



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2008-0760-TRA-BI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

Licda. Nancy Rojo Vargas, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen 618-08-BI)

Subcategoría Bienes Inmuebles.

VOTO No 508-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las ocho horas con cuarenta minutos del veinticinco de mayo de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por la Licenciada Nancy Rojo Vargas, en representación de Ofelia Pérez Pérez, mayor, soltera, administradora del hogar, con cédula de identidad 5-0117-0651 y Rafael Antonio Pérez Pérez, mayor soltero, agricultor, con cédula de identidad 5-0226-0287, en condición de Albacea de la sucesión de Nicolás Cajina López, quien fuera mayor, soltero, con cédula de identidad 5-0128-0290, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con treinta minutos del veinticuatro de setiembre de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el quince de julio de dos mil ocho, la Licenciada Nancy Rojo Vargas, ostentando poder especial judicial y administrativo de los señores Ofelia Pérez Pérez y Rafael Antonio Pérez Pérez, presentó gestión administrativa mediante la cual solicitan la anulación del traspaso que hiciera don Nicolás Cajina López a favor de la Estación para la Biodiversidad S. A. y por consiguiente su restitución a nombre del



indicado Cajina López.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las trece horas con treinta minutos del veinticuatro de setiembre de dos mil ocho, dispuso en lo que interesa: “...1) *Denegar las diligencias iniciadas por la **Licenciada Nancy Rojo Vargas**, en virtud de no existir elementos que acrediten la presencia de un error o nulidad cometida por este Registro; que pueda acarrear la nulidad del asiento registral de la finca 73751 del Partido de Guanacaste, en relación con la inscripción de los documentos que originaron las citas **422-17539, 463-08530, y 477-14809**, siendo además que consta sobre dicho inmueble la anotación de **Demanda Ordinaria** con citas **569-2118**.- 2) *Una vez firme la presente resolución, se ordena el cierre y archivo del presente expediente ...*”*

TERCERO. Que el día 08 de octubre de 2008, la gestionante, en la condición indicada, presenta Recurso de Apelación impugnando la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

CUARTO. Que mediante resolución de nueve horas con veinte minutos del dieciocho de octubre de dos mil ocho, la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles admite el recurso de apelación.

QUINTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, 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 de Bienes Inmuebles en la resolución apelada.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No se advierten dentro del expediente hechos de importancia para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ha tenido por demostrado que mediante escritura No 54 otorgada el 23 de abril de 1993 a las 12:30 horas ante el Licenciado Armando Guardia Sasso, cuyo testimonio fue presentado con citas 422-17539 el 16 de agosto de 1995, el señor Nicolás Cajina López vende la finca 73571 de Guanacaste a la Estación para la Biodiversidad S. A. En virtud de que a esa fecha la finca objeto del traspaso se encontraba afecta a las limitaciones del artículo 67 de la Ley 2825, de conformidad con el Criterio de Calificación Registral No 01-89 de 27 de febrero de 1989, se le consigna el defecto: “Finca afecta a limitaciones del IDA”. Posteriormente, el IDA expide mandamiento de exhorto de cancelación de limitaciones que afectaban varias fincas de Guanacaste, que es presentado el 18 de setiembre de 1996 con citas 434-11431. En dicho documento el Instituto indica que a raíz de que varios parceleros del Asentamiento El Jobo solicitaron se autorizara el levantamiento de las limitaciones que afectaban sus fincas, el IDA determinó que en los trámites de titulación se había incurrido en morosidad administrativa al otorgar los títulos y que realmente al momento de las inscripciones, ya los parceleros habían cumplido de sobra el plazo de 15 años establecido en la Ley para consolidar sus derechos. Dicho documento es tramitado siendo entonces que esas



limitaciones fueron canceladas el 13 de noviembre de 1996. Con esto desaparece el impedimento para inscribir el traspaso a favor de Estación para la Biodiversidad S. A., lo cual se realiza el 20 de marzo de 1997. De lo indicado por el Instituto de Desarrollo Agrario en el exhorto de cancelación de limitaciones, queda claro que esta afectación no debió consignarse en las fincas y que con esa cancelación se procedió a rectificar la morosidad en que incurrió el Instituto.

Sobre el traspaso contenido en la escritura No. 57 otorgada el mismo día 23 de abril de 1993 a las 15 horas, arriba el Registro a la conclusión de que se trata de una parcela totalmente diferente a la traspasada en la escritura No. 54, pues a pesar de que ambas escrituras fueron otorgadas el mismo día en diferentes horas, la escritura No. 57 se refiere a un derecho de posesión sobre la zona marítimo terrestre y no a una finca inscrita como la relacionada en la escritura No. 54.

Concluye la Subdirección del Registro de Bienes Inmuebles que no se aprecia error alguno en la inscripción de los documentos que alega la gestionante pues de conformidad con los Principios de Legalidad y Fe Pública Notarial, los documentos tramitados cumplieron con todos los requisitos establecidos legalmente. Que de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, esa sede administrativa carece de competencia para conocer de irregularidades cometidas por notarios y por el Instituto de Desarrollo Agrario tanto en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa como en el exhorto de cancelación de las limitaciones, siendo la vía jurisdiccional la única con competencia para declarar eventuales nulidades de instrumentos públicos notariales y un mejor derecho de propiedad. En este caso ya han sido interpuestas las acciones ante la sede judicial, mediante las que se pretende recuperar la titularidad de la parcela según Proceso Ordinario No 06-000157-387-AG tramitado ante el Juzgado Agrario de Liberia, y se encuentra anotada la Demanda Ordinaria con citas 569-2118 sobre la finca 73571 de Guanacaste.



Por su parte, la apelante impugna la resolución indicada señalando al efecto los siguientes agravios:

A.- En cuanto a aspectos formales: Alega que el Resultando No. 5) indica que don Nicolás vendió la finca 73571 de Guanacaste mediante la Escritura No. 54 otorgada ante Lic. Guardia Sasso a las 12:30 horas del 23 de abril de 1993. Pero en el Resultando No. 13) se afirma que esa venta se efectuó el 20 de marzo de 1997, lo que resulta equivocado, pues dicha escritura se efectuó a las 12:30 horas del 23 de abril de 1993. Agrega además, que en el considerando XIII el Registro afirma que el contrato fue firmado a ruego por su esposa, por no saber firmar el señor Cajina López, siendo que no son casados, por lo que el notario consignó un hecho falso.

B.- En cuanto a aspectos de fondo: La recurrente indica que el punto medular de este asunto es que al momento de la venta de Nicolás Cajina López a la Estación para la Biodiversidad S.A., se encontraban vigentes las limitaciones y la hipoteca a favor del Instituto de Tierras y Colonización IDA, que el notario y hoy acreedor actuó de mala fe en la venta de dicha parcela, ya que el causante y su señora son analfabetas y su intención era vender únicamente 15 hectáreas. Que años después de otorgada esa venta se presentó el exhorto de cancelación de esas limitaciones, expedido por el IDA. Agrega que la *supuesta* solicitud del levantamiento de las limitaciones por parte de Nicolás Cajina no consta en el expediente administrativo, incluso esa solicitud fue denegada, siendo que el levantamiento de las limitaciones de esta finca se hizo cuatro años después de su venta ilegal.

La Licenciada Rojo Vargas acepta el hecho que, a pesar de que la escritura número 54 fue presentada antes (1993) y posteriormente el exhorto (1996), de acuerdo a sus facultades el Registro tenía que proceder a inscribir el traspaso precisamente porque no puede entrar a analizar consideraciones de fondo. Sin embargo, manifiesta que el Registro en la resolución recurrida está emitiendo criterio de fondo que sólo corresponde al órgano



jurisdiccional. Dado lo anterior, solicita sea modificada la resolución impugnada y se anote la advertencia administrativa sobre la finca.

