

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2005-0050-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**José Antonio Alem León, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 021-2004)**

### ***VOTO N° 181-2005***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las dieciséis horas con cuarenta y cinco minutos del nueve de agosto de dos mil cinco.—***

***Recurso de Apelación*** presentado por el señor **José Antonio Alem León**, mayor de edad, casado una vez, comerciante, vecino de San Pablo de Heredia, titular de la cédula de identidad número uno-quientos cuatro-doscientos noventa y cuatro, en su calidad de *Presidente* con facultades de *Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma* de las sociedades **Propiedades San Pablo, Sociedad Anónima**, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero cuarenta y ocho mil ciento nueve, y **Corporación Jalem de San José, Sociedad Anónima**, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento setenta y dos mil seiscientos noventa y cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con catorce minutos del trece de enero de dos mil cinco, dentro de la *Gestión Administrativa* promovida por él para "**...La inmovilización** [sic] **registral de las fincas** inscritas en el Registro Público, Propiedad, Partido de San José matrícula 341308-000 a nombre de mí [sic] representada Corporación Jalem de San José S.A., Partido de Heredia matrícula 21176-000, Partido de Heredia matrícula 7673, inscrita a nombre del señor Luis Arguello [sic] Esquivel, Partido de Heredia 13703, Partido de Heredia matrícula 32219, estas últimas inscritas a nombre de mí [sic] representada Propiedades San Pablo S.A, [sic] y **la suspensión de inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público al tomo 529, asiento 1841** [sic]...".—

#### **RESULTANDO:**

**1°.-** Que mediante el memorial presentado el nueve de febrero de dos mil cuatro ante el

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor José Antonio Alem León, en su calidad dicha, formuló estas diligencias con el propósito de que ese Registro procediera a "...**La inmovilización** [sic] **registral de las fincas** inscritas en el Registro Público, Propiedad, Partido de San José matrícula 341308-000 a nombre de mí [sic] representada Corporación Jalem de San José S.A., Partido de Heredia matrícula 21176-000, Partido de Heredia matrícula 7673, inscrita a nombre del señor Luis Arguello [sic] Esquivel, Partido de Heredia 13703, Partido de Heredia matrícula 32219, estas últimas inscritas a nombre de mí [sic] representada Propiedades San Pablo S.A, [sic] y **la suspensión de inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público al tomo 529, asiento 1841** [sic]..."—

**2°.-** Que el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las trece horas con catorce minutos del trece de enero de dos mil cinco, dispuso: "**POR TANTO:** / De conformidad con lo expuesto, normas legales citadas, **SE RESUELVE: I.** Denegar las presentes diligencias administrativas presentadas por el señor **JOSÉ ANTONIO ALEM LEÓN**, por no ser esta la vía correcta para cuestionar la validez del testimonio de escritura con citas tomo quinientos veintinueve, asiento dieciocho mil cuatrocientos catorce (tomo 529, asiento 18414). **NOTIFÍQUESE...**"—

**3°.-** Que inconforme con dicho fallo, el señor José Antonio Alem León planteó recursos de Revocatoria y de Apelación en subsidio, alegando, en términos muy generales: a) que las diligencias instauradas por él tuvieron como objeto demostrar que había sido violada la presunción de la *fe pública* en el otorgamiento de la escritura pública presentada en el Diario del Registro bajo el **Tomo 529, Asiento 18414**, al haberse consignado ahí hechos y actos falsos; b) que para fundamentar su dicho, había aportado en esta sede una serie de documentos referentes a la *denuncia penal* que ya había presentado; c) que el Registro no había valorado ninguno de los hechos y elementos de juicio que había sometido a su conocimiento por medio de estas diligencias, violentándose así los artículos 11 y 41 de la Constitución Política; d) que de las actuaciones, tanto de su contraparte, como del Notario, se derivan responsabilidades penales, civiles y administrativas, que ya ha reclamado en las instancias competentes, razón por la cual le correspondía al Registro entrar a conocer acerca de tales actuaciones, pues la decisión respecto de lo solicitado en las diligencias, es competencia única y exclusiva de ese órgano, y que debe cumplir de manera indelegable.—

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

**4°.-** 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, 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: Se aprueba el elenco de hechos, que como probados se enlistaron en la resolución apelada, excepto los identificados con las letras "J" y "K", por no tratarse, propiamente, de hechos con semejante naturaleza. Por otra parte, se agrega que el fundamento de los Hechos Probados "D", "F", "I", se refleja en los folios del 25 al 31, y del 119 al 129; y el del Hecho Probado "H", en los folios del 42 al 45, aclarándose que en este Hecho Probado, el número correcto de la matrícula de la finca del Partido de San José, es **341308**.—

**SEGUNDO:** EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal, hechos con influencia para el dictado de esta resolución, que revistan el carácter de no probados.—

**TERCERO:** EN CUANTO AL FONDO: Este Tribunal deberá confirmar la resolución apelada, por cuanto una vez examinado el expediente venido enalzada, así como los agravios formulados por el señor José Antonio Alem León, estima que éste no comprendió los alcances de unas diligencias como la de marras. Al efecto, tómesese nota de las siguientes consideraciones: **A-)** **Sobre la finalidad de la gestión administrativa:** **1-)** Ciertamente, el fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma, por el fondo, en este último caso evidenciado por la contradicción entre los datos que constan en el testimonio que se pretende inscribir, y la información que consta en la Base de Datos del Registro, tal como lo preceptúan los artículos 1°, 4° y 6° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).— **2-)** De esto se colige que la función calificadora que lleva a cabo el Registro sea tanto formal como

sustancial, por lo que para su debida inscripción los documentos que se le presentan para tales efectos deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de su criterio respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Es por eso que, conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción (entendiéndose por éste el testimonio de una escritura pública), o cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, para tales efectos, el notario 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***”. Pero, por otra parte, esto último ha de conciliarse con la mencionada función calificadora del Registro, prevista y regulada, en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a toda la información que conste en ese Registro.—

**3-)** Ahora bien, para lo que interesa en este asunto, se puede afirmar que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno es el de la ***calificación***, y el otro es el de la ***inscripción***, y que con ocasión de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares. Bajo el entendido de que el propósito del Registro ha de ser la de inscribir los documentos que se le presentan, respecto de lo primero, de la ***calificación***, lo que la normativa prevé es que: “*Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.*” (art. 18 de la citada Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público), trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción; por consiguiente, de no

haber tales defectos, o de haber sido subsanados oportunamente por los interesados, el documento debe ser inscrito.— 4-) Respecto de lo segundo, esto es, de la fase de **inscripción**, hay que señalar que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 ya citado, establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una **gestión administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar la finca.— 5) Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados, y esto "*...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...*", debiéndose acotar que esa inmovilización "*...tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo...*" (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).— 6-) De lo recién expuesto se infiere que la **inmovilización** del bien de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento, **y que hubiese sido causado, exclusivamente, por el mismo Registro**. Sobre este punto en particular la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente: "*...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...”. Huelga decir, que esta línea de pensamiento fue reiterada entre otros muchos más, en los Votos de esa Sección Tercera N° 584-2002, de las 9:15 horas del 7 de junio de 2002; N° 777-2002, de las 10:20 horas del 19 de septiembre de 2002; y N° 844-2002, de las 10:45 horas del 11 de octubre de 2002, los cuales este Tribunal Registral Administrativo ha hecho suyos por no haber razón alguna para modificar lo asentado reiteradamente al respecto, y la ha conservado, verbigracia, en sus Votos N° 157-2003, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; N° 58-2004, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; N° 59-2004, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004; N° 76-2004, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004; y N° 65-2005, de las 14:20 horas del 14 de marzo de 2005.— **B-) Sobre los motivos de la gestión y de la apelación, y sobre la imposibilidad de acceder a lo peticionado:** 1-) El señor José Antonio Alem León formuló esta gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público procediera a "...**La inmovilización** [sic] **registral de las fincas** inscritas en el Registro Público, Propiedad, Partido de San José matrícula 341308-000 a nombre de mí [sic] representada Corporación Jalem de San José S.A., Partido de Heredia matrícula 21176-000, Partido de Heredia matrícula 7673, inscrita a nombre del señor Luis Arguello [sic] Esquivel, Partido de Heredia 13703, Partido de Heredia matrícula 32219, estas últimas inscritas a nombre de mí [sic] representada Propiedades San Pablo S.A, [sic] y **la suspensión de inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público al tomo 529, asiento 1841** [sic]...", todo ello con ocasión de una presunta actuación delictiva cometida por un hermano suyo, en asocio de un Notario Público, quienes -según tesis del apelante- en contubernio lograron el traspaso fraudulento de los inmuebles mencionados, lo cual ya estaría siendo ventilado en el Juzgado Penal de Alajuela, tal como se deduce del respectivo mandamiento emitido por ese despacho (ver folios 42-45).— En la resolución apelada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles desestimó el reclamo bajo análisis, señalando que en la inscripción anterior de las fincas aludidas no se detectó que hubiere mediado ningún error registral, como tampoco al momento de proceder a la calificación y posterior inscripción de los traspasos a los que se refería el documento presentado al Diario del Registro bajo el **Tomo 529, Asiento 18414**, acotando que*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

las eventuales irregularidades ocurridas en el otorgamiento de esa escritura serían exclusivamente responsabilidad del Notario que la autorizó, cuyas manifestaciones gozan de ***fe pública***, y que causa que no sea competencia del registrador verificar lo afirmado por ese profesional, pues el ámbito de la calificación registral no se extiende hasta ello.— Y una vez rechazada su gestión en primera instancia, al momento de apelar el señor José Antonio Alem León señaló los motivos por los cuales consideraba que la resolución impugnada no se ajustaba a Derecho, y concretamente, por no haberse reconocido la existencia de las irregularidades denunciadas por él, concluyendo que el Registro Público debía acoger todo cuanto peticionó.—

