

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2013-0163-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Propiedades

Hipódromo Nacional San Isidro S.A., apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2012-2244-RIM)

VOTO N° 0725-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas treinta minutos del once de junio de dos mil trece.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Rodolfo Loría Sáenz, mayor, divorciado, abogado, vecino de Escazú, titular de la cédula de identidad número uno-cero cuatrocientos sesenta y uno-cero setecientos treinta y cuatro, quien actúa en condición de apoderado especial de la empresa Hipódromo Nacional San Isidro S.A., titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero catorce mil trescientos ochenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas treinta y siete minutos del diecinueve de diciembre de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha cinco de diciembre de dos mil doce, la señora Dianna Lynn Stevenson, de un solo apellido en razón de su nacionalidad canadiense, mayor, casada, empresaria, vecina de Orlando, Florida, Estados Unidos de América, titular del pasaporte número WJ quinientos treinta y un

mil novecientos setenta, actuando en condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa Hipódromo Nacional San Isidro S.A., presentó gestión administrativa solicitando inmovilizar la finca de Cartago folio real N° 23546-000.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las diez horas treinta y siete minutos del diecinueve de diciembre de dos mil doce, resuelve denegar las presentes diligencias administrativas.

TERCERO. Que por escrito recibido en el Registro Inmobiliario en fecha veintiuno de enero de dos mil trece, el Licenciado Loría Sáenz, representando a la empresa gestionante, apeló la resolución final antes indicada, recurso admitido para ante este Tribunal por resolución de las nueve horas cincuenta y seis minutos del veintiocho de enero de dos mil trece.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta el Juez Álvarez Ramírez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en autos, esta Instancia acoge los hechos que como probados y no probados tuvo el **a quo** en la resolución final venida en alzada.

SEGUNDO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El problema planteado por la representación de la empresa gestionante se refiere a la actuación del señor Richard Allan Laurin a nombre de la empresa Hipódromo Nacional San Isidro S.A., para traspasar en propiedad fiduciaria la finca de Cartago folio real N° 23546, con su poder ya vencido, documento el cual considera sufrió una incorrecta calificación registral, y por ende está mal inscrito y es merecedor de la medida cautelar de inmovilización. Por su parte, el **a quo** indica en la resolución apelada que la inconformidad se basa en hechos acaecidos de manera extra-registral, y que la documentación presentada para lograr el registro del traspaso de la propiedad fiduciaria se conformó al marco de calificación registral, y además está amparada por la fe pública notarial, por lo tanto fue bien apreciado por el registrador que lo autorizó. El apelante indica en su recurso que es deber del funcionario calificador verificar la vigencia del nombramiento de los personeros que actúan en los actos presentados a registrar, por lo que si estuvo mal hecha la calificación.

TERCERO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. La registración de los documentos que ingresan al Diario del Registro Nacional está sujeta a, entre otros aspectos, el marco de calificación registral, que es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro Inmobiliario. Según el artículo 2 inciso q) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J (en adelante Reglamento), la registración consiste en el “...*proceso administrativo registral que contiene tanto la actividad calificadora del contenido de los documentos presentados al Registro Inmobiliario, su confrontación con la información inmobiliaria y su inscripción en un asiento definitivo para su publicidad frente a terceros.*”. Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan sólo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro, concepto que también contempla el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883. Y, en dicho proceso de calificación, la fe pública notarial tiene un papel preeminente, ya

que en los documentos sujetos a registro y que han sido autorizados por un notario público, las afirmaciones que en ese documento se hagan y estén cubiertas por el dicho del fedatario gozan de un fuero especial en cuanto a su aceptación por parte del calificador, ya que el funcionario registral se ve impedido de cuestionarlas a menos de que se opongan de manera frontal a lo previamente registrado. Y en dicho sentido, en el documento presentado al Diario bajo el tomo 2012 asiento 150721, constaba claramente el dicho del notario respecto de la vigencia de la actuación del señor Laurin como apoderado generalísimo de la empresa ahora recurrente, y cuyo contenido y afirmaciones se encuentran protegidas por la fe pública notarial, por lo tanto, el funcionario registral correctamente procede a realizar el registro solicitado, dando publicidad registral al acto contenido en el documento presentado a calificación. Por ello es que ninguna inconsistencia se ha producido en la publicidad registral proveniente del propio accionar de la Administración, y las inconformidades planteadas por el ahora apelante, referidas a una supuesta mala calificación registral, son de competencia exclusiva del notario autorizante de la escritura de traspaso, y están referidas directamente a la fe pública notarial en él delegada por el Estado, por tanto, presumidas ciertas en virtud de lo establecido por el artículo 31 del Código Notarial. Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución venida en alzada, la cual se confirma.

CUARTO. 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, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

De acuerdo a lo considerado, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el Licenciado Rodolfo Loría Sáenz representando a la empresa Hipódromo Nacional San Isidro S.A. contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas treinta y siete minutos del diecinueve de diciembre de dos mil doce, la que 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. **NOTIFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Luis Gustavo Álvarez Ramírez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53