

# ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2005-0079-TRA-BI-199-05**

**Gestión administrativa**

**Lisandro León Chinchilla, Apelante.**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Expediente de Origen 227-2004**

## ***VOTO No. 273-2005***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas treinta minutos del veintiuno de noviembre de dos mil cinco.**

Recurso de apelación incoado por **Lisandro León Chinchilla**, mayor de edad soltero, oficial de seguridad, vecino de Alajuelita, cédula de identidad número uno- mil veintisiete- cuatrocientos treinta y siete, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las doce horas treinta y cuatro minutos del cinco de julio de dos mil cinco.

### **RESULTANDO:**

**PRIMERO:** En fecha veinte de octubre de dos mil cuatro, los señores Jhonnathan León Chinchilla, mayor, casado una vez, vendedor, vecino de Alajuelita, cédula de identidad uno- mil ciento treinta y cuatro- ochocientos noventa y siete y Lisandro León Chinchilla, de calidades indicadas, presentan gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con la finalidad de que se ordene la inmovilización del asiento 1402 del tomo 524 (sic), por considerar es un gravamen hipotecario extendido en condiciones fraudulentas, y a efecto de que el acreedor hipotecario no logre consumar su delito en forma total, solicitan se ordene la inmovilización del asiento hasta tanto en la vía penal no se diluciden en sentencia los hechos que culminaron con la escritura de constitución hipotecaria.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**SEGUNDO:** A las doce horas treinta y cuatro minutos del cinco de julio de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta resolución final en el presente asunto, razonando que el principio de legalidad encuentra su materialidad en la calificación de los documentos que realiza el Registrador, en ese quehacer existe la posibilidad del error registral, y en caso de darse el Reglamento del Registro Público preveé la Gestión Administrativa para la corrección de esos errores cometidos por el propio Registro; consecuentemente, resuelve rechazar ad-portas la gestión administrativa presentada en razón de que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, en relación con la inscripción del documento de hipoteca constituida a favor de Dagoberto Madrigal Mesén y que afecta las fincas del Partido de San José matrículas 54426-010, 355251-001 y 532003-002.

**TERCERO:** En fecha once de julio de dos mil cinco, el gestionante Lisandro León Chincchilla, presenta recurso de apelación contra la resolución final referida en el resultando anterior, alegando que hubo un grave error del Registro al no haberle dado importancia a la petición oportuna del veinte de octubre de dos mil cuatro, donde se había alertado y pedido formalmente la inmovilización del asiento que se pretendía inscribir, cuando el documento cuestionado no había sido inscrito, que a pesar de la prueba que se adjuntó donde se daba cuenta de que se había formulado denuncia penal ante el Ministerio Público, en contra de las personas implicadas en la confección y ejecución del documento tomo 542, asiento 1402, sin embargo el 10 de enero de dos mil cinco se le dio curso de inscripción definitiva al documento, surtiendo a partir de ese momento todos los efectos adversos en su contra.

**CUARTO:** Que a la sustanciación del recuso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión del gestionante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**CONSIDERANDO:**

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**PRIMERO: HECHOS PROBADOS:** Este Tribunal acoge los Hechos I), II) y III) que como Probados enumeró la resolución recurrida, únicamente, en cuanto a su presentación en el Diario de dicho Registro y al contrato que despliegan, agregándose que el hecho I) se refleja en el folio 6, el II) en el folio 102 y el III) en el folio 21. No se acoge el IV por no constar en autos y el V y VI por no corresponder a la figura de “Hechos Probados”. Asimismo, este Tribunal agrega como hecho con tal carácter el siguiente: que en fecha 20 de octubre de 2004, se presentó ante el Ministerio Público Fiscalía de Trámite Rápido denuncia penal de Lisandro León Chinchilla y Jhonnathan León Chinchilla contra Dagoberto Madrigal Mesén.

**SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS:** A juicio de este Tribunal no existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

**TERCERO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO:** Analizado que ha sido el expediente venido en alzada y en lo que es objeto del recurso, este Tribunal arriba a la conclusión de que la resolución final impugnada debe ser confirmada, por los motivos que pasamos a indicar: **1.-** Es menester inicialmente señalar que todos los documentos que ingresen al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para su inscripción, deben de ser calificados por el Registrador a quien por rol le corresponda su trámite. La actividad del Registrador consiste en controlar la legalidad de los documentos que se presentan al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en virtud de lo prescrito en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, y los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, en razón de que la función calificadora implica un examen exhaustivo por parte del Registrador, más ese examen no puede abarcar otra información que no sea la que consta en los asientos del Registro y la que emana del documento que se pretende inscribir; pues con ese examen y de conformidad con el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, se procura que, solo puedan causar asientos los títulos válidos y perfectos. Consecuentemente, el Registrador no puede prejuzgar sobre la validez del título que se inscribe, ya que desconoce cual fue la voluntad de las partes y si ésta contiene vicios, por cuanto la calificación registral no se trata de una valoración jurisdiccional, la cual sólo le corresponde a los Tribunales de Justicia, de conformidad con el artículo 153 y siguientes de nuestra Carta Magna; de ahí el carácter jurídico

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

formal de la calificación, toda vez que se encuentra circunscrita únicamente a los requisitos formales que debe reunir el documento. 2.- Como el Registrador al momento de calificar los documentos puede equivocarse, el Reglamento citado prevé mediante la figura de la inmovilización la sustracción temporal de los bienes o derechos para cuando se ha detectado un error de inscripción que produzca la nulidad de un asiento y exista oposición de algún interesado en otorgar la corrección de ese asiento, o que la corrección no pueda efectuarse porque cause perjuicio a un interesado, según lo establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, que dice: *“Si en el caso del artículo 87 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o Subdirección, mediante resolución ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”*. Así, en casos en que el Registrador advirtiere un error u omisión que pueda producir una nulidad del asiento, como no puede anularlo, lo que procede es ordenar una nota de advertencia al margen del asiento, la que mientras no se cancele o se rectifique, no podrá practicarse operación posterior alguna en el mismo. 3.- Adicionando, lo ya expresado, resulta menester tener presente, que el funcionario registral para ejercer la función calificadora, depende no solo del sistema jurídico atinente a la materia sino también de los diversos Principios Registrales, entre ellos el Principio de Legalidad, siendo que su observancia es de acatamiento obligatorio conforme a la Ley General de la Administración Pública y nuestra Constitución Política. Este principio en concordancia con los de rogación y prioridad y todas las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, sustentan la facultad calificadora que tienen los Registradores como medio de asegurar que el asiento a practicar y el documento que motiva la inscripción, se ajuste en un todo al ordenamiento jurídico, y es, en virtud de ello, que encuentra fundamento el rechazo de esta apelación por considerar este Tribunal que no se observa error al autorizar la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro bajo el tomo 542, asiento 1402, mediante el cual Maritza Madrigal Araya, en su condición de Apoderada Generalísima de la sociedad Lilén Tasul, S. A., hipoteca las fincas del Partido de San José matrículas 544226-010, 355251-001 y 532003-002 al señor Dagoberto Madrigal Mesén. Puede advertirse, que el documento cuestionado fue calificado e inscrito en aplicación de los Principios Registrales de Legalidad, Rogación y Prioridad, de los artículos 470, 455 párrafo primero del Código Civil y 54 del Reglamento del

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Registro Público, que regulan el Principio de Prioridad Registral al establecer, que los títulos que no estén inscritos, no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro, Nótese que en relación a los documentos presentados el cuestionado mantenía la prioridad pues fue presentado al Diario del Registro a las trece horas dos minutos cincuenta y seis segundos del once de octubre de dos mil cuatro y, el doce de octubre del mismo año a las once y cuarenta y tres y once y cuarenta y cuatro (ver folios 102 y 21), se presentaron los documentos bajo los asientos 2417 y 2419 ambos del tomo 542, mediante los cuales la señora Madrigal Araya, en la condición citada, dona a Lisandro León Chinchilla y a Jonathan León Chinchilla, derechos de las fincas de San José, matrículas 355251-001 , 532003-002 y 54426-010 las cuales aparecían dadas en garantía hipotecaria. Asimismo, según lo indica el recurrente en su escrito de apelación, *se permitió a la parte interesada que subsanara los errores y lograra inscribir el documento*, lo que denota que de previo a su inscripción el documento se sujetó al examen de ley, cumpliendo con las formalidades que determina el ordenamiento jurídico. **4.-** Es preciso señalar que, la actividad registral tal y como se encuentra regulada por nuestro ordenamiento jurídico, no contempla disposiciones legales o reglamentarias específicas que le permitan a los órganos administrativos declarar la nulidad de actos extra-registrales, siendo que la normativa existente remite a la jurisdicción ordinaria para que sea esta la que resuelva si un asiento de inscripción es o no nulo, lo que se encuentra regulado en los artículos 456 y 474 del Código Civil. Los argumentos que apunta el recurrente, y que a su criterio, no fueron atendidos por el Registro, son de fondo, que sólo pueden ser atendidos, si los hay, en la vía judicial y no en la administrativa. Debe quedar claro que para el Registrador, en virtud de los principios y leyes que regulan su actuar, el contenido del testimonio de escritura y las manifestaciones notariales que en el constan se presumen ciertas, máxime si ese testimonio cumplió con todos los requisitos de forma y fondo exigibles para su presentación e inscripción. Precisamente, la sujeción del título presentado al marco de calificación registral es la que impide que el Registro dispusiera una inmovilización sobre las fincas de San José dadas en garantía hipotecaria, pues como se señaló con anterioridad la figura de la inmovilización está reservada para los supuestos en que el error detectado en una inscripción haya sido causado en sede registral. **5.-** En razón de lo anterior, es evidente para este Tribunal, que en cuanto a la inscripción del documento que ocupó el asiento 1402 del tomo 542, el cual da origen a la presente gestión, no mediaron errores registrales determinables en esa sede que pudieran configurar los presupuestos necesarios para la inmovilización de las fincas del

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Partido de San José matrículas 54426-010, 355251-001 y 532003-002, solicitada por el recurrente, pues dicho documento cumplió con el marco de legalidad establecido y lo que correspondía era su inscripción, independientemente de las supuestos actos fraudulentos que señala el gestionante, que de existir deberán ventilarse en la vía jurisdiccional y no en la administrativa por carecer de competencia para ello. Consecuentemente, no puede considerarse, tal y como lo argumenta el recurrente, que el Registro no le diera importancia a su petición, en razón de que resulta evidente que la actuación registral se realizó apegada a derecho, pues, de conformidad con los artículos primero y siguientes de la Ley sobre Inscripción de Documentos, el Registro Público se ha creado para la inscripción de documentos que cumplan con todas las formalidades impuestas por ley y la correspondiente tutela de los derechos derivados de los actos y contratos inscribibles, todo con el objeto de brindar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario; asimismo que, el motivo indicado por el apelante como fundamento de nulidad del asiento registral es un aspecto extra registral; que escapa a la labor calificadora del Registrador, no es dentro del procedimiento registral que pueden constatarse los hechos que motivan la solicitud de nulidad, sino que debe acudir ante los Jueces jurisdiccionales, quienes pueden declarar derecho y determinar si la hipoteca que ya se encuentra inscrita adolece de defectos que la hagan nula o anulable. Ahora bien, tal y como lo informa la gestión ya se han planteado ante el Ministerio Público los posibles actos delictivos que fundamentan esta gestión, e incluso ya se encuentra anotada la demanda penal en los inmuebles relacionados, lo cual se considera una actuación atinada pues ya lo informa el numeral 456 citado, la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley y es en vía ordinaria que el interesado deberá dilucidar la controversia si estima viciado de nulidad el asiento, por lo expuesto se impone rechazar el recurso de apelación planteado y confirmar la resolución final dictada en el presente asunto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las doce horas treinta y cuatro minutos del cinco de julio de dos mil cinco.

**CUARTO: 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; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No. 6227, para los efectos de lo

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.-

### **POR TANTO:**

Acorde a las anteriores consideraciones y citas legales expuestas, se rechaza el recurso de apelación planteado por el señor Lisandro León Chinchilla, y se confirma la resolución final dictada en el presente asunto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las doce horas treinta y cuatro minutos del cinco de julio de dos mil cinco. Se da por agotada la vía administrativa. Una vez firme la presente resolución, y previa constancia y copia de ella que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada**