



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0616-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Propiedades**

**Damar Álvarez Álvarez, apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 232-2008)**

***VOTO N° 1436-2009***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas veinticinco minutos del nueve de noviembre de dos mil nueve.

Recurso de apelación interpuesto por la señora Damar Álvarez Álvarez, titular de la cédula de identidad número cinco-cero cero noventa y seis-cero ciento noventa y siete, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 09:00 horas del 24 de abril de 2009.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 14 de abril de 2009, la señora Damar Álvarez Álvarez presentó una solicitud administrativa de inmovilización de fincas y de documentos en trámite.

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las 09:00 horas del 24 de abril de 2009, resuelve denegar las presentes diligencias administrativas, resolución que es apelada y por esa circunstancia conoce este Tribunal.

**TERCERO.** A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se



han observado defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca, y;

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Esta Instancia acoge los hechos que como probados se indican en el considerando primero de la resolución recurrida, indicando que el sustento probatorio del enumerado I. se encuentra a folio 10, del II. de folios 20 a 23, del III. de folios 13 a 15, y del IV. de folios 29 a 33.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No existen de interés para la resolución de esta gestión.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El problema surge cuando la señora Álvarez Álvarez solicita se inmovilicen las fincas de su propiedad, todas del Partido de San José, números 248388-000, 313727-000, 125884-000 y 144468-000, así como el documento presentado al Diario bajo el tomo 2009 asiento 0083774, ya que indica que se pretenden traspasar haciendo uso abusivo de un poder generalísimo por ella otorgado.

Por su parte, el Registro indica en la resolución apelada, que la gestionante no comprobó la existencia de un error registral o nulidad cometida en sede registral, ya que sus actuaciones se han basado en el principio de legalidad y el marco de calificación registral, que incluye la existencia de un poder generalísimo debidamente inscrito a favor del señor Mario René Ruiz Mojica, y que la situación descrita no encuadra dentro de los supuestos establecidos por el Voto 376-2006 de este Tribunal y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional DGRN 0831/2007.



**CUARTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** La registración de los documentos que ingresan al Diario del Registro Nacional está sujeta, entre otros, al marco de calificación registral, que es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro de Bienes Inmuebles. Según el artículo 2 inciso q) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J (en adelante Reglamento), la registración consiste en el “...*proceso administrativo registral que contiene tanto la actividad calificadora del contenido de los documentos presentados al Registro Inmobiliario, su confrontación con la información inmobiliaria y su inscripción en un asiento definitivo para su publicidad frente a terceros.*”.

Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan sólo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro, concepto que también contempla el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883.

Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad del 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, se hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple lo establecido en las distintas leyes que le sean atinentes y el Reglamento en cuanto a la solemnidad del instrumento público (artículo 450 del Código Civil), así como las medidas de seguridad que impone la normativa notarial y registral. 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 de la información que publicita el Registro. Si el documento cumple con los requisitos de forma y fondo, el documento se inscribe y se constituye para ello un asiento registral, que viene a publicar el acto querido por las partes.

El error registral surge, cuando el registrador no observa el cumplimiento de esos requisitos de forma y fondo que contempla la calificación de un documento, y como consecuencia y ante su inscripción se genera un asiento registral viciado de nulidad.



Cuando se detecte un error, sea de oficio o a instancia de parte, sólo el registrador bajo su responsabilidad podrá corregirlo. En caso que esa corrección cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Subdirección y ésta de oficio podrá iniciar una gestión administrativa, artículo 18 del Reglamento. El procedimiento de gestión administrativa está regulado a partir del artículo 21 del Reglamento.

Teniendo definido estos conceptos y aplicándolos al caso concreto, tenemos que el Registro, al momento de calificar el documento ingresado bajo el tomo 2009 asiento 83774, tuvo como parte del marco de calificación registral el poder generalísimo otorgado por la señora Damar Álvarez Álvarez al señor Mario René Ruiz Mojica, debidamente inscrito bajo el número 575-22423-1-1, plenamente vigente en ese momento. Aunque luego se presentó al Registro una revocatoria de ese poder, ello tiene fecha del 13 de abril de 2009, fecha que resulta posterior al de los traspasos de los inmuebles finiquitados y el gravamen hipotecario constituido sobre las fincas matrículas 125884 y 248388 del Partido de San José. Entonces, no existe motivo para que se detenga el trámite del documento que ocupa el asiento 83774 tomo 2009, ya que éste se encuentra conforme a los atributos intrínsecos y extrínsecos necesarios para poder ser inscrito, de conformidad con lo que establece el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. Lo pretendido por la apelante debe de solicitarse ante las autoridades judiciales que ya conocen del asunto, como ella misma indicó en su escrito inicial, debiendo solicitar en esa vía el mandamiento correspondiente.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución venida en alzada, la cual se confirma.

**SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, se da por agotada la vía administrativa.



**POR TANTO**

De acuerdo a lo considerado, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por la señora Damar Álvarez Álvarez contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del veinticuatro de abril de dos mil nueve, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. NOTIFIQUESE.

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez.*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*



**DESCRIPTOR.**

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53