CUARTO. En relación con los argumentos esgrimidos por la apelante y una vez realizado el estudio del elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, este Tribunal arriba a las siguientes conclusiones:

A.- Sobre los alegatos en relación con aspectos de forma de la resolución recurrida.

Sobre los dos primeros aspectos, debe notar la Licenciada Rojo Vargas, que la resolución del Registro Público de Bienes Inmuebles se limita a citar los hechos señalados por ella misma en el escrito que inicia el procedimiento, específicamente los puntos (8) y (28) visibles a folios 06 y 12 del expediente. Asimismo, en relación con el contenido de la escritura pública No. 57, otorgada ante el notario Armando Alberto Guardia Sasso (cuyas copias se encuentran debidamente certificadas por la Licenciada Rojo Vargas), en que se indica que los señores Cajina López y Pérez Pérez son esposos, debe tomarse en cuenta que esas son manifestaciones que constan en un instrumento público notarial que no puede ser puesto en duda en sede administrativa, siendo en este caso que la resolución se limita únicamente a citarlas.

B.- Sobre los aspectos de fondo y los alcances del procedimiento de Gestión Administrativa.

De conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la Fe Pública Notarial, que implica, de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial, una presunción de certeza en todas “...las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.” Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación, pues en una primera fase contractual, el notario garantiza la adecuación de la voluntad de las



partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad de los aspectos extrínsecos del instrumento público. Es precisamente para aquellos casos en que se quiebra la presunción de certeza y exactitud de la publicidad registral que existe el procedimiento de Gestión Administrativa, regulado en los artículos 92 a 101 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771 de 18 de marzo de 1998, en donde la Gestión Administrativa procede ante la existencia de “... *una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes...*” Sobre los alcances de este procedimiento, este Tribunal ha reiterado en diferentes sentencias, dentro de ellas en Voto No. 127-2004, que “...*es una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales- cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...*”

De lo anterior se desprende, que no puede pretender la recurrente que en esta sede se entre a valorar aspectos intrínsecos del contrato, tales como voluntad o capacidad del señor Cajina López y su cónyuge, al momento de otorgar el contrato de compraventa, pues esto forma parte exclusivamente de la responsabilidad del notario autorizante. Resulta claro entonces, como bien lo indica el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa, no existe la posibilidad de investigar actividades irregulares cometidas por notarios o instituciones públicas, como el IDA, pues lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional, acciones que ya ha promovido el apelante.

C.- Sobre la cancelación del gravamen hipotecario y las limitaciones que constaban en la finca 73571 del Partido de Guanacaste. Ha quedado demostrado dentro del expediente que mediante testimonio de escritura que originó las citas 403-0966 y que fue



inscrito el 17 de mayo de 1993, fue cancelado el gravamen hipotecario a favor del Instituto de Desarrollo Agrario. Por esto, al momento de ser presentado el testimonio de escritura No. 54 el día 16 de agosto de 1995, la finca relacionada ya no publicitaba dicho gravamen. Asimismo, en relación con las limitaciones a la libre disposición que afectaban el inmueble, también ha quedado probado que su cancelación se realiza en virtud de mandamiento expedido por el Instituto de Desarrollo Agrario según documento con citas 434-11431 e inscrito el 13 de noviembre de 1996, por lo que no se dio error registral alguno, ya que en todo momento el Registro actuó según las diferentes rogaciones planteadas ante la institución, de ahí que no lleva razón la apelante en sus agravios.

QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no es posible acceder a lo solicitado por la recurrente, dado lo cual, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por la Licenciada Nancy Rojo Vargas, en representación de los señores Ofelia y Rafael Antonio, ambos Pérez Pérez, este último actuando como albacea de la sucesión de Nicolás Cajina López, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas con treinta minutos del veinticuatro de setiembre de dos mil ocho, la cual se confirma.

SEXTO. 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 2° 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 y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la Licenciada Nancy Rojo Vargas, en representación de Ofelia y Rafael Antonio, ambos Pérez Pérez, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con treinta minutos del veinticuatro de setiembre de dos mil ocho, 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTOR

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53