
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-0572-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

MARVIN MARTINEZ MELENDEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-830 RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0114-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las once horas con veintinueve minutos del seis de marzo de dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Marvin Martínez Meléndez**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad 1-0578-0284, en su condición personal, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 17 de octubre de 2018.

Redacta la juez Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 02 de octubre de 2018, los señores **Roxana Monge Halabi**, mayor, educadora pensionada, titular de la cédula de identidad 3-0238-0818, vecina de Quepos, en su condición personal, **Jorge Coto Quesada**, mayor, empresario titular de la cédula de identidad 3-0272-0445, vecino de Quepos, en su condición personal y, **Marvin Martínez Meléndez**, de calidades y en su condición citadas, solicitaron la anotación de nota de advertencia de administrativa sobre la finca del Partido de Puntarenas matrícula 26407, alegando la posible comisión del delito de

falsedad ideológica y estelionato ya que sobre esa finca existía una hipoteca otorgada y no anotada, a favor de la señora Roxana Monge Halabi, todo como parte de un convenio extrajudicial de varios procesos otorgados en relación a los aquí firmantes, con el señor Luis Armando Mejías Rojas y a la empresa SERVIAGRO C, S.A., propietaria anterior del inmueble; y que con conocimiento de ese gravamen, el señor Luis Armando Mejías Rojas, participa activamente en el traspaso libre de gravámenes a favor de una sociedad que él representa de nombre INVERSIONES SERVIAGRO QUEPOS S.A., motivo por el cual se tramita ante el ministerio público el proceso penal 18-000379-1220-PE, en el cual se está solicitando la anulación del traspaso efectuado en esas condiciones a favor de dicha sociedad, y en virtud de ello, solicita se ponga nota de advertencia sobre ese inmueble según corresponda.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Que por medio de la resolución de las 08:00 horas del 17 de octubre de 2018, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente: “... **1) DENEGAR** las diligencias iniciadas por los señores **Roxana Monge Halabi**, ..., **Jorge Coto Quesada** ... y **Marvin Martínez Meléndez** ..., al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni demostrar la presencia de un fraude extraregstral en la autorización e inscripción de la escritura de compra-venta presentada al Diario de nuestro Registro bajo las citas 2017-766181. **2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. ... NOTIFÍQUESE.- ...”.**

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el aquí apelante, expresó como agravios, los siguientes:

1.- Que la gestión administrativa solicitada si procede conforme al Reglamento del Registro Inmobiliario y la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y así lo ha reconocido el Tribunal Registral Administrativo, por lo que se evidencia con total claridad el error de la Dirección del Registro Inmobiliario al aseverar que la gestión administrativa solo

aplica para errores dentro de la esfera registral lo anterior por cuanto hay un claro cambio normativo y de criterio del Tribunal Registral en el sentido de ampliar estas competencias en aras de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en razón de ello, no procede la denegatoria bajo el fundamento de que la gestión presentada no tiene como sustento un error o nulidad cometida en sede registral y por el contrario debió de admitirse la gestión presentada.

2.- Que jurídicamente son dos cosas distintas la advertencia y la gestión ya que la primera es una alerta, y aclara que lo que se pretende con esta solicitud no es que se declare derecho alguno a favor de los solicitantes, sino solamente que se advierta a terceros sobre el proceso penal que gravita en torno a la escritura de compraventa de la finca del partido de Puntarenas matrícula 26407-001 y 002.

3.- Que existe prueba que demuestra el fraude que afecta la seguridad jurídica registral, y de ella se deriva con total claridad la existencia de una anomalía la cual si bien es cierto no se originó estrictamente por un error atribuible a Registro; si se puede poseer efectos en detrimento de la seguridad inmobiliaria registral en caso de que se declare en sede penal la existencia del delito de estelionato en la constitución de la compraventa de la finca objeto del presente recurso.

Concluye con base en lo citado anteriormente que es clara la procedencia de la gestión solicitada por cuanto se satisfacen los requisitos necesarios para realizar la nota de advertencia administrativa.

TERCERO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

CUARTO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

QUINTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal señalar que no se advierte error alguno por parte del órgano registral que permita acoger la pretensión del recurrente.

De lo establecido por el Órgano a quo para este caso en concreto, y del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder, ante situaciones de inexactitud registral en asientos ya inscritos, y en donde su corrección por parte del Órgano Registral pueda causar perjuicios a terceros, a dar una respuesta administrativa en aras de lograr la tutela jurisdiccional, que efectivamente se obtuvo en este caso, y es allí donde se llevará a cabo la profundidad de análisis, que el apelante requirió del Registro.

Cabe recordar, al apelante que, y para este caso en concreto, por existir terceros registrales que deben ser protegidos en su adquisición, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, que la competencia para invalidar inscripciones, cancelar asientos provisionales o definitivos, o declarar derechos es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la autoridad registral ni este Tribunal pueden cancelar asientos inscritos, ni cuentan con competencia para dictar un pronunciamiento sobre procesos que se ventilan en la sede jurisdiccional, que es

donde con una mayor libertad probatoria pueden valorarse aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados y asimismo inscritos en sede registral.

Considera este Tribunal que lo resuelto por el Órgano a quo, se apega a derecho, ya que el fondo del asunto debe ser conocido en la sede judicial, tal y como lo resolvió el órgano a quo al establecer que:

Las situaciones fácticas, como las indicadas en los documentos aportados, no son desde ningún punto de vista base sólida que permita al Registro Inmobiliario sostener jurídicamente la imposición de una medida cautelar, es por ello imprescindible que la parte aporte una prueba contundente de lo manifestado, siendo que la prueba, en Derecho, es la actividad necesaria que implica demostrar la verdad de un hecho, su existencia o contenido según los medios establecidos por la ley. La prueba recae sobre quien alega algo, ya que le principio establece que quien alega debe probar. El que afirma algo debe acreditar lo que afirma mediante medios que demuestren que estamos en presencia de un delito, en los términos del artículo 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, analizado líneas atrás. En términos generales quien afirma la existencia de una inexactitud en la información, tiene la obligación legal y técnica de probarlo, en otras palabras; al tener asientos que están investidos por una presunción de legalidad, misma que es la base angular de los principios de publicidad de publicidad y seguridad jurídica que regulan el funcionamiento registral, el cuestionamiento de esos asientos exige la aportación de la prueba correspondiente... Todos los hechos esgrimidos por el gestionante deben al parecer ventilarse en sede judicial, siendo que la Constitución Política de Costa Rica, determina el campo de acción sobre el cual actúan los poderes que constituyen la República. Así, su artículo 153 establece algunas de las funciones principales que corresponde ejecutar al Poder Judicial, entre otras, conocer sobre las causas penales, tal el asunto que nos ocupa. Lo anterior encuentra relación con los supuestos contenidos en los numerales 11 de la Constitución Política y de la Ley General de la Administración Pública, que delimitan el ámbito en el que se desenvuelven los funcionarios públicos o Principio de Legalidad Administrativa. Así las cosas, en virtud de este principio, los funcionarios públicos, únicamente pueden realizar aquellos actos expresamente autorizados por la Ley, razón por la cual al Registro le está vedada la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que se originen en actos o contratos que no reúnan las condiciones legales exigidas, asimismo que nazcan de errores dentro del procedimiento administrativo, situación que de por sí no crea o no es fuente de derecho, circunstancia que reitera esta Oficina, corresponde dilucidar por mandato constitucional al Poder Judicial, por lo que de conformidad con lo anteriormente expuesto y el principio de legalidad contenido en

el artículo 11 de la Constitución Política y el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública, principio que rige la actividad registral, la anotación de una medida cautelar según los argumentos esgrimidos no procede, por no tener como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos de fraude establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Entonces, pierde interés lo solicitado por el apelante, al ser la situación que alega de conocimiento de los Tribunales de la República, en este caso la sede penal, los que deberán adoptar las medidas cautelares para dar una correcta publicidad registral a los procesos pendientes, y proceder a anotarlos debidamente, tal y como corresponde.

Por lo antes citado, la resolución apelada cuenta con la motivación requerida, la calificación registral se fundamenta en el artículo 27 de la Ley de Inscripción de Documentos Públicos en el Registro, donde el registrador no puede ir más allá del contenido del título presentado y lo indicado en los asientos registrales, sea de lo permitido por la ley (principio de legalidad).

Así las cosas, y una vez revisados los asientos registrales y catastrales en cuestión; y luego de confrontar los argumentos del gestionante con el ordenamiento jurídico de mérito, es criterio de este Tribunal que no sólo no estamos en presencia de un error registral, sino además que el conocimiento de los argumentos traídos a los autos y sus correlativas pretensiones, corresponden en este proceso en particular, al ámbito de competencia propio de la vía jurisdiccional, en este caso la vía penal y civil.

Nótese que en los agravios citados por la parte gestionante, los hechos acaecidos al margen del ámbito registral y las anomalías presentadas no refieren a una mala inscripción o posible nulidad de un documento inscrito en el haber histórico de las fincas citadas, en este caso que no existía anotada ni inscrita una hipoteca que impidiera la venta libre de gravámenes de la finca de mérito, de manera que cualquier juicio de valor ajeno al marco de calificación o extralimitación en el trámite de calificación por parte del funcionario administrativo, más aún

existiendo en este caso terceros registrales que deben ser protegidos en su adquisición, significaría invadir una competencia reservada a los jueces de la República, según la letra del artículo 153 Constitucional.

Artículo 153.- Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que esta Constitución le señala, conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso - administrativas, así como de las otras que establezca la ley, cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.

Para este Tribunal, en este caso en particular, los hechos señalados son totalmente extra registrales, y no existe un error o nulidad cometida en sede registral, ni se cuenta con un elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud de origen extra registral que deba ser amparada por esta instancia, razón por la cual los agravios de la aquí apelante deben ser rechazados, siendo la autoridad judicial respectiva ante la cual interpusieron sus pretensiones, según se desprende del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de nuestra Carta Magna, la que debe conocer y resolver por el fondo el caso que nos ocupa.

Conforme lo expuesto, ante la inexistencia de un error o nulidad cometidos en sede registral, considera esta autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Marvin Martínez Meléndez**, en su condición personal, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 17 de octubre de 2018, la cual se confirma.

SETIMO. SOBRE EL 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, 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-

J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta 169 de 31 de agosto del 2009, 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 interpuesto por el licenciado **Marvin Martínez Meléndez**, en su condición personal, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 17 de octubre de 2018. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.-**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

cdfm/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM