



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0280-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

José Gerardo Sánchez Martínez, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen 695-2009)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 557-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas cincuenta minutos del cinco de octubre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por el señor José Gerardo Sánchez Martínez, divorciado, con cédula de identidad cuatro cien mil dieciocho, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las nueve horas treinta y cinco minutos del quince de marzo de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintidós de octubre de dos mil nueve, el señor José Gerardo Sánchez Martínez de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a anotar Nota de Advertencia o inmovilización sobre la propiedad inscrita en el partido de Heredia matrícula 29370-000, a nombre de **SARAEX DEL NORTE S.A.**



SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Inmobiliario mediante la resolución dictada a las nueve horas treinta y cinco minutos del quince de marzo de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: “...I) Ordenar el levantamiento de la nota de prevención que consta en el inmueble del partido de Heredia número 29370-000 inscrita en la sección de gravámenes (...) II. Desglosar el presente expediente y remitir la solicitud de retiro sin inscribir del documento presentado al tomo 2009 asiento 292524 cuyas copias certificadas se adjuntan, según testimonio de escritura número 222 bis otorgada ante el notario Alberto Parini Segura a las 19:00 horas del 09 de octubre de 2009 boleta de seguridad número P898025; a la registradora número 162, señora Leonor Porras G, para que continúe con su trámite según corresponda...”

TERCERO. Que el gestionante presenta recurso de apelación ante el Registro Inmobiliario mediante escrito con fecha de recibido 08 de abril de 2010, impugnando la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario. Recurso que fue admitido mediante resolución dictada a las ocho horas catorce minutos del trece de abril de dos mil diez.

QUINTO. 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 pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos por el Registro Inmobiliario.



SEGUNDO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario señaló “(...) *Diligencias administrativas iniciadas según escrito presentado ante esta Dirección el 22 de octubre de 2009 por el señor JOSE GERARDO SANCHEZ MARTÍNEZ, cédula 4-100-1018, en calidad de anterior titular de la totalidad del capital social de la sociedad SARAEX DEL NORTE S.A cédula jurídica 3-101-095851, titular registral del inmueble del partido de Heredia número 29370-000; por medio del cual advierte que mediante un traspaso fraudulento asentado en el libro de actas de la sociedad se le despoja de dichas acciones, ya que indica que él traspasa dichas acciones al señor David Mora Anchía, cuando en realidad nunca ha firmado tal documento(...)*De conformidad con lo expuesto, haciendo una interpretación armoniosa de la norma de previa cita, es criterio de esta Subdirección, que habiendo resuelto la autoridad judicial competente, desestimar dicha causa en la sede penal , ya que los hechos e indicios existentes hasta el momento no fueron suficientes para sostener una investigación y estando supeditado el presente procedimiento administrativo, en virtud de la identidad de los hechos descritos a las resultas de dicho proceso judicial, lo procedente es ordenar el levantamiento de la medida cautelar dictada...”

Por su parte, el gestionante, tanto en su escrito de apelación y nulidad concomitante planteado, manifiesta su inconformidad con la resolución dictada por el Registro Inmobiliario toda vez que argumenta, que solicitó la inmovilización de la finca inscrita en el partido de Heredia número 29370-000, porque nunca traspasó las acciones de SARAEX DEL NORTE S.A a David Mora Anchía y que ante el desistimiento que se da en la vía penal, la Subdirección del Registro erróneamente ordena levantar la inmovilización en la creencia de que el caso está concluido, lo que no es cierto, ya que el desistimiento no cierra definitivamente la investigación de un caso y que lo grave es que no se trata de una anomalía extraregstral, porque los testimonios presentados al Registro sobre actos



posteriores derivados de la falsificación del traspaso de acciones, presentan graves inconsistencias, considera que en el presente caso estamos en presencia del error registral lo que hace procedente la gestión administrativa de oficio.

Realizado el estudio del elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, de previo al dictado de la resolución de mérito, debe este Tribunal realizar algunas aclaraciones:

A.- Sobre 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 del instrumento público. Dado lo anterior, y como consecuencia natural de toda actividad humana, pueden producirse errores o inconsistencias en el procedimiento de registración. Y dada esa doble calificación, es evidente que existe una doble fuente de inexactitudes que puedan eventualmente afectar la presunción de certeza de los asientos registrales. 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, regulada en los artículos 92 a 101 del Reglamento del Registro Público; (que es Decreto Ejecutivo No. 26771 de 18 de marzo de 1998), 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 dispuso lo siguiente: “...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... ”

Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades atribuibles a funcionarios públicos, pues en el caso de que haya participación de un Notario público, lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional, acciones que ya ha promovido el apelante. Para el caso de las inexactitudes en la publicidad registral, generadas por la actividad dolosa o delictiva del funcionario registral, sí deben ser conocidas mediante el procedimiento de Gestión Administrativa, siempre que se pueda demostrar la participación de ese funcionario, siendo suficiente la mínima posibilidad de ello para que se dé una respuesta administrativa. No obstante, en el presente asunto no han sido detectados hechos de esta naturaleza.

