



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0439-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD, apelante

Registro Inmobiliario. División Registral (Expediente de origen 130-2012)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 617-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las ocho horas treinta minutos del veintiséis de julio de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por la Licda. **Bertha Molina Orozco**, mayor, casada, abogada y notaria, con cédula de identidad uno- ochocientos sesenta y cinco- novecientos ochenta y cinco, vecina de Heredia, y con facultades de Apoderada Especial Administrativo del **INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las diez horas del doce de mayo de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 24 de Febrero de 2010, la Licda. **Bertha Molina Orozco** de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa para la inmovilización de una finca y sus segregaciones del inmueble partido de Guanacaste, folio real número 019007 y sus derechos del 001 al 010. Además solicito la inmovilización de la segregación posterior a la fecha del dictado y puesto en firme de la sentencia indicada en autos, posterior al año 1979, siendo igual inmovilizada la finca folio real número 5-163074. Debido a que la finca 5-019007, y sus segregaciones dichas



se inscribieron en forma irregular, por encima de lo ordenado judicialmente y en conocimiento del perjuicio que provocaban al Instituto Costarricense de Electricidad.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario mediante la resolución dictada a las diez horas del doce de mayo de dos mil diez, dispuso denegar la presente Gestión Administrativa por no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, y por ser la petitoria, jurídicamente improcedente ante esta sede y una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo del presente expediente.

TERCERO. Que el gestionante presenta recurso de apelación ante la Dirección del Registro Inmobiliario mediante escrito con fecha de recibido 24 de Mayo de 2010, impugnando la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, que fue admitido mediante resolución dictada a las trece horas del veintisiete de mayo de dos mil diez.

CUARTO. 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 Jueza 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 Probados y No Probados tenidos por el Registro Inmobiliario. Únicamente agrega como un hecho probado que el presente asunto se encuentra ventilándose como un Proceso Ordinario de Reivindicación en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Segundo Circuito Judicial de San



José, bajo el expediente 11-003613-1027-CA. (Legajos de Prueba 1 y 2)

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario señaló que deviene en necesaria la denegatoria de la gestión, pues la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, y por ser la petitoria jurídicamente improcedente en esta sede, de tal forma que no se logró demostrar la existencia de un error en la inscripción de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 44109, producto del lote expropiado; ni en el resto reservado de la finca de Guanacaste matrícula 19007 imputable al Registro que pueda producir la nulidad de algún asiento registral.

Por su parte, el gestionante, en su escrito de apelación basó su inconformidad a la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, argumentando que se solicitó al Registro Público corregir las áreas inscritas de un lote expropiado y del resto reservado al señor Belarmino Monge Salas, lo cual fue rechazado indicando que debía comparecer el señor Monge Salas, situación que era imposible ya que se tuvo que recurrir a la vía judicial para poder adquirir el inmueble. No tomando en cuenta el Registrador que a la hora de realizar la calificación registral el hecho de que los notarios públicos y los jueces de la República son fedatarios públicos, con fundamento en los artículos 157, 369 y 370 del Código Procesal Civil siguientes y concordantes, no logrando subsanar un defecto y debido a ello la propiedad del ICE se encuentra a nombre de terceros, en detrimento de los derechos patrimoniales del Instituto, y provocándose el riesgo de que los propietarios registrales a la vista, puedan traspasarla aprovechándose maliciosamente de la oportunidad a otros.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. 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 21 al 30 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 2009), la Gestión Administrativa procede ante “...*la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...*”

Sobre los alcances de este procedimiento, como bien lo indica el **a quo**, 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.

En resumen, en el caso bajo estudio ha quedado demostrado que la Licda. Bertha Molina Orozco de calidades indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a anotar Inmovilización sobre las fincas indicadas en el Resultando Primero de esta resolución, y 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 Inmovilización sobre las fincas citadas, en razón de que el documento presentado al citado Registro bajo el tomo 323 asiento 17276 debió indicar una medida de diez hectáreas dos mil ciento dos metros con cincuenta decímetros cuadrados para el lote expropiado de la finca de Guanacaste 19007, sin embargo presenta una omisión por error de transcripción, imputable a los notarios responsables de dicha escritura, lo cual es un hecho debidamente demostrado y probado, de forma tal que se consignó como medida del lote únicamente dos mil ciento dos metros con



cincuenta decímetros cuadrados. 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 dichas fincas, 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 siendo un hecho no probado la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo recurrido por el apelante sea la inmovilización sobre fincas indicadas en la pretensión de la presente solicitud, pues del contenido del expediente no se evidencia error registral en los asientos practicados y lo alegado sobre forma irregular en que se adquieren los derechos del inmueble propiedad de su mandante solo puede ser declarado y conocido por los Tribunales Jurisdiccionales, de tal forma que no resulta procedente practicar Inmovilización solicitadas, 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. Asimismo, dado que el proceso ventilado en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Segundo Circuito Judicial de San José, Expediente 11-003613-1027-CA., el cual se tiene como un hecho probado según los legajos de prueba que constan adjuntos al presente expediente deviene innecesario dictar la medida cautelar administrativa, en virtud de que el asunto está siendo discutido ante la sede jurisdiccional competente.

CUARTO. 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 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin el recurso de apelación presentado por la Licda. **Bertha Molina Orozco** con facultades de Apoderada Especial Administrativo del **INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del doce de mayo 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 Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55