

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2008-0762-TRA-BI

Gestión Administrativa

Juan Luis Guardiola Arroyo y otro, apelantes

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 149-2005)

Propiedades

VOTO N° 236-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas cincuenta minutos del diecisiete de marzo de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por el Licenciado Juan Luis Guardiola Arroyo, notario, titular de la cédula de identidad número uno-cero novecientos seis-cero cero setenta y nueve, y por el señor Shuzhao Luo Liu, titular de la cédula de identidad número ocho-cero cero sesenta y ocho-cero setecientos veintinueve, en contra de la resolución dictada por el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ahora Registro Inmobiliario, a las 09:45 horas del 30 de setiembre de 2008.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 13 de junio de 2005 por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el notario Juan Luis Guardiola Arroyo y el señor Shuzhao Luo Liu, formularon gestión administrativa solicitando la cancelación de la inscripción basada en el documento 545-05611 declarando la inexistencia de dicho instrumento público, pidiendo en su lugar se inscriban otras escrituras que en su criterio fueron debidamente otorgadas y lograr reconstruir el tracto sucesivo registral.

SEGUNDO. Por escrito recibido en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 26 de febrero de 2008, la señora Sonia Calvo Trejos, solicitó se declare sin lugar la pretensión de los gestionantes para que sean los Tribunales los que decidan sobre el asunto.

TERCERO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las 09:45 horas del 30 de setiembre de 2008, dispuso consignar nota de advertencia e inmovilización sobre la finca 138893 del Partido de San José.

CUARTO. Que inconforme con dicho fallo, los gestionantes, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 8 de octubre de 2008, presentaron recurso de apelación contra la resolución referida.

QUINTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión del gestionante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos que como probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta

naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó la inmovilización de la finca de San José Folio Real número 138893-000, por considerar que, a pesar de que no se ha cometido error en la sede registral al calificar e inscribir el documento presentado bajo el tomo 545, asiento 5611 del Diario, por mediar el propio dicho del notario autorizante del documento presentado bajo el asiento dicho acerca de la inexistencia real de éste, debe el Registro decretar la inmovilización de la finca de marras, en acatamiento de la Circular DGRN-0831-2007.

Por su parte, el apelante alega que por estar todas las partes de acuerdo en la corrección del error cometido, se debe proceder a la rectificación solicitada.

CUARTO. ASIENTOS REGISTRALES QUE CONTIENEN ERRORES. La actividad ordinaria que realiza el Registro Inmobiliario, como cualquier actividad humana, está sujeta a la comisión de errores. Para efectos jurídicos, dichos errores han de clasificarse en dos tipos distintos: en los cometidos por parte de los funcionarios envueltos en el trámite, y que se consideran errores registrales, y en los cometidos gracias a la actividad de las partes, y que no pueden ser detectados por los funcionarios gracias a los visos de legalidad que acompañan a la documentación sometida a estudio, éstos últimos son los considerados errores extra-registrales.

La conceptualización y corrección de los errores cometidos en la sede registral está regulada en los artículos 84 a 91 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, de donde se colige que, siguiendo las reglas allí establecidas, el Registrador puede corregir los errores por él cometidos durante el proceso de calificación y registro de un documento.

Luego, los errores cometidos en sede extra-registral y que afectan a un asiento de registro, se ven regulados sus procedimientos a través de la gestión administrativa, regulada en los artículos 92 a 101 del Reglamento del Registro Público. Y su corrección debe de atenerse a lo estatuido por el artículo 474 del Código Civil.

QUINTO. APLICACIÓN DE LO ANTERIOR AL CASO BAJO ESTUDIO. En el presente caso, se tiene que el documento presentado al Diario bajo el tomo 545, asiento 5611, contenía todos los elementos necesarios para que el acto jurídico inserto pudiera ser registrado y así gozar de la debida publicidad registral; tan es así que a folio 28 del expediente consta como el notario apelante en su momento hasta emitió una razón notarial para lograr la correcta inscripción. El mismo notario autorizante reconoce el error por él cometido, por lo que entonces queda claro que el error del que adolece la actual inscripción de la finca de San José Folio Real número 138893-000 es del tipo extra-registral, sin que haya mediado culpa por parte de los funcionarios que tuvieron a su cargo el trámite respectivo. Por ello es que no cabe invocar, como lo hace el apelante, al artículo 89 (y no 87 como señala en su apelación) del Reglamento del Registro Público, ya que dicho marco legal existe en función de la corrección de errores cometidos en la sede registral, que no es el caso bajo estudio.

Ahora, la corrección tal y como la solicitan los apelantes implica la cancelación del actual asiento de registro de la finca número 138893-000. La cancelación de asientos registrales afectados de nulidad se rige por el artículo 472, inciso 2 del Código Civil, que señala:

“Artículo 472.-

Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total:

(...)

2.- Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.”

