

**Expediente No 2006-0127-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Carlino Gerardo Quesada Alfaro, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 2006-113)**

## **VOTO N° 316-2006**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas del cinco de octubre de dos mil seis.**

Visto el **Recurso de Apelación** presentado por el señor **CARLINO GERARDO QUESADA ALFARO** mayor de edad, casado una vez, agricultor, vecino de La Virgen de Sarapiquí, Heredia, titular de la cédula de identidad número dos-ciento setenta y seis-cero cuarenta y tres , en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas, del veinticinco de abril de dos mil seis.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante el memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el diecinueve de abril de dos mil seis, el señor **Carlino Gerardo Quesada Alfaro**, de calidades indicadas, en su condición de propietario del inmueble inscrito al Folio Real Matrícula Número ochenta y cinco mil noventa y tres- cero cero cero (85093-000), formuló gestión administrativa con el propósito de que se ordene la inmovilización de las fincas inscritas en el Partido de Heredia, matrículas números ochenta y cinco mil noventa y tres –cero cero cero (85093-000), y ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), así como que se cancele la inscripción que dio origen a la inscripción de éste último inmueble, por considerar que se dio una evasión del canon correspondiente al Estado, en la inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento

diez mil seiscientos setenta y seis (10676), toda vez que lo que se pagó fue la suma de cuarenta mil colones, habiéndose debido pagar la suma de trescientos cuarenta y siete mil ciento treinta y seis colones, existiendo una diferencia de canon por la suma de trescientos siete mil ciento treinta y cinco colones, treinta y cinco céntimos, de conformidad con la tasación efectuada el seis de abril de dos mil seis, por la Dirección General de Tributación Directa, del Ministerio de Hacienda. De igual impugna la inscripción del documento presentado al tomo 562 asiento 10676, que corresponde a una escritura adicional por considerar que en su otorgamiento no comparecieron todos los otorgantes de la escritura principal que se adiciona.

**SEGUNDO.** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las once horas, del dos del veinticinco de abril de dos mil seis, dispuso: “**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE:** 1) Denegar las diligencias iniciada por el señor *CARLINO GERARDO QUESADA ALFARO*, por no estar sustentada en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.- 2) Se ordena, una vez firme la presente resolución el cierre y archivo del expediente..- ”

**TERCERO:** Que inconforme con dicha resolución, el señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro, planteó en fecha nueve de mayo de dos mil seis, mediante fax, recursos de revocatoria y apelación en subsidio, manifestando nuevamente que por considerar que el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), se inscribió sin que satisficiera en forma total el pago de los derechos de impuesto de traspaso, brindando así una publicidad a un documento inscrito en forma irregular. Arguye que el documento que ocupó el tomo cuatrocientos siete (407) asiento ciento ochenta y siete (187), tuvo las dos posibilidades que otorga el Código Notarial para inscribir documentos defectuosos, sea que al año de su presentación debe de cancelar la deuda pendiente, o bien, que se aplique la exoneración total del pago de impuesto al documento que tiene más de cinco años. A la vez reitera la inscripción irregular del documento adicional ya citado.

**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 hayan provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado.

**Redacta el Juez Martínez Rodríguez; y,**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Este Tribunal acoge los Hechos numerados **I, IV, VI y VII** que como Probados tuvo el *a quo* en la resolución apelada los que se sustentan en los documentos visibles a los folios 7, 12 y 19 respectivamente de este expediente. Por no corresponder a esa naturaleza, se descartan como hechos probados los numerados **II, III y V**.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS:** Que el recurrente haya presentado la prueba que le fue requerida por este Tribunal, correspondiente al aporte de la prueba documental ofrecida referente a la Tasación original o copia certificada efectuada el seis de abril del presente año, por el Ministerio de Hacienda.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO: SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.** La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió denegar las diligencias iniciadas por el señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro al considerar que no estaban sustentadas en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente, en la cancelación del asiento de presentación e inscripción respectivamente, de los documentos presentados al Diario del citado Registro, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187) y tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), ambos referidos al mismo contrato de segregación y venta de lote que originó el nacimiento de la finca del Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), así como del documento presentado bajo el tomo 563 asiento 15308 correspondiente a una escritura adicional.

En razón de tal denegatoria, el recurrente en sus agravios sostiene, que de acuerdo con el Transitorio IX del Código Notarial, al documento presentado al tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), no le fueron corregidos los defectos dentro del plazo de cinco años, y por consiguiente, caducó sin que los interesados cancelaran el impuesto de traspaso, pero que al ser nuevamente presentado con un diferente número de tomo y asiento, debía de pagarse la suma por concepto de impuesto de traspaso por el monto desde el momento de su constitución y que en el caso concreto se inscribió indebidamente por no haberse cancelado en su totalidad el referido impuesto, fundamentado su afirmación en la tasación efectuada el día seis de abril por la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda que manifiesta ofrecer como prueba. Alega además, que en relación a ese documento se otorgó una escritura adicional, la número ciento treinta y tres, otorgada a las nueve horas, cincuenta y nueve minutos del diez de enero de dos mil seis, ante el Notario Joaquín Bernardo Cordero Martínez, visible al folio ciento cinco vuelto del tomo trece del protocolo del citado notario, y presentada al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y tres (563), asiento quince mil trescientos ocho (15308), la cual a su juicio se inscribió, omitiendo el Registrador un requisito tan esencial como es verificar la comparecencia de todas las partes como establece el numeral 99 del Código Notarial.

**CUARTO. SOBRE LA FINALIDAD DEL REGISTRO.** Prima facie, cabe recordar que en esencia la finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en lo que se refiere al trámite de documentos es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a dicha inscripción alegándose defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos y que pueden estar sustentados en la ausencia de requisitos tanto de forma, como de fondo; en este último caso evidenciado por la contradicción existente entre los datos que constan en el documento que se pretende inscribir, y la información que se desprende de la base de datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como así lo preceptúan los artículos 1°, 4° y 6° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).

Lo anterior nos permite colegir con meridiana claridad, que la función calificadora que lleva a cabo el Registro es tanto formal como sustancial, y constituye un presupuesto indispensable para la debida inscripción de los documentos sometidos al examen del registrador, ya que es en esta etapa en que se debe determinar el cumplimiento de todos los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, estándole vedado al Registrador, entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Es por eso que, conforme al artículo 27 de la Ley citada, el funcionario calificador se encuentra impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su conocimiento, o bien de cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, para tales efectos, la actuación de dicho profesional se encuentra revestida de fe pública y, conforme al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, en virtud de ella: “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”. Por su parte no debe olvidarse, que la función notarial necesariamente debe conciliarse con la referida función calificadora del Registro, prevista y regulada, en el artículo 27, citado infla, así como en los artículos 32 y siguientes del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el funcionario calificador” en atención a los principios de legalidad y seguridad jurídica ( arts. 1 y 3 de la Ley de reiterada cita) que informan esta materia, como “*ius perit*” debe realizar un examen con el fin de verificar que los mismos constituyan títulos válidos y perfectos, en virtud de que los asientos que el Registro autorice, deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y en general también a toda la información que conste en ese Registro.

Ahora bien, a pesar de las previsiones que deben ser adoptadas para la práctica de un asiento, el actuar del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles no resulta infalible, razón por la cual los artículos 82 y siguientes de su Reglamento, definen los tipos de errores que eventualmente pueden cometerse en la sede registral, sean éstos materiales o conceptuales al momento de la inscripción de un documento. De igual

manera dichos numerales contemplan las medidas que se deben adoptar para su corrección o en su caso, la consignación de advertencia a los terceros sobre la situación jurídica de un determinado asiento. Por esta razón, el artículo 87 reglamentario establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate bajo su responsabilidad, los errores advertidos, bajo la salvedad de que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento en comentario, a fin de que la Dirección del Registro ordene si así lo considera necesario, la inmovilización registral del inmueble de que se trate.

Es dable mencionar que cuando se realiza dicha gestión administrativa, el artículo 97, en relación con el numeral 88, ambos del referido Reglamento, establecen que la Dirección podrá ordenar la práctica de una nota de advertencia al margen del asiento de la inscripción respectiva, que surtirá efectos de publicidad formal y que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión. De igual manera adicionalmente también podrá ordenar la marginal de una orden de inmovilización del bien involucrado cuando tratándose de un error material exista oposición de alguno de los interesados en el asunto y que deberá mantenerse "*...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...*", como así lo refiere el numeral 86 del Reglamento en comentario. De lo recién expuesto se infiere, que la inmovilización del bien de que se trate, es una medida cautelar cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, elevación del asunto a esa Sede que se justifica por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento y que aunque hubiese sido causado por el mismo Registro, éste se encuentra impedido de decretar su cancelación conforme lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

**QUINTO. SOBRE LA CANCELACIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO PRESENTADO AL DIARIO BAJO EL TOMO 407, ASIENTO 187.** El señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro, formuló su gestión cuestionando la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura pública presentado el veintiuno

de octubre de mil novecientos noventa y tres, al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes inmuebles, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), documento mediante el cual segregó y traspasó un lote parte de su finca inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000), al señor Víctor Hugo Quesada Varela, quien a su vez hipotecó dicho lote por la suma de dos millones doscientos mil colones a favor de la Empresa Cooperativa de Construcción Vivienda Responsabilidad Limitada, Vivierendacoop R. L.

Al respecto, este Tribunal considera que no lleva razón el recurrente al cuestionar la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, a las trece horas, cincuenta y siete minutos, veintiocho segundos del veintiuno de octubre del año mil novecientos noventa y tres, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), toda vez que por adolecer defectos que a criterio del Registrador impedían su inscripción, a dicho documento le sobrevino la caducidad, ya que, tal y como se estableció supra, el mismo se presentó ante el Diario del Registro *a quo*, el veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y tres (ver folio 7), sin que se hubieren subsanado los defectos que éste adolecía, aplicándose lo dispuesto por el Transitorio IX del Código Notarial, que regula lo referente al término de caducidad estipulado en el inciso 5°) del numeral 468 del Código Civil, respecto de los documentos que se hubieren presentado a dicho Registro, en fecha anterior a la entrada en vigencia de ese cuerpo normativo, y que establece expresamente que: *“El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley. Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva”* (Lo resaltado en negrilla no es del original).

En ese sentido, estima importante este Tribunal hacer las siguientes acotaciones de ese Transitorio IX: **1)** La caducidad es una consecuencia inherente e inmediata que opera a raíz del vencimiento del plazo para la subsanación del defecto o los defectos

de que adolece el documento. Si bien, el Código Notarial en el Transitorio IX dispone en el primer párrafo que la caducidad contenida en el literal 5°) del artículo 468 empezará a regir tres meses después de su entrada en vigencia, es de mérito recordar que el mismo fue publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 98, Alcance No. 17 de fecha 22 de mayo de 1998, pero comenzó a regir seis meses después de su publicación, resultando que dicha Ley No. 7764, comenzó a regir el 22 de noviembre de 1998, y tres meses después, sea el 22 de febrero de 1999, empezó a regir la supra indicada caducidad, contenida en el párrafo primero del referido Transitorio IX. En lo que respecta al párrafo segundo, que es el que se aplica al caso en estudio, se indica que para las anotaciones anteriores a la vigencia de la Ley, el término de caducidad es de cinco años, contados a partir de la entrada en vigencia del Código Notarial, sea a partir del 22 de noviembre de 1998.

2) Así las cosas, en el presente caso, el testimonio de escritura otorgado ante el Notario Mario Matamoros Acuña, mediante el cual el señor Quesada Varela adquiría un lote parte de la finca del Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000), quien lo hipoteca a la EMPRESA COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA RESPONSABILIDAD LIMITADA, VIVIENDACOOOP R.L, fue presentado a ese Registro el día veintiuno de octubre del año mil novecientos noventa y tres, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187) y al día siete de diciembre de dos mil cinco, fecha en que se presentaron las copias certificadas del Archivo Nacional bajo el tomo 562 asiento 10676, referidas a los mismos contratos de ese testimonio de escritura, a su presentación le había sobrevenido la caducidad, al sobrepasar los cinco años que estipula el Transitorio IX del Código Notarial, plazo que se cuenta partir de la entrada en vigencia de la Ley No. 7764 mencionada.

3) En consecuencia, este Tribunal considera, que en el presente asunto, no medió ningún error al proceder el Registrador a la cancelación del asiento de presentación del documento que ocupó el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), por encontrarse caduca dicha anotación, por lo que lo pretendido por el recurrente respecto a que se ordene la inmovilización de la finca de su propiedad,

inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres- cero cero (85093-000), y que por consiguiente se cancele la inscripción que dio origen a la finca Folio Real del mismo partido matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis -cero cro cero (199326-000), es improcedente, ya que dicho documento se encontraba caduco al momento en que las copias certificadas por el Archivo Nacional fueron presentadas al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), y que contempla los mismos contratos de segregación y venta de lote e hipoteca, contenidos en el documento tomo cuatrocientos siete (407), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), toda vez que esas copias certificadas por el Archivo Nacional ( folio 17), corresponden a la misma escritura pública número trescientos treinta y ocho, otorgada a las quince horas del veinte de octubre de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Mario Matamoros Acuña, mediante la cual el recurrente Quesada Alfaro, de su finca inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero (85093-000), segrega y vende un lote al señor Víctor Hugo Quesada Varela, quien lo hipotecó por la suma de dos millones doscientos mil colones, a la empresa COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA RESPONSABILIDAD LIMITADA, VIVIENDACOOP R.L.

4) Al sobrevenirle la caducidad, el Registrador actuó conforme lo establece el Transitorio IX del Código Notarial, ordenando la cancelación del asiento de presentación, ya que al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para dar paso a la inscripción del documento que se presentó con las citas del documento tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), de lo que este Tribunal infiere, que en la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), no medió ningún error registral y por ende, no es procedente el ordenar la inmovilización de la finca del Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero (199326-000) propiedad del señor Victor Hugo Quesada Varela.

**SEXO. SOBRE LA INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO PRESENTADO AL DIARIO**

**DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES, BAJO EL TOMO 562, ASIENTO 10676 Y LA PRETENSIÓN DEL RECURRENTE QUE SE INMOVILICE LA FINCA DE SU PROPIEDAD.** El reproche del recurrente, se fundamenta en que el documento inscrito bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), debía de pagar el impuesto de traspaso correspondiente, de conformidad con la tasación efectuada el día seis de abril de dos mil seis, por la Dirección de la Tributación Directa, Ministerio de Hacienda, existiendo la suma de trescientos siete mil ciento treinta y cinco colones con treinta y cinco céntimos, dejados de cancelar, ya que dicho documento debía de cancelar todos los derechos e impuestos desde su constitución, sea desde hace más de trece años, por lo que existe un error en la inscripción que motiva la inmovilización del inmueble inscrito a su nombre.

Al respecto, este Tribunal considera que no es atendible el alegato de que la inscripción del documento presentado bajo las citas tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), se hizo en forma irregular, por las siguientes consideraciones:

**1)** El documento que corresponde a las tres copias certificadas por el Archivo Nacional de la escritura pública número trescientos treinta y ocho, otorgada a las quince horas del veinte de octubre de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Mario Matamoros Acuña, iniciada a folio tres vuelto, del tomo dieciséis de su protocolo (ver folio 19), mediante la cual el gestionante segrega y vende un lote parte de la finca de su propiedad inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ochenta y cinco mil noventa y tres-cero cero cero (85093-000), al señor Víctor Hugo Quesada Varela, quien hipoteca el inmueble adquirido por la suma de dos millones doscientos mil colones, a la compañía de esta plaza EMPRESA COOPERATIVA DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA RESPONSABILIDAD LIMITADA, VIVIENDACOOP R.L., contiene una nota que textualmente indica: *“NOTA: FOLIO TRES VUELTO, LÍNEA VEINTISÉIS, NO SE LEA LO ESCRITO ENTRE PARÉNTESIS, EN SU LUGAR LÉASE: “SEGREGACIÓN, COMPRA DE LOTE Y CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA DE HABITACIÓN”. CÉDULA DE VICTOR (sic) HUGO CUATRO-CIENTO TREINTA Y CUATRO-TRESCIENTOS*

DOS.- EL SEGUNDO APELLIDO DE VICTOR (sic) HUGO QUESADA ES "VARELA" (ver folio 16), corresponde al mismo testimonio de escritura que había sido presentado bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187), y que fue nuevamente presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), a las trece horas, treinta y tres minutos, diecinueve segundos del siete de diciembre de dos mil cinco, autorizándose su inscripción, el diecisiete de enero de dos mil seis y dando origen a la finca matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), cuyo propietario es el señor Víctor Hugo Quesada Varela, quien como se indicó supra, constituyó gravamen hipotecario por la suma de dos millones doscientos mil colones, inmueble.

2) Resulta de vital importancia hacer notar, que el recurrente sustenta su disconformidad referida al pago indebido de las cargas tributarias, con fundamento en la tasación efectuada el día seis de abril del dos mil seis, por parte de la Dirección General de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda, que según su dicho debían satisfacerse correctamente para dar paso a la inscripción de los documentos de marras y que el Registro no verificó debidamente, evidenciándose una mala práctica de cobros y con ello una evasión del canon correspondiente al Estado. Sobre este particular advierte este Organo Colegiado que aún cuando en la gestión incoada por el señor Quesada Alfaro, ofrece como prueba documental para validar su afirmación el referido documento de tasación efectuada por el Ministerio de Hacienda, lo cierto es, que la misma no fue aportada dentro del libelo que nos ocupa y que por tal razón al ser la misma una prueba fundamental para determinar la veracidad de su inconformidad, le fue requerida por este Tribunal como prueba para mejor resolver, mediante resolución de las diez horas con cuarenta y cinco minutos del once de agosto del dos mil seis, siéndole notificada debidamente dicha prevención el día quince de agosto de este mismo año, sin que la misma fuera atendida por dicho señor. Ante este panorama, deviniendo por lo consiguiente imposible para esta Instancia confirmar o bien en su caso rebatir el argumento en cuestión, no queda más remedio que rechazar la presente gestión sobre ese particular dada la imposibilidad material de pronunciarse sobre este asunto medular.

**SÉTIMO. RESPECTO A LA SOLICITUD PARA QUE SE ORDENE LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN QUE DIO ORIGEN AL INMUEBLE INSCRITO EN EL PARTIDO DE HEREDIA, MATRÍCULA CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS-CERO CERO CERO (199326-000), Y LA LEGITIMACION DEL RECURRENTE SOBRE ESTE EXTREMO.** En lo que se refiere a la solicitud que hace el recurrente de que el Registro ordene la cancelación de la inscripción que dio origen al inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000), este Tribunal considera que la misma debe rechazarse por dos motivos fundamentales:

1) No es dable que en sede administrativa se proceda a la cancelación de asientos inscritos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, ya citado supra, que a la letra dice: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*, de lo que se infiere que no puede el Registro proceder a declarar la nulidad del asiento, máxime que en el presente caso no se ha podido determinar que haya mediado ningún error registral en la práctica de los asientos registrales de que se ha hecho mérito y en ese sentido, encontramos reiterada jurisprudencia de los Tribunales de la República, que dispone: *“...lo cierto es que la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza, más bien niega expresamente esa posibilidad. Lo anterior no impide que por la vía de proceso ordinario se obtenga la ejecutoria de sentencia que ordene la cancelación, tal y como lo dispone el artículo 474 del Código Civil...”* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 91, de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992). Conforme lo anterior, es menester reiterar que por disposición de ley, el Registro no tiene la competencia para cancelar asientos de inscripción y así, de modo reiterado lo ha establecido la jurisprudencia de los Tribunales de Justicia, pues el impedimento es de tipo legal y no administrativo, según lo impone el artículo 474 en comentario, el cual taxativamente señala, los supuestos en los que procede la cancelación de asientos inscritos.

2) Advierte este Tribunal que al recurrente no le asiste *legitimatio ad causam activa* para incoar la presente pretensión referida específicamente en cuanto la cancelación del asiento de inscripción del lote que fue segregado de la finca de su propiedad que fue adquirido por el señor Victor Hugo Quesada Varela y que se encuentra inscrito bajo la matrícula de folio real número ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis- cero cero cero (199326-000), dado que no ser su propietario registral y por ende no encontrarse legitimado para tal efecto, tampoco le asiste ningún interés actual que lo faculte para tal petición. Sobre esta figura procesal, este Tribunal mediante el Voto N° 109-2004 de las once horas del seis de octubre del dos mil cuatro, que en lo que es de interés dispuso: *“Este tema ya ha sido resuelto en forma reiterada por este Tribunal, y para tal efecto se cita la sentencia N° 034-2004 de las nueve horas del veinticinco de marzo de dos mil cuatro, que en lo que interesa dice: “Con respecto al punto de la legitimación, conviene tener presente lo manifestado por el tratadista uruguayo Enrique Véscovi al decir: “...La legitimación, entonces es la consideración, respecto del proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que dichas personas figuren como tales partes en el proceso...La legitimación , entonces, es un presupuesto procesal (de la sentencia) de los cuales, según la mayoría de la doctrina y jurisprudencia, el propio magistrado puede revelar de oficio, aunque la parte no lo haya señalado...” (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2 Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169). Lo anterior viene a reafirmar lo dicho por el **a quo**, en el sentido de que la recurrente no está legitimada para gestionar, en razón de que de los asientos aludidos no se desprende que sea la titular del bien alegado. Dentro de este orden de ideas, es oportuno citar también, la sentencia número 856-2001 de las diez horas quince minutos del cinco de octubre de dos mil uno, dictada por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, Segundo Circuito Judicial de San José, que en lo conducente consideró que:“ III. Ciertamente, la apelante carece de legitimación, para gestionar tanto la nulidad de la cancelación practicada al Asiento de presentación del documento que ocupó el Asiento 4705 del Tomo 421 Del Diario, así como su pedimento de cancelar el Asiento 16906, Tomo 453, dado que no demostró ser titular de ningún derecho inscrito*

*en el Registro relativo a tales documentos, como tampoco haber figurado como parte en los mismos, ni haber autorizado esas escrituras...”. Consecuentemente, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en sentencia número 89 de las catorce horas del diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno, sostuvo la tesis de que “ ... la legitimatio ad causam constituye una condición para que prospere la pretensión...Legitimado en la causa es quien puede exigir que se resuelvan las peticiones hechas en la demanda, es decir, la existencia o no del derecho material que se pretende, por medio de la sentencia favorable o desfavorable...constituye entonces una condición para el dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable...”.”*

Para mayor abundamiento sobre este tema, cabe mencionar que de igual manera la doctrina procesal ha expresado que: “...La legitimación procesal, entonces, es la consideración legal, respecto del proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto de litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que dichas personas figuren como tales en el proceso...La legitimación, entonces, es un presupuesto de la sentencia de mérito; el juez previamente (dicho en términos lógicos) son las que deben estar, esto es, aquellas que son las titulares de los derechos que se discuten...la legitimación es un presupuesto procesal (de la sentencia) de los cuales, según la mayoría de la doctrina y jurisprudencia, el propio magistrado puede revelar de oficio, aunque la parte no lo haya señalado...” (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, 2º Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169).

Bajo esa misma línea de pensamiento, también se ha señalado que: “ La titularidad de “un derecho específico” es la condición de resoluciones estimatorias. No es la acción ni el recurso en sí los que prometen un resultado, pues ellos solo permiten excitar el funcionamiento jurisdiccional o administrativo impugnativo, según los casos. Todo depende de la legitimación procesal y sustancial del interesado. El origen del “interés legítimo”, como un derecho subjetivo “a menos”, “debilitado”, reconoce su razón de ser en la necesidad de darle el “requisito de seriedad” a la formulación impugnativa. En suma, se busca saber quién es el quién detrás de cada recurso.” (DROMI José

Roberto. El procedimiento Administrativo. Pág. 163.)

Así las cosas, en razón de tenerse claramente establecido, que en el asunto que nos ocupa el recurrente al no ser el propietario registral del inmueble del cual pretende le sea cancelado su asiento de inscripción y que por consiguiente no pueden ser de recibo sus argumentaciones, cabe por último también manifestar, que en consecuencia el señor Quesada Alfaro carece también de un interés actual que le permita incoar las presentes diligencias sobre este mismo extremo. En relación al interés actual, resulta oportuno señalar, que la doctrina procesal ha expresado que: *“Generalmente se menciona la existencia de tres condiciones para poder ejercer la acción: la posibilidad jurídica, el interés y la legitimación... El interés procesal consiste en el interés en actuar, en el móvil que tiene el actor (o eventualmente el demandado al contradecir). Es muy conocido el aforismo de que “quien tiene interés tiene acción”. El que tiene un crédito cuyo plazo no ha vencido, podrá pedir una medida de cautela (si corresponde), pero no lo podrá reclamar en juicio; tampoco el heredero si no ha fallecido el causante, etc. Se suele requerir que el interés sea directo, legítimo y actual. Deber ser, en primer lugar, legítimo, esto es lícito, lo cual no necesita mayor fundamentación. Luego actual y no eventual, futuro como ya dijimos... Por último, el interés debe ser directo, o sea, particular de quien lo ejerce...”* (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, Segunda Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp.68 y 69).

**OCTAVO: SOBRE LA INSCRIPCION DEL DOCUMENTO ADICIONAL.** Manifiesta el impugnante su disconformidad por la inscripción del documento adicional que fue presentado al Diario del Registro bajo el tomo 562 asiento 10676, pues según su criterio, para tal efecto se requería el cumplimiento de un requisito esencial como resulta ser la comparecencia de todas las partes otorgantes de la escritura principal. Apoya su posición en el artículo 99 del Código Notarial. Obligatoriamente este argumento debe también ser rechazado de plano, en virtud de que el numeral citado que guarda concordancia con el artículo 39 del Reglamento del Registro, de su literalidad se desprende y en ese sentido debe entenderse, que la comparecencia de todas las partes que otorgaron el documento principal, resulta imprescindible, cuando se pretenda modificar el principio de de la autonomía de voluntad de las partes que

suscribieron el negocio jurídico. Así entonces, si en el caso que nos ocupa la comparecencia en el otorgamiento de la escritura adicional de marras, se limitó únicamente a la del representante del Banco como acreedor hipotecario, lo fue en el sentido de que pretendió corregir una posible inconsistencia relacionada con el segundo apellido y el número de cédula del adquirente del lote segregado señor Victor Hugo Quesada Varela constituido también en deudor hipotecario. como "*ius perito*". Así las cosas, aprecia este Tribunal que lo estipulado por dicho compareciente en nada afecta lo manifestado por las partes en el documento principal y que en todo caso resultaba innecesario su otorgamiento, dado que al pie de la referida escritura principal, consta una razón notarial que corrige el error debidamente suscrita por todos comparecientes, de tal manera que lo estipulado en ese último documento en nada desvirtúa ni contradice, ni mucho menos invalida el negocio jurídico acordado por los suscribientes de la escritura principal y que eventualmente pudiera generar una inscripción irregular como ha pretendido demostrar el recurrente.

**NOVENO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Al determinar este Tribunal que la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo cuatrocientos siete (407), asiento ciento ochenta y siete (187) y la inscripción llevada a cabo del documento presentado bajo el tomo quinientos sesenta y dos (562), asiento diez mil seiscientos setenta y seis (10676), así como de la escritura adicional presentada bajo el tomo quinientos sesenta y tres (563), asiento quince mil trescientos ocho (15308), no adolecen de ningún error registral o nulidad que acarree la inmovilización del inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y nueve mil trescientos veintiséis-cero cero cero (199326-000) y por consiguiente, la cancelación de la inscripción que dio origen a dicha finca, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y cinco minutos del dos de mayo de dos mil seis, la cual en este acto se confirma.

**DECIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA:** De

conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden y las citas de ley, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlino Gerardo Quesada Alfaro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta y cinco minutos del dos de mayo de dos mil seis, la cual en este acto se confirma. 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.—**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. Edwin Martínez Rodríguez**

**Licda. Rocío Cervantes Barrantes**

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Lic. Adolfo Durán Abarca**