

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0111-TRA-BI

Gestión administrativa

Viviana María Montero Carballo

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen 082-2005)

VOTO No 197-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas treinta minutos del veintitrés de agosto de dos mil cinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por **Viviana María Montero Carballo**, quien es mayor, soltera, del hogar, vecina de San Pedro, Barva, Heredia, cédula de identidad número cuatro-ciento treinta y uno-cero trescientos cincuenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta y tres minutos del nueve de mayo de dos mil cinco.

RESULTANDO:

- I. Que en fecha cuatro de abril de dos mil cinco, la señora Viviana María Montero Carballo inicia gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en donde expone que es dueña de la finca de Heredia matrícula 169838-000, cuya inscripción fue cancelada. Que el documento que dio origen a ese movimiento de cancelación, fue una protocolización de piezas proveniente de un proceso Ejecutivo Hipotecario. Que es claro, que esa cancelación no está basada en la inscripción de una ejecutoria expedida de una sentencia firme dictada en un proceso ordinario declarativo, tal y como lo establece el artículo 474 del Código Civil, razón por la cual solicita, se anule la cancelación practicada, lo mismo que el documento que dio origen a dicho movimiento, así como los movimientos practicados en la finca 80565-000 propiedad de su hermano, y que se sancione disciplinariamente al funcionario que practicó el movimiento y se le denuncie en caso de haber cometido delito.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

II.-Que por resolución final dictada a las siete horas cuarenta y tres minutos del nueve de mayo de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resuelve: “**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE**: Rechazar ad portas la gestión planteada por doña Viviana María Montero Carballo, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la inscripción del documento tomo quinientos cuarenta siete asiento dieciocho mil trescientos veintinueve (547-18329), en relación con las fincas de Heredia ochenta mil quinientos sesenta y cinco (80565) y ciento sesenta y nueve mil ochocientos treinta y ocho (169838) (...)” (subrayado y negrita del original).

III.-Que en fecha dieciséis de mayo de dos mil cinco, la gestionante Montero Carballo apela la resolución final referida, argumentando que para cancelar un asiento se requiere ejecutoria de sentencia declarada en un proceso ordinario declarativo, según el artículo 474 del Código Civil, y por no haber observado el Registro la norma citada, existe nulidad absoluta de esa cancelación, por lo que ruega proceder conforme a derecho.

IV.-Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e 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 LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: Este Tribunal requirió prueba para mejor resolver por medio de la resolución dictada a las nueve horas del veintinueve de julio de dos mil cinco, la cual se ha tenido a la vista a efecto de emitir la presente resolución (ver folios del 123 al 302, inclusive, del expediente).

SEGUNDO: SOBRE EL FONDO: A) Al momento de entablar su apelación, la gestionante, señora Viviana María Montero Carballo, formuló como agravios los mismos motivos que

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

adujo en el libelo inicial y que motivaron la gestión administrativa que nos ocupa, arguyendo que el documento que dio origen al movimiento de cancelación del asiento de inscripción del inmueble del Partido de Heredia, matrícula 169838-000, corresponde a una protocolización de piezas proveniente de un proceso Ejecutivo Hipotecario, por lo que dicha cancelación no está fundamentada en la inscripción de una sentencia ejecutoriada, expedida de una sentencia firme dictada en un proceso ordinario declarativo, tal y como lo establece el artículo 474 del Código Civil, lo cual atenta contra el principio de legalidad y conlleva a una nulidad absoluta del acto registral, argumentos que según la recurrente, no fueron objeto de análisis en la resolución definitiva emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta y tres minutos del nueve de mayo de dos mil cinco, la cual se limita a rechazar su gestión, sin ningún fundamento jurídico de peso. **B)** De conformidad con lo preceptuado en el numeral 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039 del 12 de octubre de 2000, a este Tribunal le corresponde ejercer el debido control de la legalidad de las resoluciones definitivas dictadas por los Registros que conforman el Registro Nacional, y siendo que la misión asignada por ley al Registro Nacional, es la de garantizar a los ciudadanos, la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, una vez analizado el expediente venido en alzada, este Tribunal considera procedente declarar la nulidad de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta y tres minutos del nueve de mayo de dos mil cinco, toda vez que de su análisis, se concluye que la misma es omisa en cuanto a los agravios formulados por la gestionante, en lo que respecta a la cancelación hecha por ese Registro de la inscripción de la finca del Partido de Heredia matrícula 169838-000, cancelación que fue motivada en virtud del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo 547, sientos 18329, que consta de varios documentos que se inscriben conjuntamente y en forma concreta, la escritura número setenta otorgada en Heredia, a las ocho horas del siete de febrero de dos mil cinco, que es protocolización de piezas de adjudicación en juicio ejecutivo hipotecario a favor del señor Rigoberto Montero Carballo, mediante la cual entre otros, se ordenó la cancelación del asiento de inscripción de la referida finca matrícula 169838-000, agravio del que no se pronunció el Registro a quo, de lo que se infiere, que al haberse omitido un pronunciamiento expreso sobre lo alegado, se

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

infringe el principio constitucional de derecho de defensa, recogido en el artículo 41 de la Constitución Política, el cual es de obligatorio acatamiento. Al respecto, considera este Tribunal de importancia hacer referencia al voto emanado de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, número 1999-09969, de las 9:15 horas del 17 de diciembre de 1999, que resolvió en lo de interés, lo siguiente: *“Sin embargo, cuando se trata de reclamos o recursos, todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales. De hacérseles justicia pronta y cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes. Lo anterior, por cuanto los reclamos y recursos administrativos, a diferencia de las peticiones puras y simples, requieren un procedimiento para verificar los hechos que han de servir de motivo al acto final, así como adoptar las medidas probatorias pertinentes...”* Consecuentemente, el respeto que debe guardar la Administración Pública por los aspectos que conforman las garantías formales exigibles en todo procedimiento, es incuestionable, como también lo es el deber de verificar los hechos expuestos por la parte gestionante, y emitir expreso pronunciamiento en cuanto a todas las pretensiones formuladas, indicando el fundamento de Derecho en que sustenta la resolución final, garantizándole de esta forma a la gestionante el derecho de defensa que le asiste ante una resolución que en su criterio no le satisface. Sin embargo, del análisis del contenido de la resolución emitida a las siete horas cuarenta y tres minutos del nueve de mayo de dos mil cinco, se infiere que la misma omitió analizar los agravios de la recurrente, por lo cual este Tribunal se encuentra inhibido de conocer los argumentos de la apelante, en contraposición con los de la resolución definitiva, porque ha quedado demostrado que éstos no se concretaron. Es por todo lo expuesto que, sin entrar a conocer el fondo del asunto, se anula la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de las siete horas cuarenta y tres minutos del nueve de mayo de dos mil cinco, para que se enderecen los procedimientos, debiendo el a quo motivar la resolución.-

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas legales y de jurisprudencia que anteceden, se anula la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las siete horas cuarenta y tres minutos del nueve de mayo de dos mil cinco, para

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que proceda dicha Dirección a enderezar los procedimientos conforme a derecho y sus atribuciones legales. La Juez Guadalupe Ortiz Mora salva el voto. 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 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

VOTO SALVADO DE LA JUEZ GUADALUPE ORTIZ MORA

La Juez Guadalupe Ortiz Mora salva el voto, en el sentido de que confirman en su totalidad la resolución apelada bajo los lineamientos expuestos por el a-quo, ya que considero lo siguiente: **1.-** El marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, la calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción y le concede la facultad al Registrador, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

sobre la validez de éste o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967. **2.-** Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un 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 etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro (artículo 450 del Código Civil), es decir, por ejemplo, si en la expedición del documento se han observado las medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento y si efectivamente fue expedido o autorizado por autoridad o funcionario competente. 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 la información que publicita el Registro. La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que arrojen una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil. **3.-** El Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir. La valoración de las formalidades extrínsecas e intrínsecas que de un documento público hace el registrador, varía dependiendo si éste es notarial, judicial o administrativo. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución número 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980 dijo: “...*la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad de las formas extrínsecas, tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos. VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida cooperación*”

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento.”; criterio éste, que ha sido recogido en posteriores resoluciones jurisdiccionales. **4.-** Es mi criterio, que lo transcrito obliga al registrador que califica un documento judicial, a cumplir debidamente con el mandato impuesto dentro de los límites de su competencia, prestando la cooperación debida, sin desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez; al registrador le está vedado alterar o revocar un fallo judicial, la forma como se produce la resolución o el acto judicial, es decir, ***no puede pronunciarse sobre la validez del contenido de las sentencias o sobre la validez del procedimiento*** por estar así dispuesto por el artículo 153 de la Constitución Política. Al respecto el tratadista Mena y San Millán, José María, en su libro *Calificación Registral de Documentos Judiciales*, Librería Bosch, Barcelona, 1985, ps.55-56, indica, que *“no podrán ser objeto de calificación: a) las decisiones jurisdiccionales y b) el orden interno del procedimiento”*, doctrina que se integró en la resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia citada. Por lo anterior, aunque se determine un error en el procedimiento que ha seguido un juez jurisdiccional en la resolución de un proceso, al Registro le está vedado pronunciarse sobre ese error y son las partes afectadas, la que deben de tomar las medidas judiciales respectivas para solucionar ese conflicto. Es por ello, que en el caso concreto bien hace el Registro en rechazar ad portas este tipo de gestiones, pues además, el Juez resolvió bajo su propia responsabilidad y ya sea que el asunto debió resolverse mediante un Proceso Ordinario tal y como lo indica la recurrente o a través de un Proceso Ejecutivo Hipotecario, ambos tienen un fin social, ***ambos resuelven el conflicto***. **5.-** La apelante cuestiona la cancelación hecha por el Registro de la inscripción de la finca de Heredia 169838-000, pues, según su alegato, se requería de ejecutoria de sentencia dictada como consecuencia de un proceso ordinario. En el caso particular, el documento presentado al Registro bajo el tomo 547 asiento 18329, que consta de varios documentos que se inscriben conjuntamente y en forma concreta, la escritura número setenta, que es protocolización de piezas de adjudicación en juicio ejecutivo hipotecario a favor de Rigoberto Montero Carballo, otorgada en Heredia a las ocho horas del siete de febrero de dos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mil cinco, mediante el cual entre otros, se ordenó la cancelación del asiento de inscripción de la finca número ciento sesenta y nueve mil ochocientos treinta y ocho del Partido de Heredia, se trata de un documento que contiene una orden judicial, la que proviene de un procedimiento que se instauró para ordenar la cancelación del asiento registral de la finca propiedad de la señora Montero Carballo, pues ese documento protocoliza el “POR TANTO” del voto N° 230-1-2000 dictado a las ocho horas cincuenta y cinco minutos del cuatro de agosto de dos mil cuatro por el Tribunal Superior Civil de Heredia, que dice: “(...) *Se ordena la cancelación de la inscripción que existe al margen de la finca adjudicada al tomo cuatrocientos cincuenta y tres, asiento cuatro mil novecientos noventa y uno, secuencia cero cero uno y todos los derivados de éste y que corresponde a la donación de lote que se hiciera a la señora Vivian Montero Carballo, donación hecha sobre una parte de la finca matrícula número ochenta mil quinientos sesenta y cinco, cero cero cero que dio origen a la finca número ciento sesenta y nueve mil ochocientos treinta y ocho. Para la cancelación del asiento registral se autoriza al notario que autorice la parte. (...)*”, siendo que el contenido de ese documento es de una resolución judicial de un Tribunal que conoció en apelación la anulación de otra resolución proveniente de un proceso hipotecario, por lo que, debe el Registrador acatar lo dispuesto en esa sentencia, máxime que la misma se ajusta a lo estipulado en el artículo 669 del Código Procesal Civil que expresamente indica, que el Tribunal al aprobar un remate y ordenar su protocolización, cancelará tanto las inscripciones y anotaciones relativas a los créditos pagados, como las relativas a créditos de inferior categoría que el precio del remate no haya alcanzado a cubrir, **y cualquier otra clase de anotaciones o inscripciones que en cualquier forma puedan estorbar la inscripción de la respectiva escritura.** Además, es claro que la apelante no puede considerarse ajena a la situación que ahora reclama como contraria a derecho, pues desde que adquirió el lote proveniente de la finca ochenta mil quinientos sesenta y cinco- cero cero cero de la Provincia de Heredia, se le informó del gravamen hipotecario por la suma de siete mil seiscientos noventa dólares y que tenía señalado un remate, gravamen que con fundamento en el artículo 409 del Código, lo arrastra automáticamente pues no fue liberado por el acreedor. Así las cosas, la suscrita rechaza el recurso de apelación planteado por la señora Viviana María Montero Carballo y confirma la resolución venida en alzada, dictada por la Dirección del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta y tres minutos del nueve de mayo de dos mil cinco. **ES TODO.**—

Guadalupe Ortiz Mora