



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0647-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

Inversiones Nazareth, S. A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Exped. de Origen No. 2015-1464-RIM)

Bienes Inmuebles

VOTO No 372-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas del nueve de junio de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por **Daniel Moya Morales**, mayor, soltero, médico, vecino de San José, con cédula 1-1055-022, en representación de **INVERSIONES NAZARETH S.A.** con cédula jurídica 3-101-503406, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 22 de junio de 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de junio de 2015, el señor **Daniel Moya Morales** en la representación indicada presentó gestión administrativa informando de una eventual inconsistencia que afecta la finca **560810** de San José, referida a un supuesto fraude registral en la inscripción del testimonio de escritura pública número 126, autorizada por el notario Juan Luis Artavia Mata folio 185 vuelto del tomo 132 de su protocolo que fue presentado con citas tomo 2015, asiento 25714, por parte de ese notario y el adquirente del bien: Arnoldo Giraldo Hernández, en relación a la nota puesta en esa escritura pública en donde se solicita al Registro no tomar nota de la condición establecida por las partes. En razón de ello, solicitó que esa Autoridad Registral procediera a inmovilizar el asiento registral de la finca relacionada.



SEGUNDO. Mediante resolución de las 11:00 horas del 22 de junio de 2015, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...1) **DENEGAR LA GESTIÓN incoada por el señor Daniel Moya Morales (...)** en representación de Inversiones Nazareth S. A., al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral. 2) *Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...*”

TERCERO. El señor Moya Morales interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. 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 la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado del 12 de julio al 24 de agosto del 2015.

Redacta la Juez Ureña Boza; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como hechos probados los enumerados por el Registro como (I) a (III).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter que resulten de importancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario determinó procedente denegar estas diligencias administrativas por cuanto, una vez realizado el estudio de los hechos puestos en su conocimiento no se logró demostrar que se haya producido un error en la calificación o la inscripción. En este sentido, tuvo por demostrado que el documento que originó las citas 2015-25714, corresponde a la compra venta de la finca San José matrícula 560810, que otorgó el señor Daniel Moya Morales, en representación de Inversiones Nazareth S. A., a favor de la sociedad 3-101-



692032, S. A. representada por Arnoldo Giraldo Hernandez. Asimismo, en dicho instrumento público se indicó en forma expresa que el Registro no debía tomar nota de las condiciones establecidas para este traspaso. Siendo que el indicado documento fue inscrito por el registrador sin tomar en cuenta estas manifestaciones de las partes, ya que la condición estipulada por las partes no impide la inscripción de este contrato y por ello no se determina la existencia de algún error registral. De este modo, afirma la autoridad registral que el asunto se trata de una simple expectativa de derecho que debe ser discutida en vía judicial correspondiente, toda vez que esta materia escapa de la competencia del Registro, siendo responsabilidad del profesional autorizante del documento.

Inconforme con lo resuelto **la representación de la recurrente** manifiesta que la resolución que apela no se encuentra ajustada a derecho, porque existen elementos probatorios que demuestran la inconsistencia de las actuaciones del Registro y otros. Afirma que: **1)** los montos valorados de la propiedad para el pago de derechos no concuerdan con los montos de las operaciones, dejando el fisco de percibirlos; **2)** que el inmueble es un negocio comercial y no un objeto definido como habitación familiar; **3)** que existiendo pacto sobre venta (contrato establecido) con un plazo definido para el pago de los mismos intereses, se procedió a inscribir el acto ante el Registro de la propiedad con anterioridad al plazo pactado; **4)** que lo manifestado por el demandado en la escritura pública no es lo mismo que aparece en la matriz que dio origen al acto, por lo que solicita expresamente que se inmovilice la finca objeto de estas diligencias.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. La competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa se circunscribe a los procedimientos administrativos destinados a **corregir inconsistencias** en la información publicitada por el Registro, que han sido cometidas por el registrador al calificar o inscribir, pero dentro del **Marco de Calificación Registral** establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (sea el Decreto Ejecutivo N°26771-J),



En el nuevo **Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J** de 13 de octubre de 2009), surge el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” la que según su origen puede ser registral o extrarregistral (Título II, artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), con lo que se hace posible abordar en sede administrativa algunos aspectos de las inexactitudes introducidas a la publicidad por la actividad del notario, el topógrafo, partes interesadas, etc. Sin embargo, esta ampliación de la competencia de los procedimientos administrativos no incluye la facultad necesaria para inmovilizar los asientos registrales o catastrales cuando no existan elementos objetivos suficientes e irrefutables que permitan identificar alguna anomalía y menos aún para cancelarlos.

Respecto de la cancelación de los asientos registrales, los artículos 472 y 474 del Código Civil, disponen la forma en que esto puede realizarse, estableciendo que solamente es posible cuando se extinga el inmueble o derecho real inscrito (artículo 472.1), o cuando se declare nulo el título en virtud del que se ha hecho su inscripción (artículo 472.2) Asimismo, esta cancelación solamente puede solicitarse mediante providencia ejecutoria, escritura pública o documento auténtico, en el que expresen su consentimiento el titular del derecho o sus causahabientes o representantes legítimos (artículo 474).

Analizados los agravios presentados por la parte recurrente, queda claro para este Tribunal que no se han aportado al expediente elementos probatorios que demuestren la inconsistencia de las actuaciones del Registro y otros. Siendo que, en el caso de existir alguna mala actuación de un tercero, debe acudir a la sede jurisdiccional correspondiente, en donde sí puede dilucidarse un mejor derecho de propiedad sobre la finca 560810 de San José.

Con relación a una eventual defraudación del fisco, observe el recurrente que si bien es cierto, la compraventa se acordó en la suma de 58.825.567.00 colones, el cobro por concepto de derechos y timbres relativos a ese contrato se hizo por el valor fiscal del bien, sea por 103.138.000.00 colones (ver folios 25) y por ello el interés del fisco fue debidamente satisfecho. Por otra parte, en modo alguno afecta la validez del contrato de compraventa el



hecho de que la finca 560810 de San José, sea un negocio comercial y no un bien destinado a habitación familiar, de tal modo tampoco resulta admisible este agravio.

En lo relativo al pacto de retroventa, afirma el recurrente que fue inscrito con anterioridad al plazo pactado. No obstante, de esta condición o cláusula especial que establecieron los señores **Daniel Moya Morales** en representación de Inversiones Nazareth S. A. y **Arnoldo Giraldo Hernández** en representación de 3-101-692032, S. A. ambos solicitaron en forma expresa que no tomara nota el Registro, en razón de lo cual debía inscribirse el contrato, tal como se hizo, siendo que la autoridad registral actuó correctamente al inscribir conforme fue solicitado en la escritura. Aunado a lo anterior, al confrontar el testimonio que fue presentado al Registro con citas 2015-25714 (folio 20) con la copia de su escritura matriz (folio 28), no encuentra este órgano de Alzada diferencia alguna que pueda fundamentar el dicho del apelante.

De este modo, concluye este Tribunal que no existe error registral, el contrato comisorio estipulado por las partes en la escritura de compra-venta no fue analizado por el Registro Inmobiliario, en razón de que así se solicitó por las partes, y; como bien lo señala el Registro, la ilegalidad de dicho contrato tendrá que ser dilucidada en la vía judicial, toda vez que ni el Registro Inmobiliario ni este Tribunal pueden referirse a la nulidad o no del contrato. La gestión administrativa está reservada por los supuestos en que el error causado en una inscripción haya sido causado en sede registral, lo cual evidentemente en este caso no ocurrió y por ello no resulta admisible su pedido de inmovilización sobre el inmueble.

De conformidad con las consideraciones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Daniel Moya Morales**, en representación de **Inversiones Nazareth, S. A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas del veintidós de junio de dos mil quince, la cual se confirma.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por **Daniel Moya Morales**, en representación de **Inversiones Nazareth, S. A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas del veintidós de junio de dos mil quince, la cual se confirma para que se deniegue lo pretendido. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Priscilla Loreto Soto Arias