



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2015-0874-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Ana Felicia Quirós Alvarado y otros, Apelantes**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2147-2015)**

***VOTO No 0707-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas cincuenta minutos del ocho de septiembre de dos mil dieciséis.***

Recurso de apelación presentado por la Licenciada Ana Felicia Quirós Alvarado, abogada, portadora de la cédula de identidad 3-0211-0022, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:30 horas, del 21 de octubre de 2015.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 7 de octubre de 2015, la Licda. Ana Felicia Quirós Alvarado de calidades antes indicadas y los señores, Melvin Pereira Gamboa, mayor, casado, vecino de Cartago, con cédula de identidad número 3-247-749, Jahaira Pereira Ríos, mayor, soltera, Arquitecta, vecina de Cartago, con cédula de identidad número 1-1174-464, solicitaron a la Dirección del Registro Inmobiliario, se consignara la inmovilización de la finca de la Provincia de Cartago matrícula 95305, hasta que fuera resuelta esta gestión por medio de la cual, se pretende revertir la cancelación que el Registro Inmobiliario hiciera del documento bajo las citas al tomo 2015, asiento 161137, siendo que el calificador registral argumentó que no se habían cancelado los derechos y timbres dentro del término de Ley, por lo que dado el pago de esos rubros, solicita la inscripción de dicho documento.



**SEGUNDO.** Por resolución de las 08:30 horas, del 21 de octubre de 2015, la Subdirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “... 1) *DENEGAR las diligencias iniciadas por la Licenciada Ana Felicia Quirós Alvarado y los señores Melvin Pereira Gamboa y Jahaira Pereira Ríos, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad contenida durante el trámite dado al documento tomo 2015, asiento 161137.* 2) *Se ordena una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. ... NOTIFÍQUESE...*”.

**TERCERO.** Inconforme con lo resuelto, la Licenciada Ana Felicia Quirós Alvarado en la condición de notaria autorizante del documento 2015-161137, interpone recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada.

**CUARTO.** El Registro Inmobiliario mediante resolución de las 08:30 horas, del 16 de noviembre de 2015, dispone: “...Admitir el recurso de apelación ...”.

**QUINTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

***Redacta el juez Alvarado Valverde, y;***

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza, los siguientes:

- 1- Que el documento con citas de presentación al tomo 2015, asiento 161137 del Diario del Registro Inmobiliario se presentó al registro el día 25 de junio 2015, y se le canceló el asiento de presentación el día lunes 29 de setiembre de 2015, por no demostrar el pago de derechos y timbres dentro de los tres meses, posteriores a la presentación, según criterio del registrador.



- 2- Que en el Registro Inmobiliario, fue anotado el documento de embargo practicado bajo citas de oficio 800-272775 sobre el derecho 001 de la finca del Partido de Cartago matrícula 95305, con fecha 30 de junio de 2015; **estando anotado el documento tomo 2015, asiento 161137.** (ver folio 77)
- 3- Que este Tribunal solicitó prueba para mejor resolver, a los efectos de verificar si el día **viernes 25 de setiembre de 2015** se celebró el día del funcionario del Registro Nacional y los servicios de recepción de documentos estuvieron cerrados; siendo que, la Dirección General del Registro Nacional por medio de oficio DGL-0938-2016, certifica que con ocasión del día del trabajador del Registro Nacional acorde con el artículo 44 de la Negociación colectiva de esta Institución, el día 25 de setiembre de 2015, estaban cerradas las instalaciones al público y por tanto no se brindó servicio. (ver folio 89)
- 4- Que no se ha producido anotaciones ni nuevos movimientos registrales en el derecho 001 de la finca del Partido de Cartago matrícula 95305, hasta el dictado de la presente resolución.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal, no cuenta con hechos de tal carácter para la resolución de este proceso.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario resuelve que, en virtud del resguardo de la seguridad jurídica que debe emanar de la consulta de los asientos registrales, siendo que el Registro de instancia, no puede dar protección registral a un asiento de presentación que tenga pendiente el pago de tributos, por un periodo mayor a los tres meses concedidos por ley, en virtud de la fe pública registral. Lo anterior de conformidad con el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público, artículo 468 del Código Civil y del artículo 15 el Código Civil, por lo que deniega las diligencias solicitadas manteniendo la cancelación de presentación del documento que ocupó el asiento 2015-161137.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la Licenciada Ana Felicia Quirós Alvarado, en su condición de notaria autorizante del documento cancelado, manifestó en su



escrito de agravios, que el documento en discusión ingresó por primera vez a la corriente registral, el 25 de junio del 2015, determinando la registradora como defecto la falta de pago de derechos, timbres e impuestos. Que al documento se le cancelan los rubros indicados el 24 de setiembre de 2015, y se presenta en sede registral el día 28 de setiembre de 2015, que a simple vista da la impresión que el documento se presentó posterior a la fecha de finalización del plazo de tres meses. Sin embargo, existe un error del registrador a la hora de hacer el cómputo respectivo del plazo, ya que el Registro cerró la atención al público el viernes 25 de junio de 2015, fecha que vencía el plazo de tres meses indicado, por lo que el día siguiente hábil para la presentación del documento, fue el lunes 28 de setiembre, fecha en que efectivamente se presentó. Por lo anterior, procede la Gestión Administrativa instaurada. Agrega que nunca se ha alegado anomalías o conductas ilegales sino un error de cómputo.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** La Subdirección del Registro Inmobiliario, por resolución de las 08:30 horas, del 21 de octubre de 2015, resolvió rechazar la gestión administrativa, incoada por la Licda. Ana Felicia Quirós Alvarado y los señores Melvin Pereira Gamboa y Jahaira Pereira Ríos, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad contenida durante el trámite dado al documento tomo 2015, asiento 161137.

