

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N°: 2006-0364-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Lic. Jurgen Kinderson Roldán, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 301-2006)**

### ***VOTO N° 32-2007***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las doce horas del quince de enero de dos mil siete.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el Licenciado **Jurgen Kinderson Roldán**, mayor de edad, casado una vez, Abogado, vecino de Heredia, con cédula de identidad número 1-857-546, en su calidad de *Apoderado Especial* del señor **Guillermo Cubas Pérez**, mayor de edad, casado una vez, Ingeniero Civil, vecino de San José, con cédula de identidad número 8-051-859, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del veintidós de setiembre de dos mil seis.

#### **RESULTANDO:**

**I.-** Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 8 de setiembre de 2006, el Licenciado **Jurgen Kinderson Roldán**, en representación del señor **Guillermo Cubas Pérez**, formuló las diligencias indicadas en el acápite anterior, con el propósito de que se procediera, en lo que interesa, a la inmovilización de la finca inscrita en ese Registro Público, Provincia de **San José**, bajo la matrícula número **437887-000**; así como a la cancelación de la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro bajo el **Tomo 487, Asiento 08126**, referente a la constitución de una hipoteca que gravó esa finca, y en donde su patrocinado figuró como deudor.

**II.-** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del veintidós de setiembre de dos mil seis, dispuso: ***“POR TANTO / De conformidad con las consideraciones enunciadas y normas legales, reglamentarias y jurisprudencia de citas [sic], SE RESUELVE: Denegar la diligencia promovida por el Licenciado JURGEN KINDERSON ROLDAN, (...) quien actúa como***

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

apoderado de **GUILLERMO CUBAS PEREZ** (...), ya que se trata de un asunto extrarregistral, amén de que el procedimiento utilizado en el trámite del documento tomo 487 asiento 8126 fue ajustado a Derecho. ***NOTIFÍQUESE*** (...).”

**III.-** Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 2 de octubre de 2006, el Licenciado **Kinderson Roldán** presentó recurso de revocatoria con apelación en subsidio, alegando, en términos generales, que como medió un error registral en la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro bajo el **Tomo 487, Asiento 08126**, y propiamente por la falta de verificación, por parte del Registrador a quien le correspondió su calificación, del número de la cédula de identidad de quien figuraba en ese testimonio como deudor hipotecario, que habría sido consignado erróneamente, correspondía se declarara la existencia de ese error registral, la cancelación de la inscripción de dicho documento, y la inmovilización de la finca gravada con ese otorgamiento.

**IV.-** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las 8:43 horas del 25 de octubre de 2006, rechazó la revocatoria, y admitió la apelación para ante este Tribunal, el que mediante resolución dictada a las 15:00 horas del 14 de noviembre de 2006, le confirió al apelante la audiencia reglamentaria para que expusiera sus alegatos, los que consignó en su escrito presentado el 23 de noviembre de 2006, reiterando los agravios utilizados al impugnar.

**V.-** Que 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 del apelante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Alvarado Valverde; y**

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados establecido en la resolución apelada.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con influencia para la resolución de este asunto, con el carácter de no probados.

**TERCERO: EN CUANTO AL FONDO. *Sobre la finalidad de la gestión administrativa.*** Ciertamente, el fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967).

De lo anterior se colige que la función calificadora que lleva a cabo el Registro, sea tanto formal como sustancial, por lo que para su debida inscripción los documentos que se le presentan para tales efectos deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de su criterio respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Es por eso que, conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción (entendiéndose por éste el testimonio de una escritura pública), o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, para tales efectos, el notario tiene fe pública y, conforme al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, en virtud de ella: “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”.

