

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2003-0119-TRA-BI-24-04

Diligencias de Gestión Administrativa

Municipalidad de Desamparados, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 204-2002)

VOTO N° 058-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas con treinta minutos del doce de mayo de dos mil cuatro.

Visto el ***Recurso de Apelación*** con alegación de ***Nulidad Concomitante*** presentado por el señor **Carlos Alberto Padilla Corella**, mayor, casado, Licenciado en Administración de Negocios, vecino de Desamparados, con cédula de identidad número uno–cuatrocientos cuarenta y seis–cuatrocientos setenta y nueve, en su calidad de representante de la Municipalidad de Desamparados, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veinticinco de marzo de dos mil tres; y

RESULTANDO:

1°.- Que mediante el memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Edgardo Jara Rojas, mayor, asesor municipal, vecino de Desamparados, con cédula de identidad uno- quinientos seis- cero cero tres, en su calidad de Alcalde Interino de la Municipalidad de Desamparados, formuló gestión administrativa con el propósito de que se anulara por improcedente la inscripción del documento presentado al Registro al tomo 508, asiento 14664 por medio del cual la Municipalidad fue despojada de una de las zonas pública de la urbanización denominada Condominio Barsa y que formaba parte del resto de finca N° 1-347613-000, cuya naturaleza es terreno de área verde y calle pública, por venta realizada a la Compañía Importadora Santa Bárbara de Costa Rica S.A. formando la finca 1-530418-000.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

2º.- Que el Director del registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veinticinco de marzo de dos mil tres, dispuso: “ POR TANTO: En virtud de lo expuesto y normativa enunciada, **SE RESUELVE:** I.- Una vez firme esta resolución, consignar inmovilización en la finca del Partido de San José, matrícula QUINIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO- CERO CERO CERO (530418-000), hasta tanto no sea resuelto el asunto en la vía jurisdiccional, o las partes interesadas de común acuerdo presenten documento auténtico idóneo, autorizando lo que corresponda, el cual deberá ser debidamente calificado por el registrador respectivo, quien velará por el cumplimiento de todos los requisitos y exigencias que establezca el ordenamiento jurídico, a efecto de que proceda, previa autorización requerida por su persona, a la corrección del error y a la cancelación de inmovilización. II.- Se ordena la cancelación de la nota de advertencia generada con el trámite de este expediente en la finca madre 347613-000. III.- Para consignar la nota de inmovilización y la cancelación de la referida nota de advertencia, se comisiona al Departamento Técnico Registral de este Registro. **NOTIFIQUESE.** “

3º.- Que inconforme con dicha resolución, el señor Carlos Alberto Padilla Corella, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de Desamparados, presentó Recurso de revocatoria con apelación subsidiaria y nulidad concomitante, y mediante resolución de las ocho horas del diez de marzo de dos mil cuatro la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, rechazó el recurso de revocatoria, admitió el de apelación y remitió el expediente a este Tribunal, además, citó y emplazó a todas las partes interesadas en este asunto y ordenó consignar nota de advertencia sobre la finca del Partido de San José matrícula quinientos treinta mil cuatrocientos dieciocho (530418).

4º.- Que por resolución de este Tribunal de las once horas con treinta minutos del veintitrés de marzo de dos mil cuatro, se concedió audiencia por quince días al recurrente e interesados para sus alegatos y pruebas de descargo.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

5º.- Por escrito presentado ante este Tribunal a las quince horas cincuenta minutos del veintidós de abril de dos mil cuatro, el señor Carlos Alberto Padilla Corella, contestó la audiencia conferida, reiterando los fundamentos de hecho y de derecho esgrimidos como sustento en estas diligencias y además agregó copias certificadas de la denuncia que se presentó en la Fiscalía de Desamparados.

6º.- 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 hayan provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal acoge los Hechos que como Probados tuvo el *a quo* en la resolución apelada, excepto los consignados como **IV)** y **V)** por no ser hechos en si, indicándose únicamente que el tenido como **I) y II)**, se sustentan en el documento visible a folio 32; y el **III)**, en los documentos visibles a folios 33 a 36.

SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS: Aunque la resolución recurrida no contiene una relación de hechos no probados, en esta instancia se agrega este considerando y se dispone como tal: No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

TERCERO: Previo a conocer sobre el fondo del recurso venido en alzada, ha de indicarse que el escrito constante en autos a los folios 173^a 177 suscrito por el señor Edwin Orlando Fernández Quintana ante este Tribunal en fecha 23 de marzo de 2004, en el cual refiere a la apelación formulada contra la resolución de las 08:00 horas del 10 de marzo de 2004 y presentada ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, y de la cual adjuntó copia, este Tribunal lo tiene solo como presentado y adjuntado al expediente en razón de que lo manifestado en ese escrito, es

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

una apelación a una resolución de mero trámite y no final, por lo tanto no es objeto de revisión por la vía del recurso de apelación.

CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: I.- El documento que dio origen a la finca del Partido de San José, matrícula 530418-000 y que fue otorgado ante el Notario Marco Vinicio Coll Argüello, fue presentado al Diario de ese Registro bajo el tomo 508 asiento 14664; mediante dicho documento la empresa Condominio Barsa Sociedad Anónima, del inmueble de su propiedad inscrito bajo la matrícula número trescientos cuarenta y siete mil seiscientos trece-cero cero cero (347613-000) segregó y traspasó un lote a Importadora Santa Bárbara de Costa Rica Sociedad Anónima. A raíz de esa inscripción, la Municipalidad de Desamparados interpuso las presentes diligencias administrativas, con el propósito de que ese Registro procediera a la inmovilización de la finca producto de dicha segregación y anulara la inscripción originada en la escritura N° 178-7 otorgada ante el citado Notario Coll Arguello; en razón de que, según lo argumentado el accionante, de la citada escritura que dio origen al lote, se inscribió en forma ilícita, debido a que información registral que publicita la naturaleza de la finca madre, sea, la 347613-000, es terreno de área verde y calle pública, lo que constituye un impedimento legal suficiente para denegar la inscripción del traspaso del lote a favor de la empresa Importadora Santa Bárbara de Costa Rica, Sociedad Anónima, otorgado en el mencionado documento. Hecho el análisis de la documentación que consta en el expediente y de los argumentos esgrimidos por el apelante, concluye este Tribunal que efectivamente el documento mediante el cual se segregó el lote que dio origen al inmueble matrícula quinientos treinta mil cuatrocientos dieciocho-cero cero cero (530418-000) propiedad de Importadora Santa Bárbara de Costa Rica, S.A., a pesar de que, como se indicó líneas atrás y el mismo documento lo consigna, la naturaleza de la finca madre del inmueble del cual se segregó el lote, es terreno de área verde y calle pública; al describirse la naturaleza del lote que se segrega, se indicó que se trata de un terreno para construir, en evidente contradicción con la información que consta en la base de datos de ese Registro y con lo que en el mismo documento se manifestó. Esta inconsistencia se acentúa aún más, cuando vemos que en la misma escritura (178-7), al describirse el resto reservado, se le reconoce la misma naturaleza que a la finca madre.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Puntualizado lo anterior, es obligada la referencia al artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, No. 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, el cual establece el deber del urbanizador o fraccionador de ceder a los entes municipales una porción de terreno para destinar en ellos ciertos servicios para la comunidad, como lo son las vías públicas y las zonas verdes. En consecuencia, tanto las calles públicas como áreas comunales, son terrenos de dominio público, por así definirlo expresamente la mencionada ley en sus artículos 44 y siguientes, en relación con los artículos 261 inciso a) y 262 del Código Civil. Por tratarse de bienes de dominio público, su administración, protección y defensa, compete al gobierno local; así la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en su Voto No.5977-93, de las 15:45 hrs. Del 16 de noviembre de 1993, ha sentado con claridad el significado de los bienes de dominio público, al decir que:” ***El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicas, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de esos bienes es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos de Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio. Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad***”. Por lo anterior, esos bienes: “***No pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.***” (Véase en tal sentido, el Voto de la sala Constitucional No.4205-96 de las 14 horas y 33 minutos de 20 de agosto de 1996). En otras palabras, por tratarse de un bien de esa naturaleza, según la información que publicita el Registro, y como tal, de conocimiento de las partes contratantes, no podía el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

