

Expediente No. 2007-0168-TRA-BI

Gestión Administrativa

Aquilino Gallardo Naranjo, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 2007-429)

VOTO No. 007-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-GOICOECHEA, a las once horas con veinte minutos del catorce de enero de dos mil ocho.

Recurso de apelación presentado por el señor **Aquilino Gallardo Naranjo**, mayor, divorciado, pensionado, vecino de La Rivera de Belén, Heredia, titular de la cédula de identidad número ocho-cero cincuenta-ochocientos veinte, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del doce de junio de dos mil siete.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el veintinueve de mayo de dos mil siete ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Aquilino Gallardo Naranjo, formuló gestión administrativa, alegando que es propietario del inmueble inscrito en el Partido de Puntarenas, matrícula treinta y dos mil cuatrocientos setenta y uno-cero cero cero (32471-000), y de manera sorpresiva se ha enterado, que no existiendo traspaso alguno, la mitad de dicha finca se encuentra inscrita a nombre de la señora María Torres Fernández. Manifiesta que el Registro debió anotar la ejecutoria de sentencia de divorcio por mutuo consentimiento, presentada bajo el tomo quinientos sesenta y siete (567), asiento

ochenta mil cuatrocientos sesenta y tres (80463), pero en ningún momento hacer un traspaso de oficio a nombre de la citada señora Torres Fernández, ya que la única forma de traspasar los inmuebles es mediante el respectivo instrumento público y no de manera oficiosa y arbitraria, por lo que solicita que se obligue a los responsables a la anulación de ese acto, que el inmueble continúe debidamente inscrito a su nombre y que se sancione a los responsables de la comisión de ese error, al pago de las costas, daños y perjuicios.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las quince horas del doce de junio de dos mil siete, dispuso lo siguiente: ***POR TANTO:*** *En virtud de lo expuesto, normativa legal y reglamentaria, y jurisprudencia de citas, SE RESUELVE: Denegar la presente diligencia administrativa, promovida por el señor Aquilino Gallardo Naranjo, en virtud de que la sentencia ejecutoria tomo quinientos sesenta y siete (567) asiento ochenta mil cuatrocientos sesenta y tres (80463), fue anotado conforme los alcances de la función registral ante documentos provenientes de la sede jurisdiccional; aunado a la imposibilidad de este Despacho para disponer su cancelación...*

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el señor Gallardo Naranjo, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintidós de junio de dos mil siete, presentó recurso de apelación, alegando que no lleva razón el Registro **a quo** en denegar la solicitud planteada, pues dicho Registro no puede negarse a practicar la anotación de las resoluciones emitidas por la Autoridad Judicial correspondiente, pero eso no implica que la Institución Registral se encuentre facultada para realizar traspasos de inmuebles en forma oficiosa.

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 pudieron haber provocado la indefensión del

gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, 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 **UNO, DOS y TRES**, indicándose únicamente el fundamento de éstos de la siguiente forma: el **UNO y DOS** se sustentan en el documento visible a folios 37 a 40 y el **TRES** en el documento visible a folios 62 a 73.

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. ACERCA DE LA RESOLUCIÓN FINAL Y LOS ARGUMENTOS DEL APELANTE. En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, denegó la solicitud de anulación de la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos sesenta y siete (567), asiento ochenta mil cuatrocientos sesenta y tres (80463), que es ejecutoria de sentencia de divorcio por mutuo consentimiento promovida por los señores María Torres Fernández y Aquilino Gallardo Naranjo, expedida por la Jueza del Juzgado Primero de Familia de San José, a las ocho horas, treinta minutos del treinta y uno de mayo de dos mil seis, mediante la cual, se ordena a ese Registro proceder a la inscripción de un derecho a la mitad a nombre de la citada señora Torres Fernández, sobre la finca del Partido de Puntarenas, matrícula treinta y dos mil cuatrocientos setenta y uno (32471), con fundamento

en que ese Registro no tiene potestades para ordenar la anulación o modificación de una orden judicial, toda vez que, los documentos judiciales dan publicidad acerca de un derecho en litigio o en formación, y el Registro opera como un órgano auxiliar de la administración de justicia, y por ende, no se encuentra facultado para cuestionar en modo alguno lo dispuesto por la autoridad judicial, porque sus decisiones son soberanas y la convalidación o declaratoria de derechos, es potestad exclusiva de la sede jurisdiccional.

Por su parte, el recurrente en su escrito de apelación y agravios, alega que tal y como lo afirma el Registro, la Institución Registral no se puede negar a practicar la anotación de las diferentes resoluciones judiciales, como es el caso de la ejecución de sentencia presentada al Diario de dicho Registro bajo el tomo quinientos sesenta y siete (567), asiento ochenta mil cuatrocientos sesenta y tres (80463), pero al Registro le está vedado hacer un traspaso de oficio a nombre de la señora María Torres Fernández, ya que la única forma de traspasar los derechos de inmuebles es mediante el instrumento público respectivo y no de manera oficiosa como arbitrariamente se hizo, toda vez que la ejecutoria de sentencia lo que indica es que la finca matrícula treinta y dos mil cuatrocientos setenta y uno (32471), se pondrá a la venta y se cancelará la hipoteca que pesa sobre la misma, dividiendo en partes iguales el producto de dicha venta, por lo que solicita se corrija el error cometido y que se obligue a los responsables a la corrección o anulación de ese traspaso y que el inmueble continúe debidamente inscrito a su nombre, sancionándose a los responsables al pago correspondiente por las costas, daños y perjuicios ocasionados.

CUARTO. SOBRE LA FINALIDAD DEL REGISTRO Y LA FUNCIÓN CALIFICADORA. Prima facie, es necesario mencionar, que la finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, 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 requisitos tanto de forma como de fondo. 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 de fondo del documento, valora las formalidades intrínsecas del documento a la luz de la normativa aplicable y 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 en sí es en principio legalmente procedente.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación que debe ajustarse el Registrador conforme lo establecen los artículos 34 y 42 del Reglamento del Registro Público, que es 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, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, 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 función 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...*”

QUINTO. SOBRE LOS DOCUMENTOS JUDICIALES. Este Tribunal, al igual que lo hizo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, considera improcedentes las pretensiones del señor Aquilino Gallardo Naranjo, confirmando en este acto el criterio externado por la Dirección de ese Registro, en cuanto a que la orden emanada de una Autoridad Judicial debe ser acatada por el Registro, tal y como acertadamente se indica en la resolución impugnada, toda vez que la ejecutoria de sentencia expedida por el Juzgado Primero de Familia de San José, a las ocho horas, treinta minutos del treinta y uno de mayo de dos mil seis, que corresponde al proceso de divorcio por mutuo consentimiento promovido por la señora María Torres Fernández y el apelante, señor Aquilino Gallardo Naranjo, presentada al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el dos de junio de dos mil seis, bajo el tomo quinientos sesenta y siete (567), asiento ochenta mil cuatrocientos sesenta y tres (80463), en la parte dispositiva, ordenó, en lo que interesa y para la solución del presente asunto, lo siguiente: “*Segundo. Inmueble de la Provincia de Puntarenas, matrícula treinta y*

dos mil cuatrocientos setenta y uno cero cero cero...Don Aquilino asumirá todos los gastos que origina este bien tales como, pago de planillas a trabajadores, impuestos, una cotización de hipoteca y mantenimiento en general. Igualmente este bien se pondrá a la venta y se cancelará la hipoteca que pesa sobre la misma, dividiendo en partes iguales el producto de dicha venta, por lo que en este acto cede la mitad de los derechos de propiedad a doña María (Lo subrayado y en negrita no son del original) (ver folios 26 a 36).

En cumplimiento a esa ordenanza emitida por la Jueza del Juzgado Primero de Familia de San José, la Registradora a quien le correspondió el examen de la ejecutoria de sentencia, procedió a realizar su inscripción el seis de junio de dos mil seis, en la que, como resultado de la cesión hecha por el recurrente, señor Aquilino Gallardo Naranjo -mediante el proceso de divorcio por mutuo consentimiento-, la señora María Torres Fernández, se convierte en propietaria del derecho de la mitad del inmueble inscrito en el Partido de Puntarenas, matrícula treinta y dos mil cuatrocientos setenta y uno (32471), correspondiéndole el derecho cero cero uno (001) en la finca de referencia, por lo que no son atendibles los alegatos del recurrente, en cuanto a que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles realizó un traspaso oficioso a nombre de la señora María Torres Fernández, toda vez que el Registro acató la orden emitida por la Jueza del Juzgado Primero de Familia de San José, a través de la respectiva sentencia ejecutoriada, que es una de las solemnidades que tienen por objeto el generar una inscripción registral, tal y como lo establece el numeral 450 del Código Civil, que reza: “*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*” (Lo resaltado en negrilla no es del original).

En ese sentido, el Voto No. 7710-98, emitido a las diez horas del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho, por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior órgano superior jerárquico impropio de ese Registro, dispuso, en

relación a este punto, lo siguiente: “...No puede la autoridad registral avocarse a conocer en vía administrativa sobre asuntos propios de la judicial, como así lo pretende la recurrente, al solicitar que en esa vía se incluya dentro del finiquito el bien que le fue donado. En resumen, en materia registral y para efecto de gananciales, en cuanto a libre disposición de los bienes adquiridos dentro del matrimonio, el divorcio entre los cónyuges no produce efectos, hasta tanto no se presente la ejecutoria del mismo, con la distribución clara de los bienes...”

Las ejecutorias de sentencia emitidas por los Jueces de la República, están revestidas de un carácter obligatorio e incuestionable, convirtiéndose la entidad registral en un órgano auxiliar del Administrador de Justicia, por lo que no es dable que las decisiones de los Jueces sean cuestionables o revisables en sede registral. Al respecto, resulta de interés traer a colación lo expuesto por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la resolución No. 100 de las dieciséis horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta, que en lo conducente indica: “...IV.- Las razones por las cuales la deudora demandada consideraba que no debían hacerse esos embargos, debieron haberse dado en su oportunidad al Juez que conocía del citado juicio, por la parte demandada que objetaba esa decisión.- Lo que allí se resolviera debía prevalecer, pues quien tenía competencia para decidir si se ordenaban o no esos embargos, esas anotaciones, era el tribunal que conocía del ejecutivo, pero no el Registrador General o el Registro Público de la Propiedad. Se trata del conflicto de partes, un acreedor y un deudor, en que el primero recurre a los tribunales de justicia para que obliguen a un deudor a pagar una obligación y pide sustraigan y aseguren bienes de él, que le permitan lograr que sea una realidad ese pago. Dentro de esa línea de ideas el Registro Público de la Propiedad es un órgano auxiliar, un colaborador del órgano judicial que hará efectiva frente a terceros esa decisión de separar y sustraer o retener bienes del deudor para garantizar con su valor el pago de lo adeudado...No puede concebirse que el Registro Público por medio de su Director pueda tener facultad para revisar y revocar las decisiones judiciales, si la ley no le ha conferido esa facultad, ni ante sus oficios está

planteado el juicio. Es el Tribunal quien tiene esa competencia dentro de un juicio en que los interesados están apersonados y quienes en la defensa de sus derechos pueden gestionar, alegar, oponerse y recurrir. Si la orden de anotar y embargar fue dada por el Tribunal, el Registro no puede objetarla... ”.

En consecuencia, bajo esta tesis, este Tribunal estima que en sede registral no medió ningún error en la inscripción de la ejecutoria de sentencia expedida por la Jueza del Juzgado Primero de Familia de San José, en la que se ordena, entre otros, la cesión del derecho a la mitad en la finca del Partido de Puntarenas matrícula treinta y dos mil cuatrocientos setenta y uno (32471) a nombre de la señora María Torres Fernández, máxime que el Registro **a quo** cumple una función vital para la sociedad, cual es la de garantizar la seguridad jurídica en materia de bienes inmuebles, que a su vez es materia de interés público.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. 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 el señor Aquilino Gallardo Naranjo, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del doce de junio de dos mil siete, la cual se debe confirmar en todos sus extremos, al no haber mediado ningún error en la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos sesenta y siete (567), asiento ochenta mil cuatrocientos sesenta y tres (80463).

SÉTIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar, en todos sus extremos, el Recurso de Apelación presentado por el señor Aquilino Gallardo Naranjo, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del doce de junio de dos mil siete, la cual se confirma en todos sus extremos. 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.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTORES

Función calificadora

Ámbito para la calificación de los documentos

Documentos judiciales

TNR 00.53.42