



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0851-TRA-RI (DR)

Oposición Calificación No. 08-2008

Lida. Ángela Aurora Leal Gómez, Apelante

REGISTRO INMOBILIARIO.

VOTO No 987-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas veinticinco minutos del veinticuatro de noviembre de dos mil once.

Recurso de Apelación presentado por la Licda. **Ángela Aurora Leal Gómez**, en calidad de Notaria Pública, carnet profesional número 1242, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecisiete de junio del dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el día 16 de diciembre de 2008, la Licda. **Ángela Aurora Leal Gómez** en su calidad de notaria pública interpone diligencias ocursoales contra la Calificación Formal, resolución número 008-2008 del 04 de junio de 2008, suscrita por Sub-Director a.i del Registro Inmobiliario, Lic. Walter Méndez Vargas, sobre el documento que contuvo las citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 573 Asiento 87103, que indica como defecto *“El contrato de compraventa debe ajustarse a lo indicado en los artículos 41, 68 y 70 de la Ley de Contratación Administrativa.”* La que en ese acto se confirma.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las nueve horas



del diecisiete de junio del dos mil diez, resuelve: “ ***I- DENEGAR*** en todos sus extremos, las diligencias ocursoales incoadas por la notaria ANGELA AURORA LEAL GOMEZ, y reorientar el defecto consignado por el Registrador al documento presentado al Diario de este registro bajo el Tomo 573 Asiento 87103, y que originó las presentes diligencias, y consignarlo en el libro de defectos como sigue: “***Dar fe de que el lote segregado y vendido y dado en garantía hipotecaria, se encuentra dentro de un proyecto de Renovación Urbana, y cuenta con la autorización previa de la Contraloría General de la República, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Planificación Urbana, No 4240 de 15 de noviembre de 1968***”. (...).”

TERCERO: Que mediante escrito presentado, ante el Registro Inmobiliario el día 21 de septiembre de 2010, la Licda. **Ángela Aurora Leal Gómez**, en su condición de Notaria Pública, interpone Recurso de Apelación contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecisiete de junio del dos mil diez, quien lo admite y por esa razón conoce este Tribunal.

CUARTO. 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 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 la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como único hecho probado el siguiente: Que mediante Sesión Extraordinaria número 17-2001, fue autorizado



el Alcalde de la Municipalidad de Santa Cruz, para segregar y vender al señor Rafael Fonseca Blanco, un lote cuyas citas de presentación del Diario del Registro fueron tomo 573 asiento 87103. (doc. v.f 17 al 19)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Como hecho no probado de interés para este asunto, se indica el siguiente: Que el procedimiento realizado por la Municipalidad de Santa Cruz, para segregar y vender un lote al señor Fonseca Blanco, no contó con la Autorización de la Contraloría general de la República. (doc. v.f 35 al 43)

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario le consignó al documento con citas de presentación del Diario del Registro, Tomo 573 Asiento 87103, el siguiente defecto *“El contrato de compraventa debe ajustarse a lo indicado en los artículos 41, 68 y 70 de la Ley de Contratación Administrativa”*, por considerar dentro del análisis realizado al instrumento de anterior cita: que conforme al artículo 54 de la Ley de Planificación Urbana No. 4240, establece que: “La Municipalidad y el Instituto podrán comprar, permutar y vender bienes inmuebles comprendidos dentro de un programa de renovación urbana y traspasarse entre si esos mismos bienes, **con solo que la Contraloría General lo autorice previamente**, sin perjuicio de la adjudicación de lotes y viviendas que el Instituto realiza en su tráfico ordinario. Asimismo, es adicionado por el artículo 109 de la Ley de Administración Financiera de la República y el inciso a), artículo 5 de la Ley Adicional de Organización Municipal, los cuales indican; que para utilizar este mecanismo la **Administración requiere previamente la autorización de la Contraloría General de la República.**” Autorización, que se echa de menos en el documento de referida cita. Por otra parte, el artículo 143 inciso 3) de la Ley General de la Administración Pública, nos refiere a: *“(…) cuando el órgano requiera autorización de otro órgano la misma deberá ser previa (…).*” Lo anterior, en concordancia con el artículo 7 inciso d) y 126 inciso d) del Código Notarial, y bajo dicho análisis se procede a ordenar la cancelación al Diario del citado



documento, debido a la falta de autorización por parte de la Contraloría General de la República. No obstante, cabe indicar que dentro del presente pronunciamiento la Dirección del Registro determinó al finalizar el análisis realizado al documento de referida cita, reorientar el defecto indicado por el Registrador y consignarlo en el libro correspondiente de la siguiente manera; ***“Dar fe de que el lote segregado y vendido y dado en garantía hipotecaria, se encuentra dentro de un proyecto de Renovación Urbana, y cuenta con la autorización previa de la Contraloría General de la República, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Planificación Urbana, No 4240 de 15 de noviembre de 1968”.*** (...).”

Por su parte, el apelante inconforme con la resolución emitida por la Dirección del Registro Inmobiliario externa en sus agravios grosso modo que: El Registro Inmobiliario no abordó las manifestaciones y preocupaciones de las partes interesadas en el proceso, las cuales mantienen relación con la finca de la provincia de Guanacaste matrícula número 118462-000. Que la resolución que se impugna afecta el beneficio otorgado por el citado Acuerdo Municipal, el disfrute y goce de tener una vida digna y de una inscripción registral, y con ello se les imposibilita la obtención de un bono de vivienda, por ser un proyecto de interés social. Que el Acuerdo Municipal fue amparado en los artículos 51, 52, 53 y 54 de la Ley de Planificación Urbana según oficio AJ-141-008 de fecha 05 de setiembre de 2008, emitido por la Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Santa Cruz, Guanacaste.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Cabe destacar según lo indica el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos, la finalidad del Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos. Consecuentemente, no cabe la objeción a la inscripción, alegando otros defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos y que pueden estar sustentados en la ausencia de estos tanto de forma como de fondo, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley



sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967 y sus reformas), y que conforme al artículo 27 de la citada 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 citado supra y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, 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, los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. En la etapa formal, el Registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley. En la segunda etapa –la de fondo– el Registrador hace un análisis del documento, valora las formalidades intrínsecas del documento a la luz de la normativa aplicable y a la información que publicita el Registro, de lo que se desprende que el Registrador podrá objetar la inscripción del documento, por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, debiendo examinar si el título de acuerdo al principio de legalidad es procedente.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación al que debe ajustarse el Registrador conforme lo establecen los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público de data



cita, 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, antes citada y 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 denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Así las cosas, al Registrador le está prohibido cuestionar la validez de los documentos que examina, ya que esa materia es una atribución inherente de los Tribunales de Justicia, de acuerdo con lo que establecen los artículos 9 y 153 de la Constitución Política y el citado numeral 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; es decir, que el Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, asimismo, ha de examinarse que el título en sí, sea en principio, legalmente procedente. Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su actividad calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

*“(...) **II.-** De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediablemente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo*



que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente (...)”

Bajo esta tesis, queda claro para este Órgano de Alzada que el documento objeto de estudio, contuvo como defecto que el mismo debió ajustarse a lo indicado en los artículos 41, 68 y 70 de la Ley de Contratación Administrativa, en virtud de la naturaleza jurídica de dicho instrumento, por cuanto al existir una relación de carácter público – administrativo, dicho acto jurídico debió contar, tal y como lo señaló el Registro, con la autorización previa de la Contraloría General de la República, requisito formal (intrínseco) que deben ser valorados por el Registrador, por existir en dicho acto jurídico intereses y fondos públicos.