Entonces, si un asiento de registro ve afectada su validez en razón de la nulidad del título que le dio sustento, éste deberá ser declarado nulo, y siendo que en el presente caso, y según el dicho del propio notario, la matriz de escritura es inexistente, el acto está catalogado como absolutamente nulo, al tenor de lo dispuesto por el artículo 126 inciso a) del Código Notarial. Y la declaratoria de dicha nulidad, por tratarse de un documento notarial, ha de ser declarada en sede judicial, esto ya que la fe pública notarial solamente puede ser desvirtuada en virtud de una sentencia firme dictada por un Juez de la República.

Tampoco pueden válidamente afirmar los apelantes que todas las partes involucradas se encuentran de acuerdo para poder acceder a la vía establecida por el artículo 474 del Código Civil, ya que claramente la señora Sonia Calvo Trejos se encuentra en contraposición de intereses, según se deriva de su escrito presentado al expediente desde el 26 de febrero de 2008, visible a folio 43 y de sus subsiguientes alegatos.

Además, de la prueba que consta en el expediente, se denota claramente que el presente asunto se ventila en sede judicial bajo el número de expediente 05-6240-042-PE (folios 127 a 131), por lo que, en virtud del principio constitucional de división de los poderes estatales, no puede la Administración Pública resolver un asunto que se encuentra ventilándose ante los Jueces de la República.

Y sobre la solución dada por el **a quo** al presente asunto, sostiene este Tribunal que es la correcta, ya que a pesar de haberse cometido los yerros fuera de la sede registral, al reconocer el propio notario la falta de una escritura matriz que sirva como base al testimonio presentado al Diario bajo el tomo 545, asiento 5611, se configuran los presupuestos para que la Administración Registral proceda al dictado de la inmovilización de la finca de San José folio real 138893, esto en aplicación del voto 376-2006 de este Tribunal y del Criterio Registral DGRN-0831-2007, que regulan el tema de la inmovilización de asientos gracias a errores cometidos en sede extra registral. Dicho Criterio Registral indica en lo que interesa:

“De los criterios y jurisprudencia transcritos logramos extraer el hecho, que la inscripción registral no obedece simplemente a una constatación de requisitos de mera inscripción, sino que dicho proceso implica una serie de juicios y valoraciones que el registrador debe realizar, al momento de autorizar o no la inscripción de un documento, lo cual va otorgar una serie de derechos a las partes involucradas, así como a terceros que se amparan en la fe pública registral, de la cual es garante el Registro Nacional, que como institución pública que emite actos de índole administrativa, entre los cuales se encuentran los actos registrales.

En este sentido es de mérito mencionar el voto No 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre del dos mil seis del Tribunal Registral Administrativo, cual en lo que interesa señalo lo siguiente:

‘De no existir esta medida, el Registro estaría (atado de manos, por cuanto no podría ordenar la marginal de advertencia sobre una finca, cuando se haya detectado un error o una omisión, por parte de algún funcionario encargado de la registración que pueda causar nulidad de un asiento, o sea informado de parte interesada de la existencia de un vicio de esa naturaleza generado por otra causa, acreditando la prueba de mérito. Lo anterior no implica que el Registro deba asumir la carga de dar traslado a todas las pretensiones que quieran hacer valer una determinada situación, que ponga en tela de duda (nulidad o anulabilidad de mi asiento) la publicidad registral. Sin embargo, hay circunstancias en donde una parte legítimamente interesada puede demostrar ante el Registro, situaciones de nulidad evidente y manifiesta, que aunque definitiva deban ser declaradas en sede judicial, pueden ser valoradas por la Administración Registral, conforme a los fines públicos que le fueron encomendados, para advertirla a terceros, como una medida puramente cautelar y preventiva, lo que además es conteste con el principio de verdad real que informa de manera general todo procedimiento administrativo (artículo 297.-1 de la Ley General de la Administración Pública.) De no existir esa medida, aún cuando las causas excedan el marco de calificación

señalado en el artículo 27 de la Ley de inscripción de Documentos en el Registro Público, se consentiría dar publicidad, aun teniendo prueba fehaciente, a asientos registrales presuntamente nulos o imprecisos.’

Así las cosas, en aras de evitar mayores daños a las partes, los cuales puedan generar efectos de difícil o imposible reparación, una vez cumplido el proceso propio de gestión administrativa, la Administración deberá ordenar la inmovilización del bien, la cual se mantendrá hasta tanto la Autoridad Judicial (Civil o Penal) ordene que la misma sea levantada.”

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el notario Juan Luis Guardiola Arroyo y por el señor Shuzhao Luo Liu en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 09:45 horas del 30 de setiembre de 2008, la cual en este acto se confirma.

SÉTIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el notario Juan Luis Guardiola Arroyo y por el señor Shuzhao Luo Liu en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 09:45 horas del 30 de setiembre de 2008, la cual 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. **NOTIFÍQUESE.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

El que suscribe, Carlos Manuel Rodríguez Jiménez, en calidad de Presidente del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que la jueza Guadalupe Ortiz Mora, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución definitiva por encontrarse fuera del país.



DESCRIPTORES

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81