



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0132-TRA-BI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

Minas León Sociedad Anónima, Apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de origen 320-08-BI)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 973-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas del diecisiete de agosto de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por Guillermo Sanabria Ramírez, casado una vez, con cédula de identidad 3-174-491, en condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada MINAS LEÓN S.A. con cédula jurídica tres-ciento uno-cuatrocientos ochenta y cinco mil ciento seis; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta minutos del diecinueve de diciembre de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintiocho de mayo del dos mil ocho, el señor Guillermo Sanabria Ramírez, de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita la inmovilización de la finca 247433 del Partido de San José, así como la investigación de los procedimientos de inscripción de los documentos que originaron retiro sin inscribir de compraventa otorgada por la titular registral a favor de su representada y



la constitución de gravamen hipotecario por parte de dicha titular a favor del Banco Popular.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las siete horas con cuarenta minutos del diecinueve de diciembre de dos mil ocho, dispuso en lo que interesa: “...**I**) *Una vez firme la presente resolución, se ordena **INMOVILIZAR** la finca del Partido de San José número **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES (247433)**, misma que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente ordene su cancelación.-*...”

TERCERO. Que el gestionante, en la condición indicada, presenta escrito el 16 de enero de 2009, impugnando la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante los Recursos de Revocatoria y de Apelación en subsidio.

CUARTO. Que el recurso de apelación es admitido por la Subdirección del Registro Público de Bienes Inmuebles mediante resolución de diez horas con veintidós minutos del seis de febrero de dos mil nueve.

QUINTO. 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 Jiménez Sancho, 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 de Bienes



Inmuebles en la resolución apelada, numerados como I a IV, aclarando que el sustento probatorio del hecho probado (I) se encuentra en folio 120 del expediente. Se replantea el hecho probado V; por no ajustarse en su totalidad a la naturaleza de los mismos, para que se lea: **V.-** A solicitud de la Asesoría Jurídica han sido remitidos a este Registro; por parte del Archivo Notarial, copias certificadas de los **índices notariales** del Licenciado Royran Arias Navarro, correspondientes a la primer quincena del mes de mayo de 2008, en los que se indica que el día 14 de ese mes ese **profesional no cartuló**, (v. f. 062). Asimismo, se agregan los siguientes hechos probados: **VI.-** Mediante oficio presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el día 06 de agosto de 2008, suscrito por el Licenciado Arias Navarro, aporta copia simple del folio 055 de su protocolo número 4, en que consta la escritura número 117 otorgada a las dieciséis horas quince minutos del veintidós de abril de dos mil ocho y que es cancelación de gravamen hipotecario que afecta la finca 545786 del Partido de San José, (v. f. 77). **VII.-** Que el gestionante, Guillermo Sanabria Ramírez interpuso denuncia penal ante el Ministerio Público el día 26 de mayo de 2008, originando el Expediente No 08-2943-647- PE Interno 5492-47 contra Hazel Castro Obando por el delito de estelionato, (v. f. 26). **VIII.-** Que mediante escrito de apersonamiento el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, se manifiesta sobre el gravamen hipotecario anotado en la finca 247433 del Partido de San José con citas **576-1616**, indicando que en el mismo fue sustituida la garantía con otra finca, por lo que su representado carece de interés actual en el presente asunto. No obstante, solicita se le mantenga como parte dentro del proceso en vista de que en la nueva finca que garantizaría dicha obligación (matrícula 334747 de San José) ha sido también consignada una advertencia administrativa, (v. f. 88).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No consta dentro del presente expediente información alguna que demuestre los siguientes hechos por lo que se deben tener como **Hechos no Probados: I.-** Que haya sido sustituida la garantía de la obligación hipotecaria garantizada con la finca 247433 de San José, otorgada en documento presentado con citas 576-1616; tal y como lo manifiesta el representante del Banco Popular en el hecho



tenido por probado VIII.- **II.-** Que haya sido presentado un testimonio de solicitud de retiro sin inscribir del documento de compraventa a favor de Minas León S.A., autorizado por la Licenciada Sheyla Chaves Berrocal.-

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles; ante la posibilidad de una inconsistencia que afecta la publicidad registral, resuelve inmovilizar la finca 247433 del Partido de San José, como una medida cautelar administrativa dictada en virtud de la función de auxiliar de la administración de justicia que jurisprudencialmente se ha conferido a ese Registro; sustenta lo anterior; entre otras, en la Sentencia No. 100 dictada por la Sala primera de la Corte Suprema de Justicia a las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980. Agrega que ello se constituye en una obligación, por parte del Registro, de coadyuvar en los asuntos discutidos en sede judicial y ante la presencia de presuntos hechos delictivos que tengan consecuencia en bienes inmuebles y con el fin de “...generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...” según lo establecido por este Tribunal en Voto No. 376-2006 de 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, y que fuera materializado por la Dirección General del Registro Nacional en Criterio Registral DGRN-31-2007 de 13 de julio de 2007, en aplicación del artículo 16 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y artículo 6, inciso 4 de la Ley de Creación del Registro Nacional. En el caso concreto afirma que según se desprende de los índices notariales del Licenciado Royran Arias Navarro y de sus propias manifestaciones, el testimonio de escritura de retiro sin inscribir que fuera presentado al Registro no concuerda con los instrumentos autorizados por ese profesional, lo que “...hace presumir que dicho documento puede resultar falso, aún y cuando los mecanismos de seguridad registral coincidan plenamente, materia que deberá ventilarse en el respectivo proceso penal...” por lo que ineludiblemente debe proceder con la inmovilización del bien.



Por su parte, el representante de Minas León S. A.; tanto en su escrito de apelación como en escrito de apersonamiento ante este Tribunal, manifiesta su inconformidad con el procedimiento llevado a cabo por el Registro de Bienes Inmuebles, ya que hay tres notarios involucrados en los actos que facilitaron los hechos fraudulentos y; aunque esos comportamientos son extrarregistrales, no se realizó la investigación correcta con la correspondiente certificación de piezas y la interposición de denuncias ante el Ministerio Público. Se omitió notificar al Notario Gerardo Aguilar Sevilla y a la Notaria Sheila Elena Chávez Berrocal; el primero que autorizó la escritura de hipoteca a favor del Banco Popular y la segunda que con su boleta y papel de seguridad intentó presentar otro retiro sin inscribir y que por intervención de la Jefatura del Diario se impidió el trámite. Manifiesta que *“...existen dos notarios involucrados, en el manejo de los pliegos de seguridad que son administrados por el mismo Registro con sus boletas...”* y a pesar que el Registro cuenta con acceso a los protocolos e índices del Archivo Nacional no corroboró la respuesta del notario Arias Navarro. La resolución es omisa sobre la participación de los funcionarios del Diario que hizo posible el fraude mediante la entrega de documentos sin exigir los requisitos formales. De acuerdo con esas manifestaciones, solicita que *“...se revoque la resolución recurrida y se ordene la reapertura del expediente administrativo tanto para los notarios como para los funcionarios internos, manteniendo la inmovilización de la finca y se tomen las medidas que el caso requiere tanto administrativas como penales.”*

Realizado el estudio del elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, de previo al dictado de la resolución de mérito, debe este Tribunal realizar algunas aclaraciones:

A.- Sobre los alcances del procedimiento de Gestión Administrativa. De conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la Fe Pública Notarial, que implica; de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial una



presunción de certeza en todas *“...las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”* Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación pues en una primera fase contractual, el notario garantiza la adecuación de la voluntad de las partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad del instrumento público. Dado lo anterior, y como consecuencia natural de toda actividad humana, pueden producirse errores o inconsistencias en el procedimiento de registración. Y dada esa doble calificación, es evidente que existe una doble fuente de inexactitudes que puedan eventualmente afectar la presunción de certeza de los asientos registrales. Es precisamente para aquellos casos en que se quiebra la presunción de certeza y exactitud de la publicidad registral que existe el procedimiento de Gestión Administrativa.

Regulada en los artículos 92 a 101 del Reglamento del Registro Público; (que es Decreto Ejecutivo No. 26771 de 18 de marzo de 1998), la Gestión Administrativa procede ante la existencia de *“... una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes...”*

Sobre los alcances de este procedimiento este Tribunal ha reiterado en diferentes sentencias; dentro de ellas en Voto No. 127-2004, que *“...es una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales- cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...”*

Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades delictivas de funcionarios públicos, pues en el caso de que haya participación de un notario público, lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional, 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. No obstante, en el presente asunto no han sido detectados hechos de esta naturaleza.

B.- Sobre el control de la función notarial. De conformidad con los artículos 1° y 2° del Código Notarial el notario público es un profesional en Derecho, habilitado legalmente para ejercer; en forma privada, una función pública que le es delegada por el Estado. De ahí que esa función debe ser controlada por el Estado y para este efecto se ha creado la Dirección Nacional de Notariado, dependencia del Poder Judicial encargada de organizar, vigilar y controlar la función notarial en nuestro país, esta dependencia se encuentra regulada en los artículos 21 a 24 del mismo Código Notarial y dentro de sus atribuciones y con el fin de ejercer esa función de control y vigilancia ha determinado los medios idóneos de seguridad que deben contener los documentos notariales para su validez, tales como el sello blanco y el papel de seguridad y establecidos en el Capítulo II del Título IV, artículos 119 a 124 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, establecidos por esa Dirección.

Aunado a esto, en los artículos 138 y siguientes del Código Notarial se establece que la competencia disciplinaria en materia notarial corresponde al Poder Judicial, por lo que fueron creados órganos jurisdiccionales especializados para ejercer el régimen disciplinario de los notarios públicos y hacer efectiva la responsabilidad civil por sus faltas.

En relación con los mecanismos de seguridad que deben ser utilizados en los documentos públicos que deben ser registrados, el Registro Público con el fin de garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos; fin señalado en el artículo 1 de la Ley 3883, ha establecido diversos mecanismos de seguridad; dentro de ellos la boleta de seguridad que debe adjuntarse a cada documento presentado.



C.- Sobre los requisitos registrales de la solicitud de retiro sin inscribir. Los artículos 15 de la Ley sobre inscripción de Documentos en el Registro Público; (que es Ley No. 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas) y 42 del Reglamento del Registro Público; (que es Decreto Ejecutivo No. 26771 de 18 de marzo de 1998), establecen los lineamientos para tramitar las solicitudes de retiro sin inscribir. Estos artículos señalan que el Registro no puede oponerse al retiro de los documentos por parte de los interesados, siempre que se realice esa solicitud en escritura pública otorgada por el titular del derecho que se adquiere en el documento que se solicita retirar. Esta solicitud de retiro sin inscribir debe cumplir con los mismos requisitos de cualquier documento sometido a calificación registral, a saber: boleta de seguridad, sello blanco, testimonio de escritura en papel de seguridad del notario autorizante, con el fin de garantizar la autenticidad del instrumento público. Además, de conformidad con el artículo 7 de la Ley 3883 y la Circular Registral DRP-033-1991 (emitida por la Dirección del Registro Público el 8 de octubre de 1991), ante el extravío del documento que se solicita retirar sin inscribir, para llevar a cabo la cancelación del asiento provisional, puede tramitarse adjuntando a dicha solicitud las copias del documento debidamente certificadas. La presentación de la solicitud de retiro sin inscribir no genera un asiento provisional pues su trámite se realiza con las mismas citas de presentación del documento a retirar.

En resumen, en el caso bajo estudio ha sido demostrado que el día 24 de abril de 2008 se presentó al Diario del Registro Público el documento de compraventa de la finca 247433 del Partido de San José que realiza Hazel Castro Obando a favor de Minas León S. A. representada por Guillermo Sanabria Ramírez, originando las citas **575-64627**. Una vez calificado y consignados los defectos por el registrador a quien le fue asignado, es devuelto al Archivo el día 08 de mayo de ese mismo año.

Posteriormente, el día 21 de mayo siguiente, es presentado nuevamente adjunto a una solicitud de retiro sin inscribir, que en apariencia cumplía con todos los requisitos de forma y fondo establecidos legalmente; tales como: escritura pública con la comparecencia del



representante de la sociedad adquirente; se agregó una boleta de seguridad de las asignadas a ese notario, impreso en papel de seguridad y con la firma del notario autorizante Licenciado Royran Arias Navarro. Esto es, que en apariencia cumplía con todos los medios de seguridad establecidos al efecto por la Dirección Nacional de Notariado y por el Registro Público lo que hacía presumir su idoneidad para ser tramitado. Dado lo anterior, se procede al trámite de dicha solicitud cancelando la anotación correspondiente en la finca el día 22 de mayo.

El día siguiente, sea 23 de mayo se presenta al Diario del Registro documento de constitución de obligación de Hazel Castro Obando a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, con garantía hipotecaria sobre la finca relacionada. Este documento es calificado como defectuoso y se encuentra anotado sobre la finca según citas 576-1616. Posteriormente, el día 26 de mayo de 2008, es presentado nuevamente el traspaso a favor de Minas León S. A., originando las citas 576-1827.

Todos los documentos indicados, al menos en apariencia, cumplieron con todos los requisitos de forma y fondo necesarios para generar un asiento provisional sobre la finca de marras, dado lo cual debe el Registro proceder a su anotación y calificación de conformidad con el marco de calificación registral y la fe pública notarial. Dado lo anterior, se verifica que el Registrador actuó conforme con el ordenamiento jurídico y ante el aparente cumplimiento de requisitos, no podía poner en duda el contenido de los mismos por lo que lo procedente era tramitarlos.

No ha sido demostrada dentro del presente expediente la existencia de otra solicitud de retiro sin inscribir autorizada ante la notaria Sheila Chaves Berrocal como afirma el recurrente, ni la existencia de un documento de sustitución de garantía del crédito que se encuentra anotado sobre la finca 247433 de San José por lo que no es posible para esta autoridad pronunciarse sobre esos extremos.



CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por el recurrente; sea *“la reapertura del expediente administrativo tanto para los notarios como para los funcionarios internos, manteniendo la inmovilización de la finca y se tomen las medidas que el caso requiere tanto administrativa como penales”*, pues del contenido del expediente no se determina que el Registro Público de Bienes Inmuebles haya omitido dar audiencia a partes que debieron tomarse como interesadas o involucradas en los hechos que se denuncian. Pues, dadas las restricciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, es un procedimiento destinado a tratar de corregir inconsistencias de la publicidad registral, por lo que no resulta procedente que dentro de éste se investiguen los hechos irregulares que denuncia, ya que según nuestro ordenamiento estos son de exclusiva competencia de nuestros Tribunales, en donde con una mejor libertad probatoria y con la posibilidad de declarar un mejor derecho pueda verse satisfecho en sus pretensiones.

Dado lo cual, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por Guillermo Sanabria Ramírez, en representación de **MINAS LEÓN S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas con cuarenta minutos del diecinueve de diciembre de dos mil ocho, la cual se confirma.

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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, 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 Guillermo Sanabria Ramírez, en representación de **MINAS LEÓN S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas con cuarente minutos del diecinueve de diciembre de dos mil ocho, 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

M. Sc. Priscilla Loretto Soto Arias