B.- Sobre el control de la función notarial. De conformidad con los artículos 1º y 2º del Código Notarial el Notario público es un profesional en Derecho, habilitado legalmente para ejercer; en forma privada, una función pública delegada por el Estado. De ahí que esa función debe ser controlada por el Estado y para este efecto se ha creado la Dirección Nacional de Notariado, dependencia del Poder Judicial encargada de organizar, vigilar y controlar la función notarial en nuestro país. Esta dependencia se encuentra regulada en los artículos 21 a 24 del mismo Código Notarial y dentro de sus atribuciones y con el fin de ejercer esa función de control y vigilancia ha determinado los medios idóneos de seguridad



que deben contener los documentos notariales para su validez, tales como el sello blanco y el papel de seguridad y establecidos en el Capítulo II del Título IV, artículos 119 a 124 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, establecidos por esa Dirección.

Aunado a esto, en los artículos 138 y siguientes del Código Notarial se establece que la competencia disciplinaria en materia notarial corresponde al Poder Judicial, por lo que fueron creados órganos jurisdiccionales especializados.

El Registro Público con el fin de garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos; fin señalado en el artículo 1 de la Ley 3883, ha establecido diversos mecanismos de seguridad; dentro de ellos la boleta de seguridad que debe adjuntarse a cada documento presentado.

En resumen, en el caso bajo estudio ha quedado demostrado que el señor Gerardo Sánchez Martínez de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a anotar Nota de Advertencia o inmovilización sobre la propiedad inscrita en el partido de Heredia matrícula 29370-000, a nombre de **SARAEX DEL NORTE S.A.**

Analizado el elenco probatorio se colige que los mismos cumplen con el bloque de legalidad que deben tener los documentos para su debida inscripción. Debe tenerse presente que en el trámite de calificación el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula esta actividad ; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo. En el presente caso la queja puntual del gestionante, es en torno a la anotación de la Nota



de Advertencia o inmovilización sobre la propiedad inscrita en el partido de Heredia matrícula 29370-000, a nombre de **SARAEX DEL NORTE S.A.** Al respecto este Tribunal comparte lo resuelto por el a quo, ya que no procede la gestión administrativa tendiente a la consignación de inmovilización sobre la finca del partido de Heredia matrícula 29370-000, porque no se evidencia error registral en los asientos practicados y la nulidad alegada solo puede ser declarada y conocida por los Tribunales Jurisdiccionales (a diferencia de este Tribunal que es de carácter administrativo), ni resulta procedente practicar la inmovilización solicitada.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo petitionado por el recurrente; “*sea la inmovilización de la finca del partido de Heredia matrícula 29370-000*”, pues del contenido del expediente no se evidencia error registral en los asientos practicados y la nulidad alegada solo puede ser declarada y conocida por los Tribunales Jurisdiccionales, de tal forma que no resulta procedente practicar la Nota de Advertencia, pues, dadas las restricciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, es un procedimiento destinado a tratar de corregir inconsistencias de la publicidad registral, por lo que no resulta procedente que dentro de éste se investiguen los hechos irregulares que denuncia, ya que según nuestro ordenamiento estos son de exclusiva competencia de nuestros Tribunales Jurisdiccionales, en donde con una mejor libertad probatoria y con la posibilidad de declarar un mejor derecho pueda verse satisfecha en sus pretensiones. Consta además a folios 102 a 103 resolución dictada por el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de las nueve horas del doce de enero de dos mil diez en la cual se conoce de la solicitud de desestimación de la causa penal, formulada por la fiscal auxiliar del Ministerio Público, acogiendo dicha autoridad judicial la solicitud de desestimación planteada fundamentada en el hecho de que no existen factores para continuar con la investigación ante la insuficiencia probatoria del caso.



TERCERO. 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° 35456-J del 30 de marzo de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar la nulidad planteada y el recurso de apelación presentado por el señor José Gerardo Sánchez Martínez, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las nueve horas treinta y cinco minutos del quince de marzo de dos mil diez, 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Suárez Baltodano

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Roberto Arguedas Pérez

Guadalupe Ortiz Mora