



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-0388-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

Víctor Hugo Avendaño Jiménez, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 167-2011)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No. 171-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las quince horas con quince minutos del dieciséis de febrero de dos mil doce.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Víctor Hugo Avendaño**, mayor, Notario Público, con oficina en la ciudad de San José, titular de la cédula de identidad número 1-0957-0852, en su condición de Notario Autorizante, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas con veinte minutos del siete de marzo de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 09 de febrero de 2008, el Licenciado Víctor Hugo Avendaño Jiménez, de calidades y en su condición indicada, presentó gestión administrativa en razón de haber solicitado en diversas ocasiones al Departamento de Reconstrucción, la corrección de un error registral, y dicha solicitud no ha sido acatada por el Registrador, y en razón de ello la finca del Partido de Cartago Folio Real Matrícula No. 190502-000, fue gravada con dos practicados, lo cual le ha causado un gran perjuicio, ya que dicho inmueble forma parte de un fideicomiso de garantía con el Banco Nacional de Costa Rica.



SEGUNDO. Que por medio de la resolución de las once horas con veinte minutos del siete de marzo de dos mil once, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resolvió “(...) *Denegar la presente Gestión Administrativa por no tener como fundamento una inconsistencia de origen registral imputable a esta sede. (...)*”.

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veinticinco de abril de dos mil once, el gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. 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 pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Mora Cordero; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge los hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo en la resolución recurrida.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. De previo a entrar al conocimiento del fondo de este asunto, resulta necesario precisar los hechos en que sustenta su gestión y sus pretensiones el Licenciado Víctor Hugo Avendaño Jiménez, en relación con lo resuelto por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral.

De acuerdo al análisis efectuado por el Registro a quo, éste concluye que el planteamiento fundamental de la gestión presentada por el Licenciado Víctor Hugo Avendaño Jiménez, en su condición de Notario Autorizante, se centra fundamentalmente en su solicitud de emisión de la debida autorización a la Sección de Propiedades del Registro Público, para que se inscriba a nombre de Banco Improsa S.A., en su condición de fiduciario la finca del Partido de Cartago Folio Real Matrícula No. 190502-000 y a la vez se retrotraigan todos los actos realizados posteriores a la inscripción del documento bajo las citas tomo 2009 asiento 263959, fundamentando su solicitud en los siguientes hechos: que en fecha 30 de setiembre del año 2009 fue otorgada ante su Notaría la escritura pública número 79-08 de las 18:00 horas en la cual se está realizando una serie de actos dentro de los cuales está la devolución de dicha finca por cancelación de fideicomiso; y que el 06 de octubre del 2009 fue presentada la citada escritura bajo las citas de presentación Tomo 2009 Asiento 263959 a las 12:40 horas y en el punto doceavo de ésta se hizo un traspaso en fideicomiso de todas las fincas citadas y descritas en ese documento, incluyendo la finca indicada, no obstante según señala ese movimiento registral se efectuó en todas las fincas descritas, excepto en la 190502-000 relacionada. Agrega que se han realizado múltiples solicitudes al Departamento de Reconstrucción con el fin que se corrija este defecto registral, las cuales no han sido acatadas por el Registrador, quien indicó que está bien inscrito y que esta situación es meramente de interpretación, explicando que al no realizarse este movimiento registral dicha propiedad fue gravada con dos practicados bajo las citas tomo 2010-41224-01-0004-001 y 2010-121353-01-0004-001, situación que causa un gran perjuicio ya que este inmueble aparte de las restantes propiedades, forma parte de un fideicomiso de garantía con el Banco Nacional, solicitando se resuelva la solicitud planteada lo antes posible, con el fin de solucionar un problema que le está causando una situación bastante perjudicial a las partes que



conforman el fideicomiso, y reitera su petición para que se realice el acto registral correspondiente con el fin que no se permita la inscripción de otros embargos en dicha finca.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Planteado así el asunto, procede este Tribunal a entrar al conocimiento del punto central que debe debatirse, de acuerdo a lo alegado por el Licenciado Víctor Hugo Avendaño Jiménez en su condición citada.

Cabe destacar, que es criterio de este Tribunal Registral, al igual que como el Registro Inmobiliario se pronunció sobre el supuesto error registral que alega el recurrente, que no existe tal, por cuanto la escritura cuyo testimonio originó el documento Tomo 2009, Asiento 263959, fue otorgada ante Notario Público, con las daciones de fe necesarias y en razón de las limitaciones del Marco de Calificación Registral, al Registrador no le resultaba posible concluir como pretende hacerlo el apelante, que de la redacción dada a la cláusula doceava se desprenda que el traspaso en condición de propiedad fiduciaria es sobre todos los inmuebles citados y descritos en el documento en virtud que de la literalidad de dicha disposición en ningún momento se observa una expresión en tal sentido, avalando este Tribunal el criterio del Órgano a quo al establecer que fueron determinados como elemento objetivo del traspaso en propiedad fiduciaria, únicamente los inmuebles indicados en esas tres cláusulas anteriores, por lo cual sólo con respecto a éstos era que debía efectuarse ese movimiento registral, siendo que la descripción previa que en la cláusula cuarta se hace del inmueble de Cartago No. 190502-000 lo fue con relación a la devolución del mismo que por cancelación de fideicomiso se efectuó; de forma tal que si la voluntad de las partes era su inclusión dentro de los bienes fideicometidos en ese nuevo contrato, tal manifestación debió ser hecha de forma expresa en el aparte noveno donde relaciona las propiedades de la sociedad Residencias Navarro y Asociados S.A. que van a pasar a formar parte de éste., todo fundamentado en el principio de especialidad registral que tal y como bien lo definió el Registro es:

“(…) Considerado un principio formal, exige la determinación de los bienes (especialidad objetiva) y la identificación debida de los titulares de los asientos de los



inmuebles registrados (especialidad subjetiva. Significa que las pretensiones registradas deben estar debidamente precisadas y caracterizadas en cuanto a sus titulares y las características, gravámenes y anotaciones correspondientes a cada inmueble inscrito. Este principio denominado también de especificación o de determinación obliga a concretar el bien, los sujetos y el derecho inscrito, estableciendo en el caso de bienes inmuebles los elementos necesarios para su correcta identificación (partido, matrícula folio real, naturaleza, situación, linderos, medida) y se encuentra íntimamente ligado con el principio de publicidad registral. (...)”

Destaca además este Tribunal lo establecido por el a quo, sobre el hecho que en la numeración dada por las partes a cada inmueble, dentro de la redacción integral del documento se excluye la finca objeto de controversia descrita en la cláusula cuarta, mientras que la totalidad de las restantes propiedades son numeradas, lo que confirma la falta de una unidad en la secuencia hecha a efectos de describir las propiedades, que permita vincular el movimiento registral efectuado en la cláusula doceava con la propiedad descrita en la cláusula quinta, detalle y claridad que exige el artículo 87 del Código Notarial como formalidad en la redacción de los documentos notariales y que por lo tanto impide aseverar la existencia en el documento de elementos objetivos que apegados a su literalidad, permitan llegar a una conclusión distinta a la arribad, de ahí que la afirmación del Registro que el documento con citas Tomo 2009 Asiento 263959, conforme la rogación contenida, está bien inscrito y en ese tanto el Registrador, en estricto apego al numeral 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J vigente en este aspecto, bien hizo en atenerse a lo que resultaba de la literalidad del mismo.

Así las cosas, en el presente caso, siendo que el documento con citas 2009-263959, cumplió con todos estos requisitos y fue inscrito de acuerdo al Marco de Calificación, regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público en concordancia con los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público; y que como bien lo apunto el



Órgano a quo, la competencia del Registro se circunscribe únicamente para revisar, valorar y eventualmente corregir los llamados errores registrales y las eventuales nulidades que de estos se deriven, quedando fuera de la esfera de competencia los actos previos o preparatorios que concurren a formar el acto inscribible y son propios del Notario, autoridad judicial o administrativa, y que no se desprenden de la literalidad de los documentos presentados, lo anterior por cuanto una vez presentado a inscripción un determinado negocio jurídico, el Registro únicamente se limita a publicitarlo de frente a la colectividad, sin que haya formado parte de forma alguna en su formación y dado que la división de competencias y responsabilidades sobre la cual descansa nuestro sistema registral, claramente estipula que el ámbito de la calificación registral, dispuesto en los artículos supra citados, se contextualiza 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 él debe calificar y el cual procede a inscribir dentro del marco de calificación registral acorde con la literalidad y lo que se desprende del mismo; sin saber cómo se constituyó la voluntad de las partes y si esta adolece de vicios ocultos por cuanto dicho acto no se otorga ante el Registro; y en razón de ello nuestras leyes dan a la calificación registral una dimensión formalista sin que sea dable para el registrador entrar a calificar el fondo del asunto; por lo cual dicho funcionario se limita a controlar los aspectos que tiene 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/o los asientos registrales que consten el Registro.

Conforme a todo lo expuesto, no se verifica mala actuación registral alguna que legitime al Licenciado Víctor Hugo Avendaño Jiménez para solicitar que el Registro Inmobiliario declare con lugar la gestión administrativa incoada, y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Víctor Hugo Avendaño Jiménez en su condición de Notario Autorizante del testimonio que nos ocupa y en consecuencia se confirma la resolución dictada



por la División Registral de la Subdirección del Registro Inmobiliario a las once horas con veinte minutos del siete de marzo del dos mil once.

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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Víctor Hugo Avendaño Jiménez**, en su condición de Notario Autorizante del testimonio escritura inscrito bajo las citas Tomo 2009 Asiento 263959, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas con veinte minutos del siete de marzo de dos mil once, la cual 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81