No obstante, luego de la calificación formal emitida por la Subdirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución N° 008-2008, del día 4 de junio de 2008, dentro de la resolución venida en Alzada, el defecto apuntado se reorientó de la siguiente manera: ***“Dar fe de que el lote segregado y vendido y dado en garantía hipotecaria, se encuentra dentro de un proyecto de Renovación Urbana, y cuenta con la autorización previa de la Contraloría General de la República, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Planificación Urbana, No 4240 de 15 de noviembre de 1968”. (...).*”**

En este sentido, es importante traer a colación lo que al efecto establece el artículo 54 de la Ley de Planificación Urbana No.4240, el cual reza lo siguiente:

“Artículo 54.- La municipalidad y el Instituto podrán comprar, permutar y vender bienes inmuebles comprendidos dentro de un programa de renovación urbana y traspasarse entre sí esos mismos bienes, con solo que la Contraloría General de la República lo autorice previamente, sin perjuicio de la adjudicación de lotes y viviendas que el Instituto realiza en su tráfico ordinario. Quedan así adicionados en lo conducente el artículo 109 de la Ley de



Administración Financiera de la República y el inciso a) artículo 5o. de la Ley Adicional de Organización Municipal, No. 11 de 10 de setiembre de 1925.”

Por otra parte, pese al argumento esgrimido por el apelante de que el instrumento objeto de este proceso se encuentra amparado en los artículos 51, 52, 53 y 54 de la Ley de Planificación Urbana, según oficio número AJ-141-008 de fecha 5 de setiembre de 2008, emitido por la Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Santa Cruz, Guanacaste, este Tribunal estima, que el citado oficio es claro al señalar que para la tramitación de dicho Proyecto, por tratarse de un régimen de excepción, no fue aplicable el procedimiento de Licitación establecido por la Ley de Contratación Administrativa, situación que evidencia el incumplimiento de un requisito formal dentro del instrumento público con citas de presentación al Tomo 573 Asiento 87103, dado que el mismo es omiso en cuanto a la autorización que debió contener el documento por parte de la Contraloría General de la República, y en este sentido para que opere su inscripción ante el Registro, deberá ser subsanado conforme a la legalidad de los actos y contratos consagrados por nuestro Ordenamiento Jurídico, ya que tal y como lo indicó el Registro, se violó el artículo 7 inciso d) y 126 inciso d) del Código Notarial, en el cual el primero prohíbe al Notario Público autorizar actos o contratos que para ser ejecutados requieren de una autorización previa, siendo que conforme al artículo 126. d) citado, ese acto es absolutamente nulo y por ende no tiene valor de instrumento público.

Por otra parte, no lleva razón la recurrente al indicar que el Registro no se pronunció sobre las manifestaciones de las partes interesadas, por cuanto se evidencia que dentro del CONSIDERANDO, SEGUNDO punto II, el Registro entró a conocer y valorar dichas manifestaciones. No obstante, estos nos refieren a apreciaciones de carácter subjetivo y solicitudes que este Órgano de Alzada, así como el Registro se encuentran inhibidos para resolver y pronunciarse con respecto a ello, por cuanto debe recordar el recurrente que ambas instancias están sometidas al Ordenamiento Jurídico y su proceder conforme



principio de legalidad consagrados en el artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública. En este sentido, no podría la parte considerar que se le inscriba un documento que violenta la normativa legal y reglamentaria establecida para que el acto sea válido y eficaz, y en razón de ello no son de recibo sus manifestaciones.

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, es claro que debe ser declarado sin lugar, en todos sus extremos, el recurso de apelación interpuesto por Licda. **Ángela Aurora Leal Gómez**, en calidad de Notaria Pública, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecisiete de junio del dos mil diez, la cual se debe confirmar en todos sus extremos, al considerar que la calificación dada al documento con citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 573 Asiento 87103, fue realizada correctamente y acorde con el marco de calificación establecido por Ley.

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 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa, en cuanto al objeto de la apelación.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara ***SIN LUGAR*** el Recurso de



Apelación interpuesto por, la Licda. **Ángela Aurora Leal Gómez** en su calidad de Notaria Pública, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecisiete de junio del dos mil diez, la cual se confirma en todos sus extremos, al considerar que la calificación dada al documento con citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 573 Asiento 87103, fue realizada correctamente y acorde con el marco de calificación establecido por Ley. 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

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora