

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Expediente N° 2003-0021-TRA-BI

Gestión Administrativa

María Zeneida Alfaro Moreira y Víctor Manuel Vega González

Expte. Original N°: 2002-156-11-06

### **VOTO N° 083-2003**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-** Goicoechea, a las once horas del tres de julio de dos mil tres.

Diligencias Administrativas establecidas por **María Zeneida Alfaro Moreira y Víctor Manuel Vega González**. Conoce este Tribunal el **Recurso de Apelación** presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles a las ocho horas con veintisiete minutos del dieciocho de octubre de dos mil dos, que rechazó de plano las diligencias administrativas promovidas.

#### **RESULTANDO:**

**1°.-** Que mediante el memorial presentado el veintinueve de agosto de dos mil dos ante la Coordinación Registral del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los señores María Zeneida Alfaro Moreira, titular de la cédula de identidad número dos-doscientos seis-seiscientos veintinueve, comerciante, y Víctor Manuel Vega González, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos ochenta y uno-cero setenta y cuatro, oficial de seguridad, ambos mayores de edad, casados una vez y vecinos de San Sebastián, solicitaron a ese Registro no dar trámite al documento de traspaso presentado en la Sección de Diario bajo las citas **Tomo 508, Asiento 12846**, referente a la finca de su propiedad inscrita en el Partido de **San José**, Matrícula número **ciento sesenta y tres mil trescientos noventa-cero cero cero**, ya que se trata de una simulación y sus firmas son fraudulentas.—

**2°.-** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Inmuebles, mediante la resolución dictada a las ocho horas con veintisiete minutos del dieciocho de octubre de dos mil dos, dispuso: ***"POR TANTO: De conformidad con lo expuesto, normas legales citadas, SE RESUELVE: A.- Rechazar ad portas las presentes diligencias administrativas presentadas por doña MARÍA ZENEIDA ALFARO MOREIRA y VÍCTOR MANUEL VEGA GONZÁLEZ, por no ser esta la vía correcta para cuestionar la validez del testimonio de escritura con citas tomo quinientos ocho, asiento doce mil ochocientos cuarenta y seis [Tomo: 508 asiento: 12846].- B.- Ordenar al Departamento Técnico Registral cancelar la Advertencia Administrativa que publicita la finca del Partido de San José número: CIENTO SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA-CERO CERO CERO, [163390-000] la que aparece anotada con las citas 331 11407 001, e inscrita con las citas 331 11407 01 0003 001.- NOTIFÍQUESE. ... "***—

***3°.-*** Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Público el seis de noviembre de dos mil dos, el señor Víctor Manuel Vega González planteó los recursos de revocatoria con apelación en subsidio, alegando que él y su esposa nunca firmaron traspaso alguno; que el Registro no citó al Notario autorizante de la escritura que cuestionaba para que aclarara la situación expuesta en el libelo inicial; y que constaba debidamente anotado el proceso penal originado con la denuncia que se formuló respecto de ese traspaso, solicitando no inscribir dicho traspaso.—

***4°.-*** Que por resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del día trece de diciembre de dos mil dos, se ordenó el envío de este expediente al Tribunal Registral Administrativo.—

***5°.-*** 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 provocaren la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.—

**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 por Probados tuvo el *a quo* en la resolución apelada, indicándose únicamente que el tenido como **A)**, se sustenta en el documento visible al folio 7; el **B)-i-**, en los documentos visibles a los folios 7 y 14; el **B)-ii-**, en el documento visible a folios del 24 al 26; el **B)-iii-**, en los documentos visibles a folios 13 y del 27 al 29; el **C)-i-**, en los documentos visibles a folios 11 y 14; el **C)-ii-**, en los documentos visibles a folios 7 y 14; el **D)**, en el documento visible a folio 24; el **E)**, en el documento visible a folios 9 y 10; y el **F)**, en el documento visible a folio 31.—

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.—

**TERCERO: SOBRE EL FONDO:** **I-** Antes de proceder a conocer el fondo de este asunto, este Tribunal ha de manifestar que no comparte el formato de la resolución recurrida, pues por haber rechazado *ad portas* las diligencias, lo correcto debió haber sido que se formulara una consideración pormenorizada (como bien se hizo en la resolución bajo examen) de los motivos que llevan al funcionario a rechazar de plano las diligencias, pero ello sin los formalismos propios de una sentencia (esto es, con "Resultandos", y "Considerandos"), pues las diligencias no fueron examinadas en los motivos que los promoventes indicaron en su escrito inicial, sino que se rechazaron por haber sido interpuestas en contra de lo que disponen las leyes y reglamentos que gobiernan la materia, por lo que su petitoria resultaba a todas luces improcedente.— **II-** El recurrente Víctor Manuel Vega González comparece mediante dos escritos, en donde expone su inconformidad con la resolución recurrida. **El primero de ellos** se encuentra visible al folio 41 del expediente, en donde indica tres motivos de inconformidad: 1º- Que si bien es cierto que los documentos presentados al Registro son coincidentes con los del Notario, también es cierto que ni él, ni su esposa, firmaron traspaso alguno de la propiedad. Al respecto este Tribunal debe indicar que

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

conforme al artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del Título que se le presenta para su inscripción, entendiéndose por éste el testimonio de la escritura. Así las cosas, ante el hecho alegado por el recurrente respecto a que ni él, ni la señora María Zeneida Alfaro Moreira, firmaron la escritura N° 176, visible al folio 104 del tomo 31 del Protocolo del Notario Público Federico Rojas Valverde, el Registro no puede, al momento de calificar el documento, prejuzgar la legitimidad de las firmas transcritas por el Notario autorizante del documento, esencialmente por dos razones: a) el Notario Público **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.”, lo que hace que al funcionario del Registro encargado de calificar el documento le está vedado cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario en el testimonio de la escritura, así como las firmas que en él transcribe, que por imperativo legal se deben presumir como verdaderas; y b) porque la existencia de una denuncia de carácter penal en mero trámite, no implica *per se* que se tenga por demostrada, en la vía administrativa, la falsificación de las firmas, la falsedad ideológica o la estafa, si las hubiere, pues hasta que se dé, en esa sede, la sentencia firme que tenga por demostrado la comisión de los delitos denunciados y la persona o personas responsables del hecho delictivo, se podrá tener por acreditado que el recurrente y la propietaria del inmueble no firmaron, tal como se arguyó en las presentes diligencias, en el sentido de que ellos no firmaron el contrato de compraventa pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. En otras palabras, como la finalidad del Registro Público, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos según el artículo 1° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos ya citada, y el numeral 4° *ibidem* señala expresamente que no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen a lo requisitos que exija la ley o el reglamento, se colige de ello que solamente cabría una objeción a la inscripción, sea por razones de forma, o por una evidente contradicción entre los datos que constan en el Registro, y los que se pretende inscribir. Habría que recordar que el Registro lleva a cabo una calificación esencialmente formal y material, y que para su debida inscripción los documentos que

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

se le presentan para tales efectos deben cumplir necesariamente con los requisitos formales establecidos por ley, por lo que se deriva de ello que los registradores no pueden entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto, independientemente de su criterio respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros, una cuestión que tal parece que el apelante (y en sí ambos gestionantes) tuvieron en mente desde que entablaron en la vía judicial las acciones legales pertinentes para el resguardo de sus derechos (véase en igual sentido, entre otros, el Voto N° 232-2001, dictado por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo a las 8:15 horas del 30 de marzo de 2001).— 2º- Que en ningún momento el Registro, en sus investigaciones citó al Notario para que manifestara el porqué, si él ni su esposa no firmaron la escritura, presenta un traspaso de propiedad supuestamente firmado por los dueños. En cuanto a este segundo argumento esgrimido por el recurrente Vega González en contra de la resolución de fondo dictada por la Subdirectora del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, cabe indicar que, conforme a los autos, ese Registro no hizo investigación alguna producto de las diligencias promovidas por la señora Alfaro Moreira y el señor Vega González, lo que hace que dicha afirmación sea irrelevante para resolver el asunto en esta segunda instancia y ello es así porque el Registro a-quo se encuentra impedido, como se indicó supra, de prejuzgar sobre la validez del título, lo que provocó un **rechazo ad portas**, tal y como se lee de la parte dispositiva de la resolución apelada, que no significa otra cosa más que los hechos reprochados por los promoventes de las diligencias administrativas en examen, no produjeron investigación alguna en el seno del Registro. 3º- El último punto de inconformidad con la resolución apelada es que consta, debidamente anotado, el proceso penal iniciado con ocasión de la denuncia que hizo el recurrente con respecto al traspaso del documento que ocupó el Tomo 508 Asiento 12.846 del Diario del Registro, cuyo "no trámite" se solicitó. Al respecto cabe indicar que la existencia de esa denuncia penal, y su posterior anotación en la finca cuyo traspaso se tramita, no puede producir lo solicitado por los promoventes de las presentes diligencias, pues esa anotación es una llamada de atención a terceros y nunca una demostración del hecho de que la propietaria del inmueble, afectado a patrimonio familiar, no firmó -junto con su cónyuge- el contrato de compra venta cuestionado en la sede penal y que se encuentra en fase de inscripción

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

ante el Registro. **En el segundo escrito**, que se encuentra visible al folio 71 del expediente, el recurrente Vega González, comparece ante este Tribunal, a solicitar la **no inscripción del documento cuestionado**, en virtud de que el testimonio de la escritura número ciento setenta y seis del tomo treinta y uno del Protocolo del Notario Federico Rojas Valverde no tiene matriz, lo que comprueba, en su criterio, con la aportación que hace de una certificación de ciento ochenta y tres fotocopias de dicho tomo de Protocolo, expedida por la Licenciada Krysia Campos Chacón, Fiscal Auxiliar de la Unidad de Fraudes del Ministerio Público del Primer Circuito Judicial de San José. Al respecto este Tribunal debe indicarle al apelante que si bien es cierto que de las copias certificadas se desprende que la escritura antes citada no tiene matriz en el Protocolo, ello no es motivo para que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles pueda, como se ha solicitado, abstener de inscribir el testimonio que le fue presentado con ese fin, pues ello sería prejuzgar sobre la validez del título -lo que le está prohibido- antes de que en la vía penal se dicte sentencia, en virtud del *Principio de Inocencia* consagrado por la Constitución Política en su artículo 39, y porque con ello se estaría ignorando que, como se señaló supra, la fé pública notarial se presume veraz con relación a los hechos consignado en la escritura de que se trate. Por eso, el motivo principal indicado por los interesados como fundamento para su petición, es un aspecto a dilucidar en la vía plenaria, sea puramente civil, o en la vía penal, toda vez que según lo informa el numeral 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley, inscripción que sólo podría ser cancelada por providencia ejecutoria o por escritura o documento auténtico en el cual los otorgantes expresen su consentimiento, según lo establecido en el artículo 474 del Código Civil, canon éste que le veda al Registro Público, evidentemente, la posibilidad de anular asientos debidamente inscritos. (véase en igual sentido el Voto N° 888-2002, dictado por la citada Sección Tercera a las 10:30 horas del 1° de noviembre de 2002).— **III.-** Siendo la parte considerativa de los motivos de fondo que llevaron a la Subdirectora del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a rechazar las presentes diligencias, *ad portas*, lo suficientemente explícita y clara, este Tribunal prohija aquellos como propios por ser el fiel reflejo del sustento legal en que la resolución se basa, por lo que procede confirmar la resolución recurrida por ser la consecuencia legal de ello.—

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINIS-TRATIVA:**

Por mantenerse lo resuelto por el órgano apelado, 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 que anteceden y citas legales invocadas, se confirma la resolución impugnada. Tome nota el Registro de lo indicado en el Considerando I anterior. Se da por agotada la vía administrativa. Previa copia de ley devuélvanse los autos a su oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***