representante de la empresa Condominios Barsa, S.A., vender un lote parte de la finca 347613-000 a la sociedad Importadora Santa Bárbara de Costa Rica, S. A., ni ésta aceptar la venta, pues los bienes de dominio público por estar fuera del comercio de los hombres sólo pueden ser enajenados, previa autorización de la Asamblea Legislativa mediante ley de la República, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 14 del artículo 121 de la Constitución Política. Así, cuando se sometió al procedimiento de calificación el documento de segregación y traspaso, presentado bajo el tomo 508, asiento 14664, que indicaba como naturaleza jurídica de la finca madre “ terreno de área verde y calle pública”, y al lote segregado se le describe como “terreno para construir”, debió el registrador objetar esa naturaleza y no autorizar su inscripción. El documento al establecer un cambio parcial en cuanto a la naturaleza del inmueble con vocación pública, violentaba el ordenamiento jurídico existente, puesto que el antecedente del lote segregado era de dominio municipal y en consecuencia el lote debía conservar la misma naturaleza de la madre, por cuanto no consta en el testimonio que se le hubiere variado su destino mediante ley de la República. Esa naturaleza de bien público que presentaba la finca madre y que, por ende, debía arrastrar el lote segregado, representaba un hecho que se desprendía del mismo testimonio, como ya se ha señalado supra, circunstancia que debió el registrador observar al momento de calificarlo. Por esa razón, no se comparte el razonamiento que hace la Dirección del Registro en el considerando D) de la resolución recurrida, en el que aprueba la modificación de la naturaleza del inmueble, sustentándola en la titularidad del inmueble constante en ese Registro, sin realizar un análisis minucioso y crítico de la naturaleza que se desprendía del mismo documento; además de que el Registro, para realizar ese examen cuenta con los medios técnicos para revisar el antecedente, es decir, el origen de la finca No.1-347613, que es madre de la matrícula 530418-000, que evidencia el destino público y el marco de legalidad de esa afectación. II.- De esta forma, ha de concluirse que la inscripción del documento citado supra, tomo 508 Asiento 14664, resulta improcedente, por lo que dicha información, que consta en la Base de Datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, atenta contra el principio de publicidad y la seguridad jurídica registral, razón suficiente para concederle al ente recurrente la inmovilización solicitada, no así la anulación de la inscripción que reclama,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

