

# ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2005-0111-TRA-BI-02-06**

**Gestión administrativa**

**Viviana María Montero Carballo**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen 082-2005)**

## ***VOTO No 059-2006***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las dieciséis horas del quince de marzo de dos mil seis.**

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por **Viviana María Montero Carballo**, portadora de la cédula de identidad número cuatro-ciento treinta y uno-cero trescientos cincuenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas cincuenta y ocho minutos del seis de diciembre de dos mil cinco.

### **RESULTANDO:**

- I. Que en fecha cuatro de abril de dos mil cinco, la señora Viviana María Montero Carballo inicia gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en donde expone que es dueña de la finca de Heredia matrícula 169838-000, cuya inscripción fue cancelada. Que el documento que dio origen a ese movimiento de cancelación, fue una protocolización de piezas proveniente de un proceso Ejecutivo Hipotecario. Que es claro, que esa cancelación no está basada en la inscripción de una ejecutoria expedida de una sentencia firme dictada en un proceso ordinario declarativo, tal y como lo establece el artículo 474 del Código Civil, razón por la cual solicita, se anule la cancelación practicada, lo mismo que el documento que dio origen a dicho movimiento, así como los movimientos practicados en la finca 80565-000 propiedad de su hermano, y que se sancione disciplinariamente al funcionario que practicó el movimiento y se le denuncie en caso de haber cometido delito.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

II.-Que por resolución final dictada a las ocho horas cincuenta y ocho minutos del seis de diciembre de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resuelve: “**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE**: Rechazar ad portas la gestión planteada por doña Viviana María Montero Carballo, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la inscripción del documento tomo quinientos cuarenta siete asiento dieciocho mil trescientos veintinueve (547-18329), en relación con las fincas de Heredia ochenta mil quinientos sesenta y cinco (80565) y ciento sesenta y nueve mil ochocientos treinta y ocho (169838) (...)” (subrayado y negrita del original).

III.-Que en fecha trece de diciembre de dos mil cinco, la gestionante Montero Carballo apela la resolución final referida, argumentando que para cancelar un asiento se requiere ejecutoria de sentencia declarada en un proceso ordinario declarativo, según el artículo 474 del Código Civil, y por no haber observado el Registro la norma citada, existe nulidad absoluta de esa cancelación, por lo que solicita admitir los recursos planteados.

IV.-Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ortiz Mora;**

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER.** Este Tribunal requirió prueba para mejor resolver por medio de la resolución dictada a las nueve horas del veintinueve de julio de dos mil cinco, la cual se ha tenido a la vista a efecto de emitir la presente resolución (ver folios del 123 al 302, inclusive, del expediente).

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Hacemos nuestra la relación de hechos probados contenidos en la resolución apelada, visible en su considerando primero.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO.** En su apelación, la gestionante, señora Viviana María Montero Carballo, formuló como agravios los mismos motivos que adujo en el libelo inicial y que motivaron la gestión administrativa que nos ocupa, arguyendo que el documento que dio origen al movimiento de cancelación del asiento de inscripción del inmueble del Partido de Heredia, matrícula 169838-000, corresponde a una protocolización de piezas proveniente de un proceso ejecutivo hipotecario, por lo que dicha cancelación no está fundamentada en la inscripción de una sentencia ejecutoriada, expedida de una sentencia firme dictada en un proceso ordinario declarativo, tal y como lo establece el artículo 474 del Código Civil, lo cual atenta contra el principio de legalidad y conlleva a una nulidad absoluta del acto registral.

A este respecto, se debe indicar que el marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, 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 y le concede la facultad al registrador, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a 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 de éste o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967.

Esa calificación, que se convierte en el control de legalidad de un documento que por el principio de rogación ingresa al Registro, es realizada por el registrador en dos momentos u etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro (artículo 450 del Código Civil), es decir, por ejemplo, si en la

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

expedición del documento se han observado las medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento y si efectivamente fue expedido o autorizado por autoridad o funcionario competente. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro. La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que arrojen una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el principio de la especialidad registral inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.

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. La valoración de las formalidades extrínsecas e intrínsecas que de un documento público hace el registrador, varían dependiendo si el documento procede de sede notarial, judicial o administrativa. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución número 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980 dijo: “...*la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad de las formas extrínsecas, tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos. VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento.*”; criterio éste, que ha sido recogido en posteriores resoluciones jurisdiccionales.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Lo transcrito obliga al registrador que califica un documento judicial, a cumplir debidamente con el mandato impuesto dentro de los límites de su competencia, prestando la cooperación debida, sin desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez; al registrador le está vedado alterar o revocar un fallo judicial, la forma como se produce la resolución o el acto judicial, es decir, ***no puede pronunciarse sobre la validez del contenido de las sentencias o sobre la validez del procedimiento*** por estar así dispuesto por el artículo 153 de la Constitución Política. Al respecto el tratadista Mena y San Millán, José María, en su libro *Calificación Registral de Documentos Judiciales*, Librería Bosch, Barcelona, 1985, ps.55-56, indica, que “*no podrán ser objeto de calificación: a) las decisiones jurisdiccionales y b) el orden interno del procedimiento*”, doctrina que se integró en la resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia citada. Por lo anterior, aunque se determine un error en el procedimiento que ha seguido un juez jurisdiccional en la resolución de un proceso, al Registro le está vedado pronunciarse sobre ese error y son las partes afectadas, la que deben tomar las medidas judiciales respectivas para solucionar ese conflicto. Es por ello, que en el caso concreto bien hace el Registro en rechazar ad portas este tipo de gestiones, pues además, el Juez resolvió bajo su propia responsabilidad y ya sea que el asunto debió resolverse mediante un proceso ordinario tal y como lo indica la recurrente o a través de un proceso ejecutivo hipotecario, ambos tienen un fin social, ***ambos resuelven el conflicto***.

**CUARTO.** La apelante cuestiona la cancelación hecha por el Registro de la inscripción de la finca de Heredia 169838-000, pues, según su alegato, se requería de ejecutoria de sentencia dictada como consecuencia de un proceso ordinario. En el caso particular, el documento presentado al Registro bajo el tomo 547 asiento 18329, que consta de varios documentos que se inscriben conjuntamente y en forma concreta, la escritura número setenta, que es protocolización de piezas de adjudicación en juicio ejecutivo hipotecario a favor de Rigoberto Montero Carballo, otorgada en Heredia a las ocho horas del siete de febrero de dos mil cinco, mediante el cual entre otros, se ordenó la cancelación del asiento de inscripción de la finca número ciento sesenta y nueve mil ochocientos treinta y ocho del Partido de Heredia, se trata de un documento que contiene una orden judicial, la que proviene de un procedimiento que se instauró para ordenar la cancelación del asiento registral de la finca propiedad de la señora

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Montero Carballo, pues ese documento protocoliza el “POR TANTO” del voto N° 230-1-2000 dictado a las ocho horas cincuenta y cinco minutos del cuatro de agosto de dos mil cuatro por el Tribunal Superior Civil de Heredia, que dice: “(...) *Se ordena la cancelación de la inscripción que existe al margen de la finca adjudicada al tomo cuatrocientos cincuenta y tres, asiento cuatro mil novecientos noventa y uno, secuencia cero cero uno y todos los derivados de éste y que corresponde a la donación de lote que se hiciera a la señora Vivian Montero Carballo, donación hecha sobre una parte de la finca matrícula número ochenta mil quinientos sesenta y cinco, cero cero cero que dio origen a la finca número ciento sesenta y nueve mil ochocientos treinta y ocho. Para la cancelación del asiento registral se autoriza al notario que autorice la parte. (...)” (subrayado nuestro), siendo que el contenido de ese documento es de una resolución judicial de un Tribunal que conoció en apelación la anulación de otra resolución proveniente de un proceso hipotecario, además, se presentó al Registro por el medio que la misma resolución indica, sea por medio de una actuación notarial, por lo que, debe el Registrador acatar lo dispuesto en esa sentencia, máxime que la misma se ajusta a lo estipulado en el artículo 669 del Código Procesal Civil que expresamente indica, que el Tribunal al aprobar un remate y ordenar su protocolización, cancelará tanto las inscripciones y anotaciones relativas a los créditos pagados, como las relativas a créditos de inferior categoría que el precio del remate no haya alcanzado a cubrir, **y cualquier otra clase de anotaciones o inscripciones que en cualquier forma puedan estorbar la inscripción de la respectiva escritura.** Además, es claro que la apelante no puede considerarse ajena a la situación que ahora reclama como contraria a derecho, pues desde que adquirió el lote proveniente de la finca ochenta mil quinientos sesenta y cinco- cero cero cero de la Provincia de Heredia, se le informó del gravamen hipotecario por la suma de siete mil seiscientos noventa dólares y que tenía señalado un remate, gravamen que con fundamento en el artículo 409 del Código, lo arrastra automáticamente pues no fue liberado por el acreedor. Así las cosas, lo que corresponde es rechazar el recurso de apelación planteado por la señora Viviana María Montero Carballo y confirmar la resolución venida en alzada, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas cincuenta y ocho minutos del seis de diciembre de dos mil cinco.*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**QUINTO. 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, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre de 2000, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se rechaza el recurso de apelación planteado por la señora Viviana María Montero Carballo contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas cincuenta y ocho minutos del seis de diciembre de dos mil cinco, la cual 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 para lo de su cargo.- **NOTIFÍQUESE.-**

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. Edwin Martínez Rodríguez***

***M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***