

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2017-0214-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Industrias Retrotek Ltda. y otra, apelantes

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2017-277)

Propiedades

VOTO 0516-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas cincuenta minutos del diez de octubre de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Víctor Rafael Castro Fernández, administrador de empresas, cédula de identidad 1-0701-0746, vecino de Cartago, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas Industrial Retrotek Limitada, cédula jurídica 3-102-241617, domiciliada en Cartago, Finca de Tilito, frente al costado sur del Jardín Botánico Lankester, y de Lajon del Río Limitada, cédula jurídica 3-102-241575, domiciliada en Cartago, frente al costado sur del Jardín Botánico Lankester, en contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 20 de marzo de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado por el señor Castro Fernández en su condición dicha ante el Registro Inmobiliario, el 1 de marzo de 2017, solicita se determine “...*si hubo o no error en la inscripción de la SERVIDUMBRE AGRÍCOLA en el largo de 7495.00 metros por 14 metros de ancho, cuando se nota que de los planos señalados el largo es de 603.89 metros por 7 metros de ancho y además no se refleja si el plazo establecido en el Plano C-1,812.281-2015 es indefinido o no y en la escritura (118) sí se indica.*”

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante la resolución apelada, resuelve denegar la gestión administrativa por cuanto no existen irregularidades en la inscripción de la servidumbre, que pudiesen considerarse errores registrales.

TERCERO. Inconforme con la resolución mencionada, el 3 de abril de 2017 el señor Castro Fernández en su condición dicha interpuso recurso de apelación en su contra, habiendo sido admitido para ante este Tribunal por resolución de las 8:00 horas del 6 de abril de 2017.

CUARTO. A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de ley.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHO PROBADO. A falta de un elenco de hechos probados en la resolución recurrida, este Tribunal tiene por hecho de tal carácter de importancia para la presente resolución: que por escritura 118 del tomo 19 del protocolo del notario Alejandro Marín Pacheco, los conotarios Alejandro Marín Pacheco, Adolfo Vega Camacho y Jorge Antonio Rodríguez Bonilla dieron fe de que la servidumbre agrícola que se constituye tiene un largo de 7.495 metros y un ancho de 14 metros (folios 23 a 28 y 37 del expediente principal).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter de importancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario fundamenta su resolución en la idea de que, durante el proceso de calificación, no puede el registrador poner en duda la fe pública notarial, por lo tanto hizo bien al tener por buena las medidas de la servidumbre

tal y como fue dada por los conotarios. Por su parte el apelante considera que al no coincidir lo indicado por los conotarios con la información contenida en el plano catastrado, debió el registrador señalar el defecto, por lo que se configura en un error registral.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Revisados los agravios concluye este Tribunal que no lleva razón en lo expuesto y que la resolución dictada por el Registro Inmobiliario se ajusta al principio de legalidad y al mérito de los autos. El sistema de seguridad jurídica preventiva actúa basado en el principio de legalidad, que para la Administración se manifiesta en el marco de calificación que el Registro Inmobiliario debe seguir en la verificación y análisis de las formalidades intrínsecas y extrínsecas del documento que se somete para su evaluación.

Uno de los componentes de este sistema de seguridad jurídica preventiva es el notario, cuyas actuaciones están investidas de fe pública. Dentro de sus funciones tiene la de asesorar a las partes intervinientes en los actos que ante su notaría se otorguen, tomando como base lo que se las partes necesiten, el análisis de los documentos que se le someten para su estudio, así como toda otra diligencia necesaria hasta la realización del acto notarial que corresponda. Lo anterior en virtud del artículo 6 del Código Notarial.

La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución de las 10:55 horas de 9 de abril de 2015, respecto de los estudios que debe realizar el notario previo al otorgamiento de un acto, indicó:

(...) La verificación de la información registral está dentro de la función y las obligaciones de los notarios conforme al canon 34 g) del Código Notarial y esta no se limita únicamente al informe registral desplegado informáticamente, sino también a microfilm y tomos de ser necesario, cuando – como el caso en estudio – surge alguna duda de la información contenida en el primero. Conforme lo expuesto por el Registro en la resolución n° 1161-2009, la publicidad formal se refiere a los medios y procedimientos de acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada

en sus bases de datos, entre esos la página web. En ese sentido el canon 66 del Reglamento del Registro Público – Decreto Ejecutivo n° 267771-j, establece que la denominada publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. (...)

El artículo 30 del Código Notarial refiere a la competencia material de la función notarial, y establece que el notario goza de fe pública. El artículo 31 siguiente define esa fe pública al indicar:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

La Doctora Guadalupe Ortiz Mora, en su obra Derecho Registral Patrimonial, comenta sobre la fe pública del notario:

El Estado costarricense le ha delegado al notario público esta dación de fe, que hace que lo otorgado ante este profesional sea considerado cierto. Esta dación de certeza da seguridad jurídica en el tanto, que aquello que fue rogado al notario y que cumplió con las diversas etapas del procedimiento notarial, en cuanto a la asesoría, legitimación y autenticidad, es válido y eficaz.

De este modo, el Estado juega un papel fundamental en lo que respecta a la fe pública, al punto que la doctrina reconoce que la fe pública es un atributo que el Estado ha delegado, con el fin de dar seguridad y certeza a sus propios actos jurídicos que se realizan entre particulares, o entre estos y la administración. Por ello, la fe pública encuentra su campo de acción no solo en los actos del poder público, sino en el ámbito privado.

Conforme a lo anterior, se puede indicar que la fe pública implica seguridad, ya que

constituye una garantía, de que los hechos o actos jurídicos que se realizan bajo su amparo, tienen un efecto de verdad. (**Guadalupe Ortíz Mora, Derecho Registral Patrimonial. Editorial Jurídica Continental, San José, 2016, página 432**).

En el caso que se discute, el apelante considera que, ante la inconsistencia entre lo indicado en el plano catastrado 3-1812281-2015 (folio 14 del expediente principal) y lo indicado por los conotarios en la escritura relacionada en el hecho tenido por probado, debe de señalarse que se cometió un error en la sede registral durante el proceso de calificación. Sin embargo, esa confrontación entre las medidas de la servidumbre dadas en el plano catastrado y las indicadas en el testimonio que el apelante echa de menos, no es un acto que deba realizar el registrador inmobiliario, ya que éste parte del hecho de que, al estar el plano catastrado, éste es conforme a las reglas que para su inscripción se establecen, siendo que los datos que sobre él se consignen en la escritura matriz son de absoluta responsabilidad del notario, los cuales además se introducen bajo la dación de fe. Las manifestaciones y afirmaciones contenidas en ese documento, desde la óptica registral, gozan de validez, eficacia, certeza y autenticidad, salvo que en la vía jurisdiccional sean argüidos de falsos.

Vemos que, ante la calificación registral que cuestionó al plano originalmente utilizado por aparecer como cancelado, los conotarios, mediante razón notarial, dieron fe no solamente sobre el plano válido a utilizar, sino que indicaron: *“Igualmente damos fe con vista en la matriz que la servidumbre que se constituye en este acto tiene un largo de siete mil cuatrocientos noventa y cinco metros y un ancho de catorce metros.”* (folio 37 del expediente principal).

Así, a partir de esa corrección, el registrador dentro de su marco de calificación procedió a analizar el documento ingresado, y no observó defecto alguno que lo indujera a suspender la inscripción de lo rogado, todo lo contrario, en aplicación del principio de legalidad consideró que el acto cumplió con todos los requisitos para autorizar esa inscripción.

Bajo esa premisa, no debe el registrador dudar de forma alguna de que lo dicho en dación de fe por el notario público. Incluso para esta instancia y analizando los documentos que constan en el expediente, efectivamente el Registro Inmobiliario actuó conforme al principio de legalidad establecido en el artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública. No se observa que se hayan violentado los principios de publicidad y tutela registral. Debe quedar claro al apelante que el Registro opera por rogación, y conforme al artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, se debe inscribir el acto constituido en el documento que ingresa a la corriente registral, y solo se puede suspender o cancelar el acto de registro cuando observe defectos subsanables o insubsanables que sirvan de fundamento para tomar esa decisión, artículo 37 del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo 26771-J, de aplicación conforme al artículo 43 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J.

La dación de fe de los notarios se tiene por cierta, y el registrador en acatamiento al principio de legalidad que lo rige, inscribe el documento, siendo que no corresponde al registrador cotejar lo indicado por los notarios respecto del plano catastrado, ninguna norma del marco de calificación así lo exige, precisamente porque dentro del sistema de seguridad jurídica preventiva registral el suministro de esa información está bajo la competencia del notario, no pudiendo el registrador ponerla en entredicho por estar cubierta por la dación de fe. Las presuntas o eventuales inexactitudes indicadas por el apelante no se generaron en actos internos proveniente de errores conceptuales o materiales realizados por un registrador.

Debe quedar claro al recurrente tal como se indicó supra, que, en virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él; y es un deber del notario imponer a las partes de la redacción final de los documentos que ante él se otorguen, para que éstas puedan corroborar la exactitud de lo que será presentado para registrar. Por eso es que, si hay algo que corregir, deberá de ser resuelto por las partes a través de los medios legales establecidos para ello; más no corresponde conceptualizar ese hecho como un error cometido por la sede registral, ya que en la calificación del documento se

siguieron todas las reglas establecidas por la normativa vigente, siendo responsabilidad de los conotarios el cómo se transcribe la información contenida en los planos dentro de la escritura que ante ellos se otorga.

En consecuencia, de conformidad con las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma en todos sus extremos.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Víctor Rafael Castro Fernández en representación de las empresas Industrias Retrotek Ltda. y Lajon del Río Ltda., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 20 de marzo de 2017, la que en este acto se confirma. 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.**

Carlos José Vargas Jiménez

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortíz Mora