunal, una vez analizado el expediente venido en alzada, observa que el Registro denegó la gestión administrativa presentada por parte del señor Jorge Eduardo Rojas Villalobos en su condición personal y como representante de la sociedad denominada **VIVIENDA PASO S.A.**, por considerar que no se sustentaba en un error o nulidad cometida en sede registral, toda vez que el documento bajo las citas Tomo 471, Asiento 16743, se inscribió correctamente.

Por su parte, la parte recurrente, en su escrito de apelación y de expresión de agravios alega que las funciones y los aspectos que son propios por delegación de ley a la Institución que se encarga de la seguridad registral, la debida protección de los derechos y obligaciones de los propietarios y toda la regulación atinente a los bienes inmuebles dentro de nuestra sociedad, han sido incumplidos al proceder de manera arbitraria y contraria a las regulaciones de derecho y reglamentarias, al inscribir la hipoteca que nos ocupa, sin cumplir con los requisitos básicos de titularidad, legitimidad y viene ésta resolución a dar un antecedente de graves consecuencias Registrales, al darse opción de legitimar y aprobar que mediante una manifestación fatua por parte de un cartulario, se dé un despojo y se destruya todo el sistema de seguridad registral, que es el encargo funcional del Estado y del Registro Público y toda su estructura operacional, en donde están los mejores especialistas y conocedores de la materia; máxime en este caso en donde la finca madre se han dado segregaciones, que precisamente, son afectadas y perjudicadas una cantidad de adquirentes de buena y que si compran en espera de tener su casa, para que el Registro les grave globalmente su bien, sin tener justificación ni



cumplir con el deber de vigilancia y comprobación que es menester en su quehacer diario. Por todo lo anterior, solicita la parte recurrente la cancelación del asiento registral de la hipoteca que nos ocupa (folio 51), pide notificar a terceros interesados y la nulidad absoluta de actos (folio 130), solicita pedir datos a Tributación Directa, pide a su vez medidas de inmovilización y pide el cese inmediato del acto administrativo que inscribió la hipoteca.

Para lo que interesa destacar, el ordenamiento jurídico le concede al administrado la posibilidad de enmendar los errores conceptuales o materiales con base en la información que consta en el Registro, mediante el trámite de gestión administrativa, regulado en el Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas. Este procedimiento, cuando se declare con lugar, debe de observar los derechos fundamentales consagrados en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política relativos al debido proceso y derecho de defensa, y por eso debe desarrollarse con estricto apego a los principios antes indicados, en resguardo del derecho de defensa de las partes interesadas, so pena de que cualquier quebranto de éste sea sancionado con la nulidad del acto administrativo transgresor.

No obstante, en el caso que nos ocupa, este Tribunal estima que el asiento de inscripción sustentado en el testimonio de escritura presentado al Registro al Tomo 471, Asiento 16743, resulta preciso y en consecuencia lo actuado por el Órgano a quo deviene legítimo.

Mediante dicho documento, constante en el expediente a folios 54 al 60, la empresa Vivienda Paso S.A., a través de su representante legal, constituye hipoteca de tercer grado a favor de la empresa Comercializadora Industrial Flores y Alvarez Limitada, mediante la escritura otorgada a las ocho horas del veintidós de noviembre de 1999 ante el Notario José Luis Cascante; y según consta en certificación del inmueble de Alajuela 339792-000, propiedad de la sociedad VIVIENDAS PASO SOCIEDAD ANONIMA, constantes a folios 17 al 19 del expediente, dicha hipoteca se publicita tal y como se constituyó por el documento Tomo 471,



Asiento 16743. Merece recordarse que la forma de publicitar los derechos reales, y entre éstos la hipoteca, es a través de su debida presentación en el Registro Público (artículos 455, 459 y 464 del Código Civil) tal y como se presenta en el caso concreto, correspondiendo que posteriormente dicho asiento se inscribió acorde y en fiel cumplimiento de las exigencias legales.

En el presente asunto, es criterio de este Tribunal que la hipoteca que nos ocupa se inscribe cumpliendo con todos los requisitos, en especial la dación de fe de vigencia de la personería (ver folio 5), lo cual no es cuestionado en sede registral; nótese que existe la Circular DGRN-834-98, del 19 de junio de 1998, de la Dirección General del Registro Nacional, que elimina del marco de calificación del Registrador, la verificación de las personerías. Por otra parte, todas las solicitudes relacionadas con la nulidad del acto que logró su inscripción, sean cancelación del asiento registral, nulidad de actos, pruebas de tributación, medidas cautelares, deben ser valoradas por la sede judicial. Además, en este mismo orden de ideas, y dado que con la inscripción de la hipoteca no se generó una inexactitud que haya sido provocada por el Registro, debe el solicitante –como en verdad prueba que lo hizo– verificar sus pretensiones en sede judicial, y hasta tanto no haya un pronunciamiento expreso en sede judicial dirigido a la sede registral, debe mantener el Registro incólume la inscripción de la hipoteca de mérito.

Asimismo, hemos de tener presente que el fin del Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967), que conforme al artículo 27 de esa Ley, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez de un testimonio de una escritura pública, o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, en virtud de la fe pública que tiene el notario “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los



instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”, según lo indica el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial. Lo anterior, debe concordarse con la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a una inscripción, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, por cuanto, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar el Registro, los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende.

En consecuencia, al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por la recurrente, pues no se determina error o nulidad cometida en sede registral, que sustente la gestión administrativa que solicita inmovilizar todo lo relacionado con dicha hipoteca inscrita sobre la Finca del Partido de Alajuela Matrícula No. 339792-000.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE Conforme lo expuesto, citas normativas y de doctrina que anteceden, estima este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Jorge Eduardo Rojas Villalobos**, en su condición personal y en representación de la empresa denominada **VIVIENDAS PASO, S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del veintiocho de octubre de dos mil nueve, la cual se confirma.

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 del 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Jorge Eduardo Rojas Villalobos**, en su condición personal y en representación de la empresa denominada **VIVIENDAS PASO, S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del veintiocho de octubre de dos mil nueve, 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.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55