

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente: 2002-0020-TRA-RP

Gestión Administrativa

Marlene Castro Guerrero

Registro Público de la Propiedad Inmueble

VOTO No 064-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las quince horas del día diecinueve de junio de dos mil tres.-

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Marlene Castro Guerrero, cédula uno-quinientos cuarenta y cuatro-ciento quince, contra la resolución de las diez horas con cuarenta minutos del veintisiete de mayo del dos mil dos, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en gestión administrativa.

RESULTANDO

- I.** Que mediante escrito presentado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintisiete de febrero de dos mil dos, la señora Marlene Castro Guerrero solicita que se suspenda la tramitación de la inscripción de la compraventa de la finca de San José, folio real ciento seis mil novecientos treinta y dos-cero cero tres, que es de su propiedad, pues ella no ha firmado ninguna venta de dicha finca al adquirente, John Norvei Hill, y que se espere el resultado de la investigación solicitada por ella al Ministerio Público.
- II.** Que por resolución de las nueve horas del doce de marzo de dos mil dos, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó consignar una nota de advertencia administrativa en la finca de San José, folio real ciento seis mil novecientos treinta y dos-cero cero tres.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

- III. Que por resolución de las trece horas y treinta minutos del dieciocho de marzo de dos mil dos, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles concede audiencia a los señores John Norvei Hill y al notario José Rafael Sancho Juárez, en su condición de interesados en el presente asunto, a fin de que presentasen los alegatos que a sus derechos convengan.
- IV. Que mediante resolución de las diez horas y cuarenta minutos del día veintisiete de mayo de dos mil dos, el Director a.i. del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta la resolución final en el presente asunto, resolviendo: “**POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, normas de derecho, doctrina y jurisprudencia relacionadas, SE RESUELVE: 1-) Rechazar las presentes diligencias en virtud de que el documento tomo 498 asiento 11666, cumplió el marco de legalidad que rige la materia registral. No obstante, debido a que fue presentada ante el Ministerio Público la denuncia No. 02-535-647-PE (6726-6), el día 07 de febrero de los corrientes, por la gestionante de las presentes diligencias, señora Marlene Castro Guerrero; lo conveniente es mantener la nota de advertencia consignada sobre la finca de la Provincia de San José, matrícula CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS derecho CERO CERO TRES, a fin de coadyuvar la investigación que realiza esa autoridad judicial, y publicitar el trámite de estas diligencias. Todo lo anterior, en aras de salvaguardar la seguridad jurídica de terceros, que es el fin primordial de este Registro, de acuerdo con lo que establecen los artículos 1 y siguientes de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, nota de advertencia que se mantendrá, hasta que una autoridad judicial competente ordene a este Registro la cancelación de la misma, pues se ha determinado en el presente asunto, la posible comisión de una conducta delictiva, que se traduce en la posible falsedad o irregular (sic) del documento. 2-) Poner en conocimiento al Juzgado Notarial, la actuación del Notario José Rafael Sancho Juárez, lo anterior de conformidad con el artículo 150 del Código Notarial, para lo cual se le remitirá copia certificada del presente expediente. (...)*” (negrita y mayúsculas del original).
- V. Que mediante escrito presentado en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en fecha once de junio de dos mil dos, la señora Marlene Castro Guerrero solicita se revoque y apela en subsidio la resolución final antes mencionada;

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

aduciendo que el Registro debió haber detectado la falsedad de la firma del notario autorizante.

- VI.** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles por resolución de las diez horas del dos de julio de dos mil dos, admite para ante la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo el recurso de apelación planteado contra la resolución de las diez horas y cuarenta minutos del día veintisiete de mayo del año dos mil dos.
- VII.** Que la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, por medio de la resolución número ochocientos veinte-dos mil dos de las doce horas del cuatro de octubre de dos mil dos, traslada el presente asunto a este Tribunal, a quien por ley corresponde su conocimiento y resolución final.
- VIII.** Por resolución de las once horas y treinta minutos del once de marzo de dos mil tres, este Tribunal resolvió: *“**POR TANTO:** Se revoca la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de las 10:00 horas del 2 de julio del año dos mil dos, que admite el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente. Se devuelve a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el presente expediente para que determine si los recursos interpuestos han sido presentados dentro del término de ley mediante la debida constancia de recibido de la notificación de la resolución de las 10:45 horas del 27 de mayo de 2002, y, de ser procedente, se pronuncien forma motivada sobre el recurso de revocatoria interpuesto por la gestionante Marlene Castro Guerrero, previo al conocimiento de este Tribunal del recurso de apelación.”* (negrita del original).
- IX.** La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas y trece minutos del nueve de abril de dos mil tres, dispone: *“**SE RESUELVE:1)** En cuanto al Recurso de Revocatoria resulta improcedente resolver por cuanto la resolución impugnada está ajustada a derecho. **2)** Conforme acuse de recibo de Correos de Costa Rica, se confirma que el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Marlene Castro Guerrero, se encuentra a derecho por haber sido presentado dentro del término legal que señala el Artículo 3 de la Ley N°7274 de 10 de diciembre de 1991 por lo tanto, se ordena remitir este expediente con todos sus atestados legales al Tribunal Registral Administrativo, para lo que en derecho corresponda.”* (negrita del original).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

- X. Que saneado el procedimiento y visto que a la sustanciación del recurso de apelación se le ha dado el trámite correspondiente, no observándose más defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados o la invalidez y/o ineficacia de las presentes diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Por ajustarse al mérito de las probanzas que constan en el expediente, este Tribunal hace propio el elenco de hechos probados que constan en el considerando primero de la resolución apelada.

SEGUNDO: SOBRE EL FONDO: 1- El agravio que formula en su escrito de apelación la señora Marlene Castro Guerrero consiste en que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles debió haber detectado la falsedad de la firma del notario autorizante de la escritura, por medio de la cual se vendió engañosamente su terreno. Además en escritos aportados al expediente en fechas quince de julio y nueve de agosto de dos mil dos (ver folios 47 y 49), la apelante amplió los motivos de su inconformidad, indicando que el propio notario autorizante desconoció su firma y denunció la sustracción de su papel y boletas de seguridad, y que se comprobó que la escritura matriz no existe, por lo que debió el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles anular el traspaso efectuado. **2-** Después de valorar la actuación del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, este Tribunal sin mucho esfuerzo arriba a la conclusión de que la misma se encuentra ajustada al marco normativo que regula la función registral, cuya observancia le impone el principio de legalidad que como órgano público rige su función. Como acertadamente lo indica el *a-quo* en la resolución recurrida, el ámbito de la calificación registral, dispuesto por el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883, y los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro Público N° 26771-J, se circunscribe a un plano jurídico formal, y esto es así dado que en la función de calificación registral el registrador no posee el conocimiento de los aspectos de fondo que tienen que ver con la validez del título, obligación, acto o contrato contenido en el documento que

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

debe calificar; no puede saber como se constituyó la voluntad de las partes y si esta adolece de vicios ocultos; es por eso que nuestras leyes dan a la calificación registral una dimensión formalista, queriendo decir con esto que el registrador debe limitarse a controlar únicamente los aspectos que tienen que ver con requisitos formales que piden las leyes, para que se pueda tener un documento como válido y apto para ser registrado, quedando fuera del ámbito registral los demás elementos que no pueden ser constatados desde el documento y los asientos que consten en el Registro. En el presente caso, el registrador constató que el documento a inscribir no solo cumplía con los elementos formales del mismo, sino que además cumplió a cabalidad con los mecanismos de seguridad que se exigen en el desempeño de la función notarial, sean el uso del papel de seguridad, la boleta de seguridad y el sello blanco del notario autorizante. **3-** Sobre lo alegado por la recurrente, en el sentido de que debió el registrador haber detectado la falsedad de la firma del notario, debemos indicar que esto es propio de un perito en grafoscopia, quién a través de una serie de procedimientos técnicos, podrá determinar con la certeza debida la falsedad o no de un documento. El registrador no está en capacidad de emitir un juicio de valor en este sentido, máxime en un caso como el que nos ocupa, donde podemos corroborar de las probanzas llegadas al expediente (ver folios 4,5 y 13) que si verdaderamente existió falsificación de la firma del notario otorgante, esta es lo suficientemente parecida a la original como para inducir a confusión o error al registrador. Este es el sentido del artículo 8 de la Ley de Aranceles del Registro Público, N° 4564, recientemente reformado por el artículo 179 del Código Notarial, ley N° 7764, el cual dispone: “*El Registro debe llevar un registro alfabético de las firmas de los notarios para ser consultadas en caso de duda por los registradores, quienes suspenderán la inscripción de los documentos cuyas firmas notariales sean notoriamente distintas de las registradas. (...).*” (subrayado nuestro). Es esta reforma la que motiva a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a emitir la circular BI-038-98, de fecha veinte de octubre de mil novecientos noventa y ocho, titulada Verificación de firmas de notario y enteros bancarios: “*-En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas) y del Principio de Celeridad que informa la materia registral, deviene en necesario interpretar en sentido amplio, el actual artículo 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público, que se*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*convertirá en el artículo 8 del citado cuerpo legal, en virtud de la reforma introducida en el artículo No. 179 del Código Notarial, en el sentido de que el Registrador **únicamente verificará la legitimidad de la firma del Notario**, en los siguientes casos: a) Cuando la firma se haya estampado con tinta de color distinto al negro o al azul. b) Cuando se sobreponga a la rúbrica, el sello del Notario. c) Cuando se adhieran especies fiscales y otros documentos, cubriendo parte de la firma. (...)* (negrita del original). Es por lo indicado que dicho motivo no puede ser atendido para variar lo dispuesto en la resolución recurrida.

4- De conformidad con nuestro ordenamiento jurídico, los asientos de inscripción gozan de una protección especial, referida a su intangibilidad hasta que un Tribunal de la República por sentencia firme indique que éste no se encuentra a derecho. Precisamente es el artículo 474 del Código Civil el que les brinda dicho status al consignar: *“No se cancelará una 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.”*. De la lectura de dicho artículo se desprende con meridiana claridad que no es la sede registral y mucho menos el procedimiento de la gestión administrativa el que debe usarse para lograr lo pretendido por la gestionante, sino la sede jurisdiccional, y específicamente para el tipo de caso en estudio, la sede penal la que lleve a cabo una investigación a fondo de este asunto, procedimiento que según se desprende del expediente la gestionante ya inició, siendo que lo ordenado en esta sede será a lo que deba atenerse el Registro para modificar los asientos de inscripción impugnados de falsos. El hecho de que el notario autorizante haya reconocido la falsedad de su firma y el robo de sus boletas y papel de seguridad, así como que el Archivo Nacional haya verificado la inexistencia de la escritura matriz, no son motivo suficiente en la sede registral para anular un asiento de inscripción, pues esta anulación debe provenir directamente de una sentencia dictada por un Juez de la República. Este es el sentido de la parte final de los artículos 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34 del Reglamento del Registro Público, ya citados en el aparte 2 de este considerando segundo, donde indican que la resolución del Registro no prejuzgará sobre la validez del título que se inscribe, validez que únicamente puede ser cuestionada ante los Tribunales de la República.

5- Sin embargo, y al tenor de los artículos 85 a 88 del Reglamento del Registro Público, no habiendo

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

encontrado la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles error material o conceptual en la inscripción que nos ocupa, lo procedente es dejar sin efecto la advertencia administrativa que pesa sobre dicha finca anotada al tomo cuatrocientos noventa y ocho asiento once mil seiscientos sesenta y seis, pues al concluir este procedimiento pierde interés, y debe ser más bien la sede penal en la que ya se discute este asunto la que debe ordenar las anotaciones que correspondan.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas legales expuestas, se resuelve confirmar la resolución recurrida, excepto en lo tocante a la advertencia administrativa inscrita sobre la finca de San José, folio real ciento seis mil novecientos treinta y dos-cero cero tres, que consta al tomo cuatrocientos noventa y ocho, asiento once mil seiscientos sesenta y seis, ordenándose su cancelación. Se da por agotada la vía administrativa.- Previa copia de ley devuélvase el expediente a su oficina de origen. **NOTIFIQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada.