



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2015-0648-TRA-RI (DR)

Diligencias de ocurso

MIGUEL ANGEL VASQUEZ LOPEZ, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2015-1144)

VOTO 248-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cincuenta minutos del veintiséis de abril de dos mil dieciséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Miguel Ángel Vásquez López, notario, titular de la cédula de identidad 1-0465-0598, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 30 de junio de 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 16 de abril de 2015, el notario Vásquez López presenta diligencias de ocurso contra la Calificación Registral 2014-0056-RE realizada el 16 de setiembre de 2014 al documento presentado al tomo 2014 asiento 203310.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 14:00 horas del 30 de junio de 2015, resuelve rechazar el ocurso y confirmar la calificación dada al documento bajo estudio.

TERCERO. Inconforme con la resolución mencionada, el 30 de julio de 2015 el notario Vásquez López interpuso recurso de apelación en su contra, y el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 09:15 horas del 7 de agosto de 2015, admite el recurso de apelación y es por esa circunstancia que conoce este Tribunal.



CUARTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal ya que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su órgano colegiado de 12 de julio a 1 de setiembre de 2015.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge los hechos que ha tenido por probados la resolución recurrida.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario establece en la resolución venida en alzada que al no existir razones para variar el criterio externado tanto por la Licda. Aida María Fernández Leal, Registradora 38-2, Partido 38, Grupo 5, como por la Subdirección del Registral de ese Registro, mediante calificación N° 2014-0056-RE, realizado al documento con citas al tomo 2014 asiento 203310, se rechaza en todos sus extremos las diligencias de ocurso presentadas por el notario Miguel Ángel Vásquez López, y deniega formalmente la inscripción del precitado documento, confirmando la correcta cancelación del asiento de presentación del documento aludido conforme los requerimientos de ley señalados en la citada resolución, siendo que para la tramitación vía notarial de la localización de derechos indivisos resulta necesario que la finca madre posea plano catastrado.

El recurrente argumenta que el artículo 129 del Código Notarial es inconstitucional por establecer al notario el requisito “con plano catastrado”, requisito que no tiene un juez, entonces al crear esa diferencia entre notario y juez la norma está viciada y por ende la Administración debe desaplicarla de oficio; agrega que la Administración no puede pedir plano porque el Registro dijo por medios



de comunicación nacional que todo el país está catastrado; y finalmente agrega que la finca madre tiene 36 planos hijos. Por lo anterior solicita se declare con lugar el presente recurso y se revoque el defecto señalado por el registrador en la resolución apelada.

CUARTO. SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. Previo a entrar a la concreta solución de los agravios expuestos, es importante realizar un análisis de la principal función que tiene en sus manos la figura del Registrador: en la calificación e inscripción de documentos.

La calificación es el control de legalidad de los actos contenidos en los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario para ser inscritos. De estos actos derivan derechos, que son protegidos por la publicidad de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo primero de la Ley 3883, Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo conducente determina lo siguiente: “... *El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos ...*”.

Ante esta realidad jurídica es menester tomar en cuenta aspectos que devienen de la integración del ordenamiento jurídico a la función calificadora. En primer término, es la puesta en ejecución del principio de legalidad, según los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, que a la letra indican: “... *La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes ...*”, es decir que, el Registrador actuará en estricto resguardo de la finalidad para la cual está destinada la existencia del Registro Inmobiliario, según lo antes descrito del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; por medio de la verificación de los requerimientos de Ley establecidos al efecto.

Así, el operador jurídico debe verificar que el instrumento público cumpla con los requisitos de admisibilidad y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial en el instrumento que impida la inscripción y de operar alguna



inconsistencia, deberá proceder a confeccionar la minuta de defectos, así como la base jurídica que lo sustenta, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional, el conocer de forma completa, motivada y rápida los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley.

Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su actividad calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

“[...] II.- De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediablemente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente [...].”

Queda claro para este Órgano de Alzada que si bien el objetivo esencial para el Registro es que los documentos ingresados a la corriente registral sean inscritos, esto debe darse siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que establece el ordenamiento jurídico, en apego a los principios registrales que regulan dicha actividad, la cual no podría considerarse que es ajena u omisa dentro del quehacer notarial, dado que es parte integral del principio de especialidad que efectúa el notario público.

QUINTO. SOBRE LOS AGRAVIOS Y LO QUE DEBE RESOLVERSE. Señala la parte recurrente que la norma 129 del Código Notarial es inconstitucional por establecer al notario el requisito “con plano catastrado”, requisito que no tiene un juez, entonces al crear esa diferencia



entre notario y juez la norma está viciada y por ende la Administración debe desaplicarla de oficio. Al respecto cabe indicar que la declaratoria de inconstitucionalidad de una norma es competencia única y exclusivamente de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, y tampoco es dable considerar que la Administración Registral pueda desaplicar de oficio una norma basándose en su supuesta inconstitucionalidad sin que exista un pronunciamiento expreso que así la declare. Por ende, no puede ser acogido el agravio expresado.

Agrega, el recurrente que la Administración no puede pedir plano porque el Registro dijo por medios de comunicación nacional que todo el país está catastrado. Además, de que la finca tiene 36 planos hijos. En importante aclarar al recurrente que su dicho respecto de que el país se encuentra “catastrado” es a todas luces inexacto, ya que el proyecto de declaratoria de Zonas Catastradas no cubre aún a todo el territorio nacional, amén de que apoya su dicho en supuestas publicaciones periodísticas las cuales ni siquiera se toma la molestia de aportar para que puedan ser valoradas por este Tribunal; así, su mero dicho no puede venir a variar el marco de calificación registral, que obliga a la aplicación del artículo 129 del Código Notarial en toda su extensión incluida la obligación de que para poder tramitar la localización de derechos indivisos a nivel notarial deba contar la finca madre con plano catastrado. Y el hecho de que la finca madre tenga fincas segregadas nada tiene que, con el presente asunto, ya que ningún plano se ha ingresado a la corriente registral para que conste como plano de la finca sobre la cual se localizarán los derechos indivisos.

Al no contar la finca madre con un plano, y no ser dicha objeción subsanada por el notario autorizante, bien hizo el Registro en cancelar la presentación del documento tomo 2014 asiento 203310, que es testimonio de escritura número 035 visible a folio vuelto del tomo 25 del protocolo del notario público Miguel Ángel Vásquez López, respecto a la localización de un derecho indiviso sobre la finca 9341 derecho 036, ante el incumplimiento del artículo 129 del Código Notarial, como de la circular DRP-No. 26-99 de fecha 31 de mayo de 1999, punto 4.1.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Miguel Ángel Vásquez López, en su



condición de notario público, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 30 de junio de 2015, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos, a efectos de que el Registro Inmobiliario proceda con cancelación del asiento de presentación al tomo 2014 asiento 203310, respecto a la localización de un derecho indiviso sobre la finca 9341 derecho 036. Lo anterior, ante el incumplimiento del requisito que establece el artículo 129 del Código Notarial, como de la circular DRP-No. 26-99 de fecha 31 de mayo de 1999, punto 4.1.

SEXTO. 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 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Miguel Ángel Vásquez López, en su condición de notario público, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 30 de junio de 2015, la que en este acto se confirma, y se proceda con la cancelación del asiento de presentación al tomo 2014 asiento 203310. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jimenez

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTOR:

FUNCIÓN CALIFICADORA

USE: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

TNR:

FUNCIONES REGISTRALES

TE. Calificación de documentos

TG. DOCUMENTOS REGISTRALES