No obstante, lo recién expuesto debe conciliarse con la mencionada función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo Nº 26771-J, del 18 de febrero de 1998), 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, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a la información que conste en ese Registro que deba ser considerada por el registrador.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Ahora bien, para lo que interesa en este asunto, se puede afirmar que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno es el de la **calificación**, y el otro es el de la **inscripción**, y que con ocasión de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares. Bajo el entendido de que el propósito del Registro ha de ser la de inscribir los documentos que se le presentan, respecto de lo primero, de la **calificación**, lo que la normativa prevé es que: *“Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.”* (art. 18 de la citada Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público), trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción; por consiguiente, de no haber tales defectos, o de haber sido subsanados oportunamente por los interesados, el documento debe ser inscrito.

Respecto de lo segundo, esto es, de la fase de **inscripción**, ocurre que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 de ese Reglamento establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe iniciar, de oficio o a instancia de parte, una **gestión administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar el asiento de que se trate.

Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y que en caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, o de se enfrente la oposición de algún interesado, en esa hipótesis se podrá disponer la colocación de una

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*nota de inmovilización* del asiento registral involucrado, y esto “...**hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...**”, debiéndose acotar que esa *inmovilización* tiene como efecto impedir toda operación con el asiento, en aquellos casos graves en que se puede esperar la nulidad del asiento, constituyéndose en una anotación marginal que no puede ser eliminada sino a través del correspondiente proceso declarativo, o por acuerdo de las partes (véase en igual sentido el Voto N° 10217-88, de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).

De lo recién expuesto se infiere que la *inmovilización* del asiento de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento, **pero que debe haber sido causado, exclusiva y necesariamente, por el mismo Registro**. Sobre este punto en particular, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente:

“ ...III.- *Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...*”.

Valga señalar que esta línea de pensamiento fue reiterada entre otros muchos más, en los Votos de esa Sección Tercera, N° **584-2002**, de las 9:15 horas del 7 de junio de 2002; N° **777-2002**, de las 10:20 horas del 19 de septiembre de 2002; y N° **844-2002**, de las 10:45 horas del 11 de octubre de 2002, los cuales este Tribunal Registral Administrativo ha hecho suyos por no haber razón alguna para modificar lo asentado reiteradamente al respecto, y que ha conservado, por ejemplo, en sus Votos N° **157-2003**, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; N° **58-2004**, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; N° **59-2004**, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004; N° **76-2004**, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004; N° **65-2005**, de las 14:20 horas del 14 de marzo de 2005; N° **181-2005**, de las 16:45 horas del 9 de agosto de 2005; y N° **263-2005**, de las 8:30 horas del 24 de octubre de 2005.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**CUARTO. CONTINUACIÓN DEL FONDO. *Sobre los motivos de la gestión y de la apelación, y sobre la imposibilidad de acceder a lo peticionado.*** El Licenciado **Jurgen Kinderson Roldán** formuló la gestión administrativa que ahora se conoce, con el propósito de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procediera –en lo que interesa– a la inmovilización de la finca inscrita en ese Registro, Provincia de **San José**, bajo la matrícula número **437887-000**, así como a la cancelación de la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro bajo el **Tomo 487, Asiento 08126**, referente a la constitución de una hipoteca que gravó esa finca, y en donde su patrocinado figuró como deudor, por cuanto en su opinión medió un error registral en la inscripción de ese documento. De manera más concreta, ese error habría sido provocado por la falta de verificación, por parte del Registrador a quien le correspondió su calificación, del número de la cédula de identidad de quien figuraba en el respectivo testimonio como deudor hipotecario, sea, su mandante **Cubas Pérez**, dato que habría sido consignado erróneamente, sin que la Notaria autorizante de la escritura –y su respectivo testimonio–, hubiere corregido tal defecto, apropiadamente, en la escritura matriz. Por ese criterio, reiterado al apelar y luego al apersonarse ante esta instancia, el apelante sostuvo que por los motivos dichos, correspondía declarar la existencia del error registral ya referido y, consecuentemente, la cancelación de la inscripción de dicho documento y la inmovilización de la finca gravada con el otorgamiento ya aludido.

Planteado así este caso, hay que comenzar por hacer recordar que la ***fe pública*** es el núcleo de la función notarial; que conforme a los artículos 30 y 31 del Código Notarial y la doctrina que los informa, es el bastión que sostiene el servicio público que el notario presta a los usuarios; y que en virtud de ella se presumen ciertas las manifestaciones del fedatario cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, estableciendo una presunción legal de certeza y veracidad de las manifestaciones efectuadas por ese profesional. Partiendo de esa potencia de la ***fe pública notarial***, y de todo cuanto ésta supone, teniendo a la vista el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 487, Asiento 08126**, que dio origen a las diligencias de marras, **este Tribunal arriba a la conclusión de que ese era un documento que se bastaba a sí mismo para ser inscrito**, pues no había en él nada que provocara en el registrador alguna duda, sospecha o suspicacia, acerca de la eventual invalidez o ilicitud de lo que ahí se estaba reproduciendo y, ante esa circunstancia irrefutable, es procedente razonar que sobre ese punto en particular **ningún error fue cometido por el Registro**.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

En efecto. Si bien la finalidad de los Registros que conforman el Registro Nacional, en cuanto a la tramitación de los documentos, es inscribirlos, principio recogido en el artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967), ello debe hacerse dentro de los límites que establecen las leyes y reglamentos que tienen que ver con la materia, atendiendo al ***principio de legalidad*** que rige a toda la función pública, derivada de los artículos 11 de la Constitución Política, y también 11 de la Ley General de la Administración Pública. Y es por eso mismo que el artículo 27 de la citada Ley sobre Inscripción de Documentos, señala que:

*“ Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”.*

Por su parte, los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, definen y regulan el ámbito de la calificación registral, convirtiéndose ésta en la garantía de que los distintos actos y contratos que se presentan al Registro, cumplen con todas las formalidades y requisitos que el ordenamiento jurídico establece para la inscripción de los mismos. Al respecto, sobre la función calificadora que ejercen los Registradores en el sistema registral costarricense, es amplia la jurisprudencia que se ha emitido y es, quizás, la Sentencia N° 100 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, dictada a las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, la que con mayor precisión la ha descrito, al señalar esto:

*“ ...VII.- En el sistema de Registro está prevista y regulada la función de calificar los documentos, que consiste en realizar el examen previo y la verificación de los títulos que pretenden inscribirse, con el objeto de que a los libros de ese Registro solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica, que de ellos se desprende. La calificación de los títulos presentados para su inscripción, es el medio y el procedimiento para cumplir con esa función depuradora.- 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, con la facultad de suspender o denegar los que no están a derecho.- Esa función calificadora está regulada, y no es absoluta ni ilimitada; con base en ella se puede examinar lo relativo a la capacidad de las partes, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la validez de los actos contenidos en las escrituras, etc...”*

De tal suerte, corresponde a los señores Registradores del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, desarrollar esa actividad de calificación, en apego al ***principio de legalidad***,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

por cuanto el sistema registral costarricense se fundamenta en la calificación e inscripción de documentos, al menos formalmente, operando la inscripción de éstos cuando del ejercicio de esa función calificadora no se desprendan vicios o errores que la impidan, a tenor de lo dispuesto por los numerales 27 de la referida Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 456 del Código Civil y 55 del Reglamento ya citado.

Ahora bien, para la resolución de este asunto, es fundamental tener presente que el ***Principio de Especialidad*** que rige la materia registral, exige por los efectos **erga omnes** que se derivan de la publicidad registral, la necesidad de que sean definidos o determinados concretamente los bienes o derechos objeto de inscripción, sus titulares, y el alcance y contenido de tales bienes o derechos, por lo que es conocido también como "*Principio de Especificación o Determinación*", pues obliga a concretar el objeto de inscripción, los sujetos y el derecho inscritos. Por eso, este principio obliga a que la totalidad de los elementos de la publicidad registral estén perfectamente identificados y precisados, así en su vigencia y jerarquía, como en su extensión, para dar claridad a los terceros acerca de los elementos que el Registro publicita con relación a lo que ha sido materia de inscripción, sirviendo como parámetro y límite del ejercicio de la competencia de las autoridades registrales, al momento de determinar qué tipo de documentos son los que se pueden registrar en cada uno de los Registros que conforman el Registro Nacional (Véase en igual sentido el **Voto N° 21-2004**, dictado por este Tribunal a las 11:00 horas del 27 de febrero de 2004), y cuáles elementos de todos los consignados en el documento, ameritan ser tomados en consideración por el Registro al momento de practicar la inscripción rogada.

Partiendo de lo expuesto, este Tribunal considera que lo resuelto por el Registro se fundamenta en lo que en buena técnica registral se conoce como ***marco de calificación***. De conformidad con lo que a tal objeto dispone el artículo 34 del Reglamento mencionado supra, cuando se somete a inscripción un documento, el Registrador debe tomar en cuenta "*...lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez del título o de la obligación que contenga*". Así, al presentarse al Diario del Registro Público para su inscripción, el testimonio de la escritura de constitución de hipoteca cuya validez ha pretendido negar el apelante, lo que el Registrador debía comprobar era que aquél cumpliera con todos los requisitos legales exigidos para un documento de esa naturaleza, de conformidad con la normativa atinente, sin soslayo, además, de que a la luz de lo

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

que dispone el artículo 31 del Código Notarial, en virtud de la *fe pública notarial*, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él, requisito que efectivamente fue cumplido por la Notaria **Rocío Rojas Cruz**, al autorizar el otorgamiento de la escritura cuestionada por el recurrente.

Cierto es que, tal parece que efectivamente, dicha Notaria erró, al confeccionar la escritura matriz, en la consignación del número de la cédula de identidad de la persona que figuraría en ella como deudor hipotecario, es decir, la del señor **Guillermo Cubas Pérez**, toda vez que siendo el número correcto el “8-051-**859**” (véase el folio **6**), en la matriz se consignó, en la línea 18, que era “8-051-**860**” (véase el folio **7**). Ahora bien, se desprende de la copia de esa matriz que el mismo gestionante adjuntó a su escrito inicial, que el error del citado guarismo fue salvado por nota al final de la escritura, y antes de la respectivas rúbricas, pues materialmente éstas figuran **después** de dicha nota, dado que una vez enterada la Notaria del error que cometió, procedió a realizar la corrección pertinente. No obstante, por un segundo desliz cometido por la Licenciada **Rojas Cruz**, al remitir en esa nota a la línea del folio de la matriz en el que figuraba el error en cuanto al número de la cédula de identidad del deudor, en lugar de haber escrito que era en la “*línea dieciocho*”, escribió “*línea ocho*”, nota esta que en definitiva, no tomó en consideración al momento de expedir el primer testimonio de la escritura, entrando así ese documento a la corriente registral, con el error tantas veces aludido en cuanto al número de la cédula de identidad del deudor.

Tales vicisitudes ocurridas en la matriz, no fueron del conocimiento del Registrador a quien le correspondió la calificación del documento presentado al Diario del Registro Público el día 27 de febrero de 2001, bajo el **Tomo 487, Asiento 08126**, que dio origen a las diligencias de marras, porque nada de ello se infería del respectivo testimonio, habida cuenta de que en éste nada se consignó al respecto, razón por la cual, una vez verificada la conformidad del testimonio a las disposiciones normativas correspondientes, así como a los requisitos de inscripción a los que obliga el *Principio de Legalidad*, pilar fundamental de la función registral (ver en igual sentido el **Voto N° 28-2005**, dictado por este Tribunal a las 9:00 horas del 10 de febrero de 2005), por haber determinado el Registrador que de la información registral no se desprendía ningún elemento legal que impidiese la inscripción solicitada, amén de que el testimonio también cumplía con los requisitos de ley para su inscripción, procedió, como era su deber, según lo

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

dispone el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, a inscribir tal documento el día 1º de marzo de 2001.

Ahora bien, reprochó el apelante que al momento de realizarse la calificación de ese documento, el Registrador no hubiera revisado o constatado los números de las cédulas de identidad de los otorgantes del documento objeto de la gestión, contra el padrón electoral del Tribunal Supremo de Elecciones, con el propósito determinar que fueran las personas correctas. Sin embargo ese reparo, si bien se comprende, es inatendible. Por una parte, el deber jurídico de los registradores, de consultar el *Padrón Nacional* en los procesos de calificación de documentos, surgió con la **Circular Registral N° DRP-006-2003**, del 20 de marzo de 2003 y vigente a partir de ese día, razón por la cual esa exigencia no le sería aplicable al caso de marras, en donde el documento cuestionado se presentó al Diario del Registro Público, y quedó inscrito más de dos años antes de la emisión de esa circular.

Por otra parte, en lo que hace a los deberes en generales inherentes a la función registral, que el apelante afirma que habrían sido incumplidos en este caso, hay que señalar que tanto antes, como después de la emisión de la citada circular registral, en el Sistema de Notariado Latino que se adoptó en este país, la transmisión de la propiedad es garantizada por la acción interdisciplinaria de dos agentes especializados, el Notario Público y el Registrador.

En este sistema, el Notario funciona como un órgano asesor para lograr la correcta formación y expresión legal de la voluntad de los otorgantes, y el Registrador funge como contralor de la legalidad de esos actos o contratos autorizados por el Notario, que interesa inscribir para que sean oponibles a terceros. Al notario, entonces, le compete el control de legalidad en la etapa extrarregistral, y al Registrador ese mismo control pero en sede registral y a través de la calificación, con vista en la información que consta en el título emanado del cartulario.

En este sistema, la función de calificar un acto o contrato, y en sí, la responsabilidad de crear un instrumento público idóneo, inscribible, le corresponde al Notario Público como “primer calificador” de ese instrumento, por cuanto puede ajustar la voluntad de los comparecientes al Ordenamiento Jurídico, con la ventaja y oportunidad de hacerlo en la calma de su oficina, y aprovechando la inmediatez de las partes.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Luego, una vez expedido el respectivo testimonio que reproduce la escritura matriz, y presentado en la corriente registral, se presume perfecto por el hecho de haber sido autorizado por un Notario Público, y estar revestido, por consiguiente, con la presunción de legitimidad y exactitud que la ley le confiere a la función notarial, lo que no es óbice, empero, para que el Registrador proceda a un segundo control de legalidad, esta vez en el ámbito registral propiamente dicho, en aras de evitarse una inscripción nula o anulable, que podría perjudicar la Seguridad Registral. Por eso, es válido afirmar que existe una coadyuvancia de funciones entre el Notario y el Registrador, que acaban siendo contralores de legalidad de los actos o contratos sometidos a su ámbito de acción, en procura de la seguridad jurídica en el tráfico de los bienes o derechos.

Bajo esa tesis, no puede ser admitido el agravio bajo comentario formulado por el apelante, por cuanto este Tribunal estima que el Registrador, al inscribir el documento de reiterada cita, acató lo prescrito en los numerales 27 de Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34 del Reglamento del Registro Público, por lo que lo actuado por el órgano registral se ajusta a Derecho. La eventual circunstancia de que la información contenida en el documento inscrito, sea, total o parcialmente, errada, así como la eventual responsabilidad legal de quienes intervinieron en su otorgamiento y autorización, son aspectos extraregistrales que sólo deben, y pueden, ser dilucidados en la sede judicial, pues esa es una competencia exclusiva de los Tribunales de la República, según lo establece el artículo 153 de la Constitución Política.

Nótese que las razones dadas por el gestionante en su escrito inicial, así como sus agravios formulados al apelar, **se refirieron a presuntas circunstancias ocurridas allende el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**, por lo que su investigación, por ser de carácter extraregistral, no le compete a la sede registral, como tampoco es de su resorte entrar a examinar lo actuado por la Notaria **Rocío Rojas Cruz**, porque el hecho puro, simple y objetivo, es que el instrumento público relacionado, sea el presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 487, Asiento 08126, fue un documento que se bastaba por sí mismo para ser inscrito.**

Descartado que el Registro hubiese incurrido en algún error al calificar el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 487, Asiento 08126**, objeto de cuestionamiento por parte del apelante, al ser autorizada su inscripción, el asiento respectivo goza del privilegio que confiere el artículo 474 del **Código Civil**, que estipula textualmente: “*No se cancelará una*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”, que relacionado con el artículo 472, inciso 2), de ese mismo cuerpo legal, que dice: “Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...) 2° Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción”.*

Lo anterior implica que, según la normativa citada, la potestad de declarar la nulidad y, por ende, de ordenar la cancelación de un asiento de inscripción, **le corresponde a la autoridad judicial**, sustrayendo dicha potestad del órgano administrativo. De ahí resulta que, tanto la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como este Tribunal, se encuentran inhibidos legalmente de acceder a lo peticionado (ver en igual sentido el **Voto N° 63-2005**, dictado por este Tribunal a las 13:30 horas del 14 de marzo de 2005) por el apelante, en el sentido de que se proceda a la cancelación de dicho asiento.

En todo caso, para mayor abundamiento, nótese que el error destacado por el apelante (un error en el número de uno de los guarismos de la cédula de identidad de su patrocinado), por el que pretendió la inmovilización de la finca inscrita en ese Registro Público, Provincia de **San José**, bajo la matrícula número **437887-000**, así como a la cancelación de la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro bajo el **Tomo 487, Asiento 08126**, no se trata de un motivo que por sí mismo determine la nulidad del documento inscrito, según el tenor de los artículos **126** y **127** del **Código Notarial**, relacionados con los numerales **40** y **83** de ese mismo Código. Será, pues, alguna otra clase de falta, pero no un error cometido por el Registro.

En resumen, todo lo expuesto, entonces, lleva a dos conclusiones: 1ª, que en el caso bajo examen **no medió un error cometido por el Registro**, que pudiere abrirle las puertas a la consignación de una nota de advertencia y posterior inmovilización de la finca relacionada, por lo que ésta no podría ser la vía para remediar lo reprochado por el apelante; y 2ª, que **la única vía disponible para remediarlo, sería la propia de los órganos jurisdiccionales**, sean estos civiles, penales o disciplinarios, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, y que sería la única en la que se podría indagar y acreditar las presuntas nulidades reprochadas por el Licenciado **Jurgen Kinderson Roldán**.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**QUINTO.** EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. En virtud de lo expuesto, queda claro que no es procedente la tramitación de una gestión administrativa tendiente a que se cancele un asiento registral, ante cualquiera de los Registros que conforman el Registro Nacional, por cuanto no se trata de una vía o sede en donde puedan ser ventilados aspectos como los abordados en esta resolución, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que esos Registros, por sí mismos o a instancia de parte legítima, puedan advertir a terceros que ese mismo órgano cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

Como en el caso de marras, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles no ha cometido ningún error que le pueda ser imputable, y esto porque el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 487, Asiento 08126**, se trató del testimonio de una escritura pública que cumplió con los requisitos legales para ser inscrita, la reclamación de su eventual invalidez, una vez inscrita, sólo puede ser del conocimiento del Poder Judicial. Por consiguiente, una vez examinado el expediente venido en alzada, así como los agravios formulados por el Licenciado **Jurgen Kinderson Roldán**, este Tribunal estima que con fundamento en las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, lo procedente es declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del veintidós de setiembre de dos mil seis, la cual, en lo apelado, se confirma.

**SEXTO.** EN CUANTO AL 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, y 2° 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 en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

veintidós de setiembre de dos mil seis, la cual, en lo apelado, 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.**—

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. Edwin Martínez Rodríguez*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*