2-) Para dilucidar lo que deberá ser resuelto, hay que recordar que la ***fe pública*** es el núcleo de la función notarial; que conforme a los artículos 30 y 31 del Código Notarial y la doctrina que los informa, es el bastión que sostiene el servicio público que el Notario presta a los usuarios; y que en virtud de ella se presumen ciertas las manifestaciones del fedatario cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, estableciendo una presunción legal de certeza y veracidad de las manifestaciones efectuadas por ese profesional.— Partiendo de esa potencia de la ***fe pública notarial***, y de todo cuanto ésta supone, este Tribunal, teniendo a la vista el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 529, Asiento 18414**, que se trató de la escritura pública otorgada a las 11:00 horas del 31 de enero de 2004, en donde las sociedades **Propiedades San Pablo, Sociedad Anónima, y Corporación Jalem de San José, Sociedad Anónima**, vendían varios inmuebles a la sociedad **Corporación Rical (Heredia Corpori) Sociedad Anónima**, **arriba a la conclusión de que ese era un documento que se bastaba a sí mismo para ser inscrito**, pues no había en ese documento nada que provocara en el registrador alguna duda, sospecha o suspicacia, acerca de la eventual invalidez o ilicitud del negocio jurídico que ahí se recogía y, ante esa circunstancia irrefutable, es procedente razonar que sobre ese punto en particular **ningún error fue cometido por el Registro**.— Descartado que el Registro hubiese incurrido en algún error (lo cual determina desde ahora la suerte de la apelación bajo análisis), pues como quedó explicado, hubo una escritura pública que por sí sola, y entre otros elementos considerados por el registrador, por respetarse en ella el ***tracto sucesivo*** de las fincas, y por las ***daciones de fe*** del Notario amparadas en su ***fe pública*** que le dieron respaldo, provocaron una inscripción que no contiene ningún error registral, sea material o conceptual, que permitiera concederle al apelante lo que peticionó oportunamente, este Tribunal debe destacar que tanto las razones dadas por el gestionante en su escrito inicial, como los agravios formulados al apelar, se refirieron a presuntas circunstancias ocurridas allende el

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Registro Público, cuyo conocimiento, por ser de carácter extraregstral, no le compete a este Tribunal, y ni al **a quo**, como tampoco es de su resorte entrar a examinar la relación subyacente del negocio jurídico cuestionado por el señor José Antonio Alem León, ni tampoco, desde luego, la manera en que se condujeron las partes durante las respectivas fases pre y post negociales, pues el hecho puro, simple y objetivo, es que el instrumento público de repetida cita permitió las inscripciones de los traspasos que se recogían ahí, y que—dicho sea de paso— ya gozan de la protección que confiere el artículo 474 del Código Civil.— **3-)** Todo lo expuesto, entonces, lleva a dos conclusiones: 1ª, que en el caso bajo examen **no medió error cometido por el Registro**, que pudiere abrirle las puertas a la consignación de una nota de advertencia y luego a la inmovilización de las fincas, por lo que esta no podría ser la vía para remediar lo reprochado por el apelante; y 2ª, que la única vía disponible para remediarlo, sería la propia de los órganos jurisdiccionales, sean estos civiles o penales, o ambos, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, y a los que ya habría acudido el señor José Antonio Alem León.— En virtud de lo expuesto, como la tramitación de una ***gestión administrativa*** no se trata de otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, **pueda advertir a terceros que ese mismo Registro cometió un error al momento de autorizar una inscripción**, y en el caso de marras, no habiendo cometido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ningún error que le pueda ser imputable, y esto porque el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 529, Asiento 18414** se trató, visto por sí solo, del testimonio de una escritura pública que cumplió con los requisitos legales para ser inscrita parcialmente, respecto de las fincas indicadas, excepto la 7673, por cuanto así fue solicitado por el Notario cartulante de dicho documento, mediante razón notarial de 19 de marzo de 2004 (véase el folio 129), por lo que la reclamación de su eventual invalidez, una vez inscrita, sólo puede ser del conocimiento del Poder Judicial.— **C-) Sobre lo que debe ser resuelto:** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, es claro que deberá ser declarado sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con catorce minutos del trece de enero de dos mil cinco, la cual se deberá confirmar en todos sus extremos.—

**CUARTO:** **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



## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039; 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, 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* presentado por el señor José Antonio Alem León en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con catorce minutos del trece de enero de dos mil cinco, la cual se confirma en todos sus extremos.— 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.— **NOTIFÍQUESE.**—

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***