



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0666-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

TRANSJACA J C A S.A , Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2014-1633 RIM)

VOTO No 286-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas veinte minutos del veintiséis de marzo de dos mil quince.

Recurso de Apelación presentado por la señora **Olga Marta Prado Guadamuz**, mayor, soltera, titular de la cédula de identidad uno seiscientos sesenta y cinco setecientos cuarenta y cuatro. Vecina de Pérez Zeledón en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **TRANSJACA J C A S.A**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas veinte minutos del cuatro de agosto de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. El Registro Inmobiliario inicia Gestión Administrativa según escrito presentado ante la Dirección de ese Registro a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de julio de dos mil catorce, para conocer las diligencias presentadas por la señora **Olga Marta Prado Guadamuz**, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **TRANSJACA J C A S.A**, mediante la cual informa sobre una presunta inconsistencia en el documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario bajo las citas tomo 2024 asiento 164750 que corresponde a venta y rectificación de medida en disminución del inmueble del partido de San José, matrícula 561781 ya que el documento bajo las citas



tomo 2014 asiento 164750 no corresponde a lo que originalmente habían acordado las partes por cuanto según su dicho lo pactado entre las partes era una segregación y venta de lote de la finca del Partido de San José matrícula 571781 conforme al plano catastrado número SJ 174407-2014 y no una venta de la totalidad del inmueble y la posterior rectificación de cabida en disminución, señalando que no sabe si fue por falta de experiencia del notario Max Alonso Víquez García, o de forma intencional pero dicho profesional no segregó el inmueble como se había acordado en el contrato de opción de compraventa tal y como lo estipula el plano catastrado. (v.f 1))

SEGUNDO. Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas veinte minutos del cuatro de agosto de dos mil catorce resolvió: “(...) 1) *DENEGAR las diligencias iniciadas por la señora Olga Marta Prado Guadamuz, quien acredita ser Presidente con facultades de Apoderada Generalísima sin Límite de Suma de la sociedad denominada Transjaca JCA Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-309923, mediante el cual informa sobre una presunta inconsistencia en el documento presentado al Departamento de Diario de este Registro bajo las citas tomo 2014 asiento 164750, que corresponde a compraventa y rectificación de medida en disminución de la finca del Partido de San José matrícula 561781 por el fondo al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. (...)*”. (v.f 33 al 40)

TERCERO. Inconforme con la citada resolución, la señora **Olga Marta Prado Guadamuz**, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **TRANSJACA J C A S.A** mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 27 de agosto de 2014 interpuso Recurso de Apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite mediante el auto de las nueve horas quince minutos del primero de setiembre del año dos mil



catorce y por esa razón conoce este Tribunal. (v.f 44)

CUARTO. 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 a la validez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada y se agrega el siguiente: III) Copia certificada el plano catastrado número SJ-174407-2014 emitido por la Dirección de Servicios Registrales del Registro Nacional (ver folio 54 del expediente).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar al determinar con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, que no es posible concluir que se haya cometido un error registral en el proceso de calificación del documento de citas tomo 2014 asiento 164750, como tampoco que exista un elemento objetivo que le permita a esa sede administrativa cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dio origen a las referidas citas, ya que no es posible publicar una advertencia administrativa ni una inmovilización como medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca de Partido de San José, matrícula 561781 . Por lo que de ello deviene que no existe ningún aspecto que pueda ni deba ser conocido o



investigado por el Registro Inmobiliario basado en la relación de hechos esgrimida por la gestionante, aspectos que a todas luces resultarían ser resorte exclusivo de la sede jurisdiccional.

Por su parte, la señora **Olga Marta Prado Guadamuz** apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **TRANSJACA J C A S.A**, manifestó que en otras oportunidades el Registro Público ha rechazado la inscripción de una escritura con el argumento de que el plano no lo permite debido a que éste señala que “es parte de” y que en el presente caso se cerró la medida de una finca con el plano catastrado matrícula SJ-174407-2014 siendo contradictorio, agrega que se infringió con la tolerancia del Registro los artículos 10 y 18 de la Ley del Catastro Nacional número 6545 del 25 de marzo de 1981 cuando señala que se deberá dar una verdadera concordancia entra la información del Registro y la del Catastro.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Considera este Tribunal que, para lo que será resuelto en este asunto y dados los alegatos de la recurrente, resulta de provecho abordar cada uno de los puntos de manera separada, a efectos de tener un entorno amplio y preciso, por lo que procedemos a pronunciarnos de la siguiente manera:

I.- SOBRE LA CALIFICACION DEL DOCUMENTO CON CITAS AL TOMO 2014, ASIENTO 164750. Alega la recurrente en su escrito de interposición de la gestión administrativa que el documento presentado al Diario del Registro bajo las citas tomo 2014 asiento 164750 no corresponde a lo que originalmente habían acordado las partes por cuanto según su dicho lo pactado entre las partes era una segregación y venta de lote de la finca del Partido de San José matrícula 571781 conforme al plano catastrado número SJ 174407-2014 y no una venta de la totalidad del inmueble y la posterior rectificación de cabida en disminución y en sus agravios señala que el Registro Público ha rechazado la inscripción de una escritura con el argumento de que el plano no lo permite debido a que éste indica que “es parte de” y que en el presente caso se cerró la medida de una finca con el plano catastrado matrícula SJ-



174407-2014 siendo contradictorio, argumentando que se infringió con la tolerancia del Registro los artículos 10 y 18 de la Ley del Catastro Nacional número 6545 del 25 de marzo de 1981 cuando señala que se deberá dar una verdadera concordancia entre la información del Registro y la del Catastro, al respecto se debe indicar que efectivamente debe existir una plena concordancia entre el plano de agrimensura del Catastro Nacional con la información del inmueble, no obstante en cuanto a la afirmación de que el plano catastrado SJ-174407-2014 solo autorizaba para segregar, tal afirmación técnicamente es errónea ya que es jurídicamente viable que un plano que indique que es parte de una finca sea utilizado para rectificar la medida de una finca, en razón de que no se extrae de las notas técnicas de dicho plano que solamente se pueda utilizar para segregar y aunque tal nota no es un aspecto relevante dentro del marco de calificación de los documentos que se presentan para su inscripción, el registrador sí debe verificar que la medida se ajusta en un todo al plano catastrado que se cita en el documento y más aún que el plano catastrado pertenezca a la finca sobre la cual se pretende efectuar el movimiento registral. En el marco de calificación de documentos se debe señalar que el documento que es ingresado al Registro se encuentra investido de la fe pública del profesional autorizante por lo que se presume que los datos que se incorporan en el documento gozan de validez, eficacia, certeza y autenticidad salvo que sea argüido de falso en sede judicial, de tal manera que ya en el proceso de calificación concretamente el registrador debe circunscribirse al análisis de los antecedentes, medida y que el plano catastrado no haya sido usado en otro movimiento registral. Obsérvese que todos los requisitos señalados, se han cumplido plenamente en el documento que ocupa el tomo 2014 asiento 164750.

Por su parte, en el Código Notarial los artículos 30 y 31, en concordancia con el numeral 90 de ese mismo cuerpo normativo, estipulan que el Notario legitima y autentica los actos en los que interviene, revistiéndolos de fe pública, misma que le ha sido depositada por el Estado y que se manifiesta cuando el fedatario deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico.



En virtud de esa fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. En este sentido la doctrina ha señalado que:

“El fundamento radica en el deber del Estado, como resguardador de la paz social, de proteger los derechos subjetivos, evitando que surjan contiendas que requieran la intervención de los tribunales. Para llevar a cabo tal protección, el Estado necesita conocer con certeza los derechos sobre los que debe ejercerse esa tutela impidiendo que se niegue su existencia y garantizando su efectividad, necesidad que viene a llenar la fe pública notarial.”
Salas Marrero, Oscar, Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, 1971. pág. 91, 92.

Por lo expuesto, no encuentra este Tribunal que haya existido alguna actuación irregular del registrador a la hora de calificar el documento con citas de presentación al Tomo 2014 Asiento 164750, el cual se ajustó al marco de calificación registral que deben observar los registradores. Si considera la gestionante que en la escritura en la cual ella compareció y que ahora viene a cuestionar existe un error o un ardid en su contra, tales hechos no competen a esta Instancia conocerlos ni pronunciarse sobre ellos, por cuanto respecto a esos hechos únicamente la sede jurisdiccional es la competente para declarar la nulidad o cualquier otra situación en cuanto a ese tipo de presuntas inconsistencias. En cuanto a los otros agravios de la gestionante relativos a que: a) de parte del funcionario del registro de la propiedad que autorizó e inscribió la escritura existen varias infracciones como las siguientes: no se dio un control de legalidad y de cumplimiento de principios registrales que establece el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, b) se infringió el artículo 34 del Reglamento del Registro Público número 26771 debido a que no se realizó un examen previo y de verificación del plano a segregarse, al respecto tal y como quedó indicado existe una plena concordancia entre el movimiento registral efectuado y el plano catastrado que sirvió de



base para la rectificación en disminución y el registrador en su labor de calificación la hizo bajo el marco de calificación registral y sujeto al principio de legalidad, no encontrando en la calificación dada por el operador jurídico error u omisión por medio del cual, se pueda de manera alguna presumir la nulidad del asiento de inscripción bajo las citas del diario del Registro Inmobiliario, al Tomo 2014, Asiento164750. Por lo anterior las manifestaciones dadas por la recurrente en este sentido no son acogidas, dado que como se ha indicado líneas arriba la calificación registral se ajustó a derecho, a los antecedentes registrales y la dación de fe emanada por el fedatario público, más bien considera este Órgano de alzada que conforme al análisis del caso, estamos en presencia de situaciones extraregistrales.

II. RESPECTO A LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS: Con relación a la aplicación de medidas cautelares administrativas por hechos extraregistrales, ya este Órgano de Alzada se había pronunciado en el **Voto No. 376-2006** dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, afirmando: “...III. **NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA.** (...) *Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...”*

En el presente caso tal y como lo indicó la Autoridad Registral en su resolución de que no es posible publicitar una advertencia administrativa ni una inmovilización como medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca del Partido de San José matrícula 561781, por



cuanto tales medidas cautelares están restringidas a la corrección de errores cometidos en sede registral, ni tampoco es factible la consignación de una nota de prevención por cuanto el cuadro factico que expone la gestionante no se enmarca en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 (Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) finalmente determina, que en el presente caso no se ajusta a ninguno de los supuestos que permitirían la consignación de una medida cautelar administrativa, en virtud de que con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, no es posible determinar que se haya cometido un error u omisión en la calificación registral que desencadene la nulidad del asiento de inscripción del documento bajo citas de presentación al tomo 2014 asiento 164750, como tampoco que exista un elemento objetivo que le permita a esta Autoridad cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dio origen al citado asiento de inscripción registral.

En resumen, avala este Órgano de Alzada lo resuelto por el Registro Inmobiliario y concluye que no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente, por cuanto no se ha acreditado la existencia de un **elemento objetivo** que permita, al menos presumir, que hay una **inexactitud** en el asiento de inscripción de la finca del partido de San José número 561781 que de mérito a la medida cautelar solicitada. En consecuencia, de conformidad con las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la señora **Olga Marta Prado Guadamuz**, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **TRANSJACA J C A S.A**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas veinte minutos del cuatro de agosto de dos mil catorce, la cual en este acto se confirma.

QUINTO. 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



29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por la señora **Olga Marta Prado Guadamuz**, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **TRANSJACA J C A S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas veinte minutos del cuatro de agosto de dos mil catorce, la cual en este acto 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora