



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2008-0300-TRA-BI

Gestión Administrativa

Emiliano Porras Chacón y Lidia Montoya Villegas, Apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 08-415-BI)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO N° 468-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con cincuenta minutos del nueve de setiembre de dos mil ocho.

Recurso de Apelación interpuesto por el Licenciado **FABIO SOLÓRZANO ROJAS**, Abogado, vecino de San José, con cédula de identidad número 2-394-590, en su calidad de Apoderado del señor **EMILIANO PORRAS CHACÓN**, con cédula de identidad número 6-076-311, y de la señora **LIDIA MONTOYA VILLEGAS**, con cédula de identidad número 6-085-951, ambos casados una vez, agricultores y vecinos de Santa Teresa de Cóbano, Puntarenas, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas con treinta minutos del veintitrés de junio de dos mil ocho.

RESULTANDO

I.- Que mediante escrito presentado el 13 de junio de 2008, el señor **Emiliano Porras Chacón** y la señora **Lidia Montoya Villegas**, formularon de manera conjunta unas diligencias de Gestión Administrativa ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, solicitando se revocara la cancelación de la presentación del documento puesto al Diario de ese Registro Público que ocupó las citas **Tomo 576, Asiento 7492**, y que a éste se le reasignara la misma fecha de su presentación original, sea, el día **3 de junio de 2008**.



II.- Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las once horas con treinta minutos del veintitrés de junio de dos mil ocho, dispuso: "**POR TANTO** / En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE**: Denegar la gestión incoada por los señores **Emiliano Porrás Chacón y Lidia Montoya Villegas** por no estar sustentada su solicitud 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.- **NOTIFÍQUESE**.- (...)".

III.- Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Público el 2 de junio de 2008, el Licenciado **Fabio Solórzano Rojas** apeló la resolución referida, y por escrito presentado ante este Tribunal el día 31 de julio de 2008, expresó agravios.

IV.- Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Jiménez Sancho; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Se aprueba el sílabo de Hechos Probados que contiene la resolución apelada, salvo el numerado "II", que se elimina por carecer de respaldo documental, acotándose que el fundamento documental del numerado "I", se halla a folios del 12 al 15; el del "III", a folios del 16 al 21; el del "IV.1", a folios del 22 al 25; el del "IV.2", a folios del 30 al 32; y el del "V", a folios del 26 al 29.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. A falta de un pronunciamiento en este sentido en la resolución venida en alzada, este Tribunal agrega que no se echan de menos hechos de relevancia para este asunto, que tenga el carácter de no probados.



TERCERO. EN CUANTO AL FONDO: IMPROCEDENCIA DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA INSTAURADA. Tal como fue consignado en el Resultando Primero, el señor **Emiliano Porras Chacón** y la señora **Lidia Montoya Villegas**, formularon de manera conjunta unas diligencias de *gestión administrativa* ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, solicitando se revocara la cancelación de la presentación del documento puesto al Diario de ese Registro Público que ocupó las citas **Tomo 576, Asiento 7492**, y que a éste se le reasignara la misma fecha de su presentación original, sea, el día **3 de junio de 2008**, peticiones que en la resolución impugnada se rechazaron por cuanto, de acuerdo con el **a quo**, no se sustentaron en la existencia de un error cometido por la Autoridad Registral. Y si bien este Tribunal confirmará lo dispuesto en la resolución venida en alzada, no obstante lo tendrá que hacer con base en razonamientos distintos a los empleados por el Registro Público, por cuanto en definitiva, lo gestionado por los señores Porras y Montoya carecía de fundamento legal.

En efecto. El artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967), preceptúa que la finalidad del Registro Público en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, de lo que se sigue que no se debe objetar la inscripción de documentos, a menos que presenten defectos relacionados con los requisitos de forma y fondo que exigen las leyes o los reglamentos, o una contradicción entre los datos que constan en los asientos registrales y los que se pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los numerales 1º, 4º y 6º de la citada Ley. Es por eso que para su debida inscripción, los documentos que se presentan al Registro Público deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por la normativa, y por tal razón la función calificadora dejada en manos de los Registradores, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos, y 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo Nº 26771-J, del 18 de febrero de 1998), requiere que de previo a la inscripción de un documento, el Registro, a través del funcionario respectivo, realice un examen o censura con el fin de verificar que los documentos que se le presentan constituyen títulos válidos y perfectos por ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose a lo que resulte del documento, como a toda la información que conste en el Registro. Pasado ese



examen y siendo favorable la calificación, el Registrador debe inscribir el documento, lo que es congruente con la razón de ser del Registro, contemplada en el artículo 1º ya señalado.

De lo expuesto se puede colegir, entonces, que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno el de la **calificación**, y el otro el de la **inscripción**, y que con ocasión de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares.

Respecto de lo primero, de la **calificación**, lo que la normativa prevé es que: *“Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.”* (Art. 18 de la citada Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público), **trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción.**

Respecto de lo segundo, es decir, de la fase de **inscripción**, hay que señalar que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento, prevén la hipótesis del error registral, sea éste material o conceptual, cometido al momento de la inscripción de un documento, estableciendo el artículo 87 ibidem que en tal caso los Registradores podrán corregir bajo su responsabilidad, los errores cometidos, acotando que, en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe 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 citado, y que tendrá como resultado la inclusión de una **nota de advertencia** que puede implicar luego la **inmovilización** del asiento de que se trate, y que constituye una medida cautelar que detiene cualquier otra inscripción, y que se mantendrá hasta tanto el error no sea dilucidado por un acuerdo suscrito entre los interesados, o en la vía judicial.



Partiendo de lo expuesto, y teniendo a la vista todo lo que fue pretendido por los señores **Porras** y **Montoya** en el escrito inicial, así como los atestados que contiene el expediente venido en alzada, es evidente que por haber presentado un defecto insubsanable el documento presentado al Diario del Registro Público el día **3 de junio de 2008**, ocupando las citas **Tomo 576, Asiento 7492**, la calificación negativa que le hizo el Registrador sólo pudo desembocar en la decisión de disponer la cancelación de su presentación.

Entonces, el corolario obligado de ello es, sin duda, que el documento con citas **Tomo 576, Asiento 7492**, se trató de un documento que **no fue inscrito**, lo que significa que no era procedente que se instaurara una **gestión administrativa** como la presentada por los señores **Porras** y **Montoya** para “reestablecer” su presentación al Diario, pues aquellas son unas diligencias concebidas, exclusivamente, **respecto de asientos de inscripción**, y no para documentos pendientes de inscribir (para los que la normativa prevé más bien el procedimiento del **ocurso**), además de que lo pretendido por los gestionantes carece de asidero legal.

CUARTO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las consideraciones que anteceden, los reproches hechos por el apelante al momento de impugnar y en su expresión de agravios, no pueden ser avalados de ninguna manera por este Tribunal, porque supondría ignorar la finalidad, los objetivos y las competencias del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, razón por la cual se impone declarar sin lugar el **Recurso de Apelación** interpuesto por el Licenciado **Fabio Solórzano Rojas**, en su calidad ya mencionada, en contra de la resolución dictada por el citado Registro Público a las once horas con treinta minutos del veintitrés de junio de dos mil ocho, la cual, en lo apelado, se debe confirmar, pero no por las razones dadas por el **a quo**, sino por las consideraciones formuladas por este Tribunal.

QUINTO. 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 de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara SIN LUGAR el ***Recurso de Apelación*** interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas con treinta minutos del veintitrés de junio de dos mil ocho, la cual, en lo apelado, se confirma, pero no por las razones dadas por ese Registro, sino por las formuladas por este Tribunal.— 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.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora.

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: REQUISITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53