



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2008-0220-TRA-BI

Gestión Administrativa

Ericka Matlack Sevilla y otra, apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 4-2008)

Propiedades

VOTO N° 489-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con cincuenta minutos del diecisiete de setiembre de dos mil ocho.

Recurso de apelación presentado por Ericka Matlack Sevilla, titular de la cédula de residencia número uno cinco cinco ocho cero uno ocho cuatro uno siete uno siete, en su condición personal y representando a Generación Casita de Sueños S.A., cédula jurídica tres-ciento unotrescientos sesenta y siete mil quinientos setenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las 09:45 horas del 27 de febrero de 2008.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 15 de enero de 2008 por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la señora Ericka Matlack Sevilla, en su condición personal, como fideicomisaria y fideicomitente del fideicomiso ERICKA ARGENTINA MATLACK SEVILLA-CUSCATLÁN-DOS MIL SEIS, y como presidenta de Generación Casita de Sueños S.A., formuló gestión administrativa, solicitando, entre otras cosas, se califique de forma completa y correcta la escritura anotada bajo el tomo 574 asiento 829 del Diario, señalándole los defectos de forma y cancelando su presentación, y que se anote una advertencia



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

administrativa al margen de la finca del Partido de Heredia matrícula 125917-000.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las 09:45 horas del 27 de febrero de 2008, dispuso denegar las diligencias incoadas.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, la señora Matlack Sevilla, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 24 de marzo de 2008, presentó recurso de apelación contra la resolución referida.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos que como probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, denegó la solicitud de cancelación de la

presentación del documento tomo 574 asiento 829 por considerar que no se cometió error en la sede registral durante su calificación e inscripción.

Por su parte, la apelante alega que ella se opuso al registro del documento presentado bajo el tomo 574 asiento 829 del Diario antes de que se diera su registro, que su interés para la gestión se deriva claramente de los asientos de registro, que el documento presentado a inscribir es omiso en indicar cuál es la razón para efectuar el traspaso, que los poderes de Fiduciaria Cuscatlán estaban vencidos al momento de comparecer para el traspaso, que ni a ella ni a su representada les fue notificado el traspaso que se pensaba hacer, y que hay error en la forma en que se manifiesta la voluntad de vender, así como que la cédula jurídica de la compradora está erróneamente indicada.

CUARTO. El procedimiento de calificación de los documentos presentados a registro ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles debe de ceñirse al marco de calificación, compuesto por el propio documento presentado y los antecedentes que consten en los asientos de registro, tema regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, y 43 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, que indican:

“Artículo 27.-

Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.”

“Artículo 43.- Elementos de juicio a la hora de calificar

Tanto el Registrador, el Jefe, el Director o el Subdirector, en su caso, se atenderán para la

calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la acción judicial que llegare a entablarse.”

Dicho proceso de calificación, además, como toda actividad de la Administración Pública, se encuentra constreñido por el Principio de Legalidad, inserto en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, que permite a la Administración realizar tan solo los actos que le están permitidos. Y para efectos de los registros que se efectúan en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dicha actividad está reglada en el artículo 459 del Código Civil, que contiene al principio de especialidad que rige la materia, a saber:

“Artículo 459.-

En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1.- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2.- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales, debidamente relacionado.”

Así, el artículo 636 del Código de Comercio indica:

“Artículo 636.-

El fideicomiso de bienes sujetos a inscripción deberá ser inscrito en el Registro

respectivo. En virtud de la inscripción el bien quedará inscrito en nombre del fiduciario en su calidad de tal.”

Si en el Registro se inscriben los títulos de dominio sobre inmuebles, y los de fideicomiso importan al Registro en el tanto incluyan el traspaso de un bien que esté sujeto a inscripción, de la interpretación integral de dichas normas, se colige que, en cuanto a los fideicomisos, lo que es objeto de calificación en el Registro es el traspaso de bienes que en él se realice y no el contrato de fideicomiso como tal. Tan es así, que al cotejarse la copia de la escritura cuarenta y siete-tres otorgada ante los notarios Alvaro Monge Paniagua y Luis Augusto Mora Araya (folios 11 a 28) con el testimonio de dicha escritura presentada ante el Registro al tomo 569 asiento 10110 (folios 36 a 43), vemos como ésta se transcribe tan solo en lo que interesa al traspaso de inmueble efectuado, quedando por fuera la parte medular del contrato de fideicomiso, precisamente porque, sobre el contenido de dicho contrato, no tiene nada que calificar el Registrador, ni importa para el traspaso efectuado.

Entonces, al calificarse posteriormente el traspaso que efectúa Fiduciara Cuscatlán S.A. a Banco Cuscatlán de Costa Rica S.A. de la finca de Heredia folio real 125917-000 (folios 45 a 52), lo que interesa para su calificación por parte del Registrador es que el traspaso en si mismo se ajuste al marco de calificación, referido especialmente a que quien transmite el bien es el titular registral (tracto sucesivo), y demás condiciones que han de cumplirse en un traspaso de bien inmueble, sin que pueda ser objeto de calificación por parte del Registro el cumplimiento que se haga o no de lo pactado dentro del contrato de fideicomiso. Y por ello no puede emitir juicios de valor acerca de que si le fue notificado o no a la apelante el traspaso que se pensaba hacer, agravio expresado en el escrito de apelación y que no puede tener por ende cabida dentro del presente procedimiento, por tratarse de un acto extra-registral que en modo alguno afecta la calificación del documento.

QUINTO. SUPUESTOS ERRORES EN LA CALIFICACIÓN. Indica además la apelante

supuestos errores en el proceso de calificación, a saber:

- 1- Que el documento presentado a inscribir es omiso en indicar cuál es la razón para efectuar el traspaso.
- 2- Que los poderes de Fiduciaria Cuscatlán S.A. estaban vencidos al momento de comparecer para el traspaso.
- 3- Que hay error en la forma en que se manifiesta la voluntad formal.
- 4- Que la cédula jurídica de la compradora está erróneamente indicada.

Sobre la omisión de indicar la razón del traspaso, no hay tal, ya que a folio 48 del expediente claramente se lee que fue indicado como causa justa del acto jurídico allí contenido “...*que de conformidad con la cláusula tercera del contrato de Fideicomiso Erica Argentina Matlack Sevilla – Cuscatlán – Dos Mil Siete, y con base en la instrucción suministrada por el fiduciario de ejecución de dicho contrato...*”, por lo que se autorizó dicho traspaso.

Sobre los supuestos poderes vencidos de Fiduciaria Cuscatlán S.A., ya el **a quo** en su resolución final indicó que el tema de la vigencia de los poderes se rige tanto por la fe notarial como por la vigencia extendida otorgada por el artículo 186 del Código de Comercio, que indica:

“Artículo 186.-

Concluido el plazo para el que hubieren sido designados, los consejeros continuarán en el desempeño de sus funciones hasta el momento en que sus sucesores puedan ejercer legalmente sus cargos.”

Así, vemos como a folio 45 del expediente los conotarios dieron fe de la vigencia de la personería de dicha sociedad, quedando excluido entonces dicho extremo de cuestionamiento en el ámbito de la calificación registral, de acuerdo al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, que indica:



“Artículo 31.- Efectos de la fe pública

(...)

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”

Sobre la forma en que se manifiesta la voluntad formal para efectuar el traspaso, es criterio de la apelante que según el punto II literal C de las instrucciones al fiduciario estuvo mal expresada. Sin embargo, dicho tema no puede ser objeto de señalamiento alguno por parte del Registro, ya que queda fuera del ámbito de calificación registral y más bien tiene que ver con el cumplimiento o no de las cláusulas del contrato de fideicomiso, competencia de otra sede, tan es así que ni siquiera fue transcrito en la escritura que dio origen al traspaso de la finca de marras a nombre de Fiduciaria Cuscatlán S.A.

Sobre el error en la cédula jurídica de la compradora, éste fue corregido por nota visible a folio 51.

SEXTO. OPOSICIÓN A LA INSCRIPCIÓN DE UN DOCUMENTO PRESENTADO PARA REGISTRAR. Resiente la apelante que, a pesar de haber interpuesto su escrito de gestión administrativa denominado “...DE OPOCISION (sic) A INSCRIPCION (sic) DE ANOTACION (sic) PENDIENTE...” en fecha anterior a la del registro del documento presentado al tomo 574 asiento 829 del Diario, éste fue inscrito. Sin embargo, predica el artículo 1 párrafo primero **in fine** de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, N° 3883, que para el Registro Nacional, su actividad “*En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.*”. Así, dentro de esta lógica, mientras que un documento está en trámite de registro, existe el trámite de ocurso para oponerse a defectos señalados por el Registrador, en aras de intentar lograr su registro; y una vez registrado, existe el trámite de gestión administrativa para intentar corregir posibles errores cometidos durante la calificación o registro



de un acto que produzca una inexactitud registral; pero, no existe un trámite de gestión administrativa para detener un registro solicitado, dicha solicitud va en contra de la naturaleza de la gestión de inscripción de derechos realizada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por lo que no podía ser atendida tal y como fue planteada por la gestionante en su escrito inicial. Y si bien, del artículo 19 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público se puede derivar una legitimación para interponer un recurso para la apelante, no fue este acto el interpuesto sino una gestión administrativa; además, el recurso, según el artículo 18 de esa misma Ley, tiene como objeto promover el registro y no paralizarlo como pretende la apelante:

“Artículo 18.-

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.”

OCTAVO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, por no existir error en la calificación y registro del documento presentado al Diario del Registro bajo el tomo 574 asiento 829, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Ericka Matlack Sevilla y por Generación Casita de Sueños S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 09:45 horas del 27 de febrero de 2008, la cual se confirma.

NOVENO. 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N°

30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la señora Ericka Matlack Sevilla y por Generación Casita de Sueños S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 09:45 horas del 27 de febrero de 2008, la cual 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.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

El que suscribe, Carlos Manuel Rodríguez Jiménez, en calidad de Presidente del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que el juez Jorge Enrique Alvarado Valverde, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución definitiva por encontrarse de vacaciones.



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

Función calificadora

Ámbito para la calificación de los documentos

TNR 00.53.42