ya que, no obstante, la verificación de la impropia inscripción, no solo por la falta de requisitos, como el visado que luego se dirá, sino también como ya se dijo, por obviar una adecuada calificación en cuanto a la especial naturaleza por vocación del inmueble del cual se segregó el lote en cuestión; pues a pesar de la verificación del error en la inscripción, la normativa vigente no contempla la facultad para que registralmente se cancele el asiento inscrito solicitado por el recurrente. Por disposición de ley ese Registro no tiene la competencia para cancelar asientos de inscripción y así, de modo reiterado lo ha establecido la jurisprudencia de los Tribunales de la República, que ha reconocido que no es posible mediante meras diligencias administrativas pretender la cancelación de un asiento inscrito. El impedimento es de tipo legal y no administrativo según lo impone el numeral 474 del Código Civil. Bajo esa tesitura, queda claro que el Registro carece de potestad para cancelar asientos de inscripción aún y cuando se constate por su parte la comisión de un error o se cuestione la validez de una inscripción. Taxativamente señala el numeral 474, los supuestos en los que procede la cancelación de asientos inscritos. No se trata de un asunto de conveniencia como lo señala el recurrente, sino que, por disposición de ley no puede el Registro cancelar sus propios asientos, solamente cuando medie una providencia ejecutoria expedida por algún Tribunal de la República en un proceso en el que sea competente o bien por escritura pública o documento auténtico en el que expresen su consentimiento aquellos a cuyo favor se hubiere efectuado la inscripción (artículo 474 CC). En ese sentido pueden consultarse los votos N° 117 de las 15:15 horas del 22 de julio de 1992 y N° 91 de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992 ambos dictados por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, asimismo, los votos de este Tribunal Nos.23-2003 de las 16:15 horas del 29 de mayo de 2003, 24-2003 de las 16:20 horas del 29 de mayo de 2003 y el 64-2003 de las 15:00 horas del 19 de junio de 2003. **III.-** Este Tribunal reconoce que el requisito omitido por el Notario en la confección de la escritura, al no contar el plano del lote a inscribir con el visado municipal, siendo que el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional en relación con el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, así lo disponen, es una actuación extra registral que atañe al Notario que autorizó el respectivo documento, ya que él es asesor jurídico de las partes y está obligado a realizar todos los estudios pertinentes para la confección del acto o contrato

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que autoriza (artículo 34, 36 y 7 inciso d) del Código Notarial). Sin embargo, igualmente es un requisito que debe advertir el registrador dentro de su función calificadora, de acuerdo con lo prescrito por el artículo 34 de la Ley de Planificación y 30 de la Ley de Catastro ya citados, que obligan al Registro a suspender la inscripción del documento, en caso de que el plano citado en el no cuente con el visado municipal, de ahí que ese Registro resolviera decretar la inmovilización del inmueble matrícula 530418-000 de la Provincia de San José. Dicha actuación se considera apegada a derecho, puesto que el Registro, al detectar un error de inscripción que produzca la nulidad de un asiento y exista oposición de algún interesado en otorgar la corrección de ese asiento, o que la misma no pueda efectuarse porque cause perjuicio a un interesado, debe proceder a la inmovilización del asiento registral de conformidad con la potestad que le otorga el artículo 88 de su Reglamento. Dicha figura tiene como fin apartar temporalmente del comercio, el bien inmueble sobre el que se ha practicado la marginal de inmovilización, con el objeto de impedir que las operaciones civiles o comerciales que se realicen sobre ese bien se inscriban, hasta tanto no se cancele la nota, en razón de haberse rectificado el error u omisión. **IV.-** Por último, el motivo indicado por el recurrente como fundamento de la nulidad concomitante contra la resolución apelada, referido a la violación del debido proceso, no es de recibo por parte de este Tribunal, toda vez que se considera que no se ha configurado tal violación, en razón de que la parte tuvo acceso al expediente para ejercer el derecho de defensa que alega quebrantado, además, no se observa que se haya impedido en algún momento procesal el derecho de recurrir en contra de las actuaciones o resoluciones emitidas por el órgano A quo, y que le asiste como gestionante del procedimiento administrativo instaurado; prueba de ello es el recurso planteado por el apelante, por el cual este Tribunal está conociendo en grado de la situación planteada. **V.-** En razón de las consideraciones hechas, normas jurídicas y jurisprudencia citadas, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado y rechazar la solicitud de nulidad del asiento de inscripción del inmueble de San José, matrícula 530418-000, por lo que se confirma la resolución conocida en grado, a las que se abonan las consideraciones hechas por este Tribunal, y se mantiene la inmovilización decretada por el A-quo en aras de no incrementar eventuales perjuicios a terceros.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

QUINTO: 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, Ley N° 8039; 28.d), 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones hechas, y citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veinticinco de marzo de dos mil tres, la cual en este acto se confirma. Se mantiene la inmovilización decretada por el A-quo y 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada.