



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0063-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Luis Enrique Jiménez Alvarado, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2014-1378-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 627-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las dieciséis horas del primero de julio del dos mil quince.

Recurso de Apelación presentado por el ***Licenciado Luis Enrique Jiménez Alvarado***, con cédula de identidad número 1-422-768, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, de las nueve horas treinta minutos del diez de noviembre del año dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito recibido por la Dirección del Registro Inmobiliario al ser las catorce horas treinta minutos del 19 de junio del 2014, por medio del cual el Licenciado ***Luis Enrique Jiménez Alvarado***, solicita se proceda a cancelar la inscripción hecha mediante documento de citas 2014-75789, con el cual se cancelaron las limitaciones voluntarias impuestas en el inmueble San José matrícula 406435, indicando que medio un vicio de voluntad al haber sido coaccionado para firmar la escritura pública que motivó el testimonio aludido.

SEGUNDO. Por medio del auto dictado a las catorce horas treinta minutos del primero de julio del dos mil catorce, el Registro Inmobiliario resuelve consignar nota de advertencia administrativa en la finca San José matrícula 406435.



TERCERO. Por medio del auto dictado a las diez horas cuarenta minutos del once de julio del dos mil catorce, el Registro Inmobiliario confirió audiencia hasta por un plazo de quince días hábiles, a efecto de que los interesados manifestaran lo que tengan a bien dentro del proceso de marras.

CUARTO. Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas treinta minutos del diez de noviembre del dos mil catorce, se resuelve: “[...] **POR TANTO En virtud de lo expuesto, y normas legales, SE RESUELVE: [...] 1) Ordenar el LEVANTAMIENTO de las notas de advertencia administrativa que como anotación y gravamen aparecen en la publicidad registral de la finca [...] (1-406435). [...]**”

QUINTO. Que inconforme, el **Licenciado Luis Enrique Jiménez Alvarado**, interpone recurso de apelación el 05 de diciembre del 2014, en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal en alzada.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro plazo legal previo a las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Díaz Díaz y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ser un tema de puro derecho, se prescinde de un elenco de hechos probados y no probados.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario determinó luego del análisis realizado, que se está a la sombra de un contrato de mandato tácito que al tenor del artículo 1251 del Código Civil, puede celebrarse entre presentes y ausentes; siendo



que los mandantes o poderdantes en este caso dispusieron en el mandatario o apoderado (el aquí recurrente) la comprobación de la condición impuesta, dejándole la voluntad de determinar si se levantaba o no las limitaciones impuestas. Por otra parte, la forma en que se plasma este mandato es acorde con las disposiciones que rigen la materia; por último el presunto vicio de voluntad que alega el interesado, su conocimiento y determinación es resorte de los tribunales de justicia y no en esta sede administrativa.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el *Luis Enrique Jiménez Alvarado*, ratifica que lo indujeron en error al firmar la escritura 146 de las 17 horas del 28 de agosto del 2012, y que no ha tenido poder ni autorización para comparecer cancelando la limitación que se impuso sobre la finca mencionada, y que el Registro Nacional inscribió mal la escritura en contravención del artículo 452 del Código Civil y el Reglamento de Inscripción de documento en el Registro Inmobiliario.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. La revisión de un documento está sujeta a un marco de calificación registral, que es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. El artículo 34 del Reglamento del Registro Público, indica:

[...] La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiende. La calificación de los títulos 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, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga. [...]



Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro, concepto que también es contemplado el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

*[...] Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.
[...]*

Esa calificación, que se convierte en un **Control de Legalidad** de un documento que por el **Principio de Rogación** ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos u etapas, una de tipo *formal* y otra de *fondo*. En la primera, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público, como lo manifiesta el artículo 450 del Código Civil: **“Sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.”**, así como las medidas de seguridad jurídica que impone la normativa registral. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y de la información que publicita el Registro. Si el documento cumple con los requisitos de forma y fondo, el documento se inscribe y se constituye para ello un asiento registral, que viene a publicitar el acto querido por las partes.

En cuanto al término **mandato**, es definido por la doctrina como: **“un contrato consensual en cuya virtud uno de los estipulantes, llamado “mandatario”, es encargado por el otro, que recibe el nombre de “mandante”, para que obrando por cuenta y representación de éste, desempeñe uno o varios negocios de carácter jurídico”**. (Brenes Córdoba, Alberto. Tratado de los Contratos, Editorial Juricentro, 1998, pág. 270).

Se estipula en el artículo 1252 del Código Civil lo siguiente:



“El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación tácita o expresa del apoderado o mandatario. La aceptación tácita se presume por cualquier acto en ejecución del mandato; excepto los que se hicieren para evitar perjuicios al mandante mientras nombra otro apoderado.”

Teniendo definidos estos conceptos y aplicándolos al caso concreto, el Registro al momento de calificar el documento ingresado bajo el tomo 2014 asiento 75789, cuyos actos fueron la cancelación de las condiciones a los derechos de transformación y enajenación sobre la finca inscrita partido de San José matrícula cuatrocientos seis mil cuatrocientos treinta y cinco, de forma libre y voluntaria por parte del compareciente y aquí recurrente Licenciado Luis Enrique Jiménez Alvarado, que incluso manifiesta en su representación *per se*, la solicitud que da pie al inicio de esta gestión administrativa ***“[...] fui coaccionado a firmar esa escritura, que en su momento no me importó otorgarla [...]”*** siendo exclusivamente la verificación y decisión de si existió o no “coacción” competencia de los tribunales de justicia.

La actuación transcrita en la escritura número ciento cuarenta y cinco de los notarios Rojas Villareal y Solano Víquez dilucida la fe pública garantizada por el Estado en estos funcionarios sobre hechos que interesan al derecho como verdaderos y auténticos, actos que deben ser creídos y aceptados como verdad oficial, misma que concretamente será el hecho de la libre y voluntaria comparecencia del Licenciado Jiménez Alvarado, actuación que ya se encuentra firme.

Posterior a ello, el Registro de la Propiedad concilia y depura la información inmobiliaria, garantizando la seguridad jurídica; siendo que analizando el caso en cuestión no existe ningún error registral, sino que fueron cumplidos todas las condiciones y requisitos de forma y fondo que contempla la calificación de un documento, así como principalmente la comparecencia de la parte condicionante que materializó su voluntad y como consecuencia a su solicitud, su inscripción generó un asiento registral libre de vicios de nulidad o inexactitudes registrales.



Ese marco de calificación al que debe ajustarse el Registrador, conforme lo establecen los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas), se circunscribe a la información que resulte del título y de la que conste en el Registro, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Número 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas), de ahí que, la actuación del funcionario registral, no puede ir más allá de esos presupuestos, por cuanto la calificación 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, concediéndole la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Consecuencia de todo lo anterior, las argumentaciones del recurrente Licenciado Luis Enrique Jiménez Alvarado no pueden ser acogidas como fundamento para anular un acto a todas luces basado en Principios de Legalidad, toda vez que la actuación del Registro de la Propiedad Inmueble se otorgó a derecho. Es decir, este Tribunal no encuentra vicio alguno para cancelar la inscripción con citas número 2014-75789, declarando entonces sin lugar el recurso de apelación planteado, confirmándose la resolución final venida en alzada.

QUINTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, este Tribunal declara *sin lugar* el recurso de apelación presentado por el ***Licenciado Luis Enrique Jiménez Alvarado***, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, de las nueve



horas treinta minutos del diez de noviembre del año dos mil catorce, la cual se **confirma**, ordenando el levantamiento de las notas de advertencia administrativa que como anotación y gravamen aparecen en la publicidad registral de la finca de San José matrícula CUATROCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO. 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.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53