En consecuencia, se ordena el cierre y archivo del expediente de conformidad con el artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Público, artículo 468 del Código Civil y del artículo 15 del Código Civil, siendo que el Registro no puede dar protección registral a un asiento de presentación que tenga pendiente el pago de tributos, por un periodo mayor a los tres meses concedidos por ley, en virtud del principio de fe pública registral que debe emanar de sus asientos de inscripción.

Ahora bien, una vez analizado el expediente de marras se desprende que **el viernes 25 de setiembre de 2015 fue inhábil**, y según las reglas procesales –aplicables a este caso- del artículo 147 del Código Procesal Civil, y el artículo 256.2 de la Ley General de la Administración Pública; el último día para presentar el documento era el 28 de setiembre, como en verdad se presentó, siendo el siguiente día hábil.



Además, el artículo 16 del Código Civil indica lo siguiente:

*“... En el cómputo civil de los plazos se incluyen los días inhábiles. Si el último día fuere inhábil, **el plazo se tendrá por prorrogado al día hábil inmediato siguiente.**” (lo resaltado no es del original)*

Conforme a lo expuesto, la cancelación que hizo el Registro Inmobiliario del documento supra citado, resultó improcedente y se violentó el derecho del administrado. Recuérdese que es a la Administración a la que no le aplica o aplaza los días inhábiles, y en el caso que se conoce, el cierre de las instalaciones del Registro, en aspectos de plazos, debe interpretarse en favor del administrado conforme así lo establece el citado artículo 147 del Código Procesal Civil.

Ahora bien, respecto a la anotación de embargo ingresada a la corriente registral en fecha posterior al ingreso del documento de donación del derecho 001 de la finca del Partido de Cartago matrícula 95305, con lo cual, **de no haber nuevos movimientos sobre tal derecho;** quien quiera que fuera el interesado actor procesal, se tiene por notificado de la existencia de tal anotación de donación, por medio precisamente de la publicidad registral, dado que, al momento de la anotación del embargo, el documento de donación estaba aún anotado. En ese sentido, el anotante del embargo con citas 800-272775-01-0001-001 visible a folio 12 del expediente, no constituye ser un tercero protegido.

El Registro como institución jurídica garante de la seguridad dinámica de los derechos sobre inmuebles, protege exclusivamente a los terceros que, ingresando su derecho al registro, se someten a las reglas jurídicas de orden formal y material de tales derechos, siendo imposible y por tanto no reprochable a la institución, la protección de aquellos actos o contratos que debiendo tener repercusión en la publicidad registral, no son rogados por los medios formales y procesales establecidos por la Ley y los reglamentos respectivos, los cuales se tienen como



inexistentes por permanecer en la clandestinidad, en consecuencia desconocidos por los terceros, por no constar objetivamente de la publicidad registral.

No obstante, tomando una decisión en este caso, dentro del marco de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, en el entendido de que la actividad de **tutela jurisdiccional de asientos**, no funciona de manera unilateral, sea, como una competencia de responsabilidad única del poder judicial, sino articulada en una relación simbiótica, sinalagmática con la función registral, cuando ésta última debe ejercer como **auxiliar de la administración de justicia**; luego de la anotación del embargo practicado de supra cita, no podría el Registro actuar a espaldas de la actividad judicial, cancelando y luego restituyendo el documento de donación por haber sido cancelado por error, -asumiendo- que, como anotante de embargo, ya de por sí conocía del derecho de donación anotado, acorde con las reglas del artículo 456 del Código Civil que indica:

La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito, o de causas implícitas, **o de causas que, aunque explícitas no constan en el Registro.** (lo resaltado no es del original)

En este caso, y atendiendo a lo dicho, queda clara una relación de hechos derivados de la misma publicidad registral: a) anotación de documento de donación; b) anotación del embargo practicado en fecha posterior (estando anotado el documento de donación), c) cancelación del documento de donación por error de calificación. d) inexistencia de documentos posteriores que se vean afectados del presente saneamiento. e) Inexistencia de un tercero protegido conforme al artículo 456 del Código Civil.



Dicho lo anterior y tomando en cuenta lo indicado en el párrafo anterior respecto a la relación de hechos, **la restitución del asiento 2015-161137, -única manera de sanear la publicidad registral en este caso-** debe ser informado a la administración de justicia; para que, el nuevo acto administrativo de saneamiento, sea conocido por la autoridad anotante. Si bien la anotación judicial no impide la corrección del error de acuerdo con el artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que en lo conducente estipula:

“Solo el Registrador o funcionario registral bajo su responsabilidad deberá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o en el ejercicio de sus funciones que produjo una inexactitud en la publicidad registral. La corrección se realizará con fundamento en el conjunto de la información registral y la que le pueda aportar la parte interesada.

**En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros** o no se pueda corregir, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Subdirección correspondiente y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa...” (lo resaltado no es del original)

...se hace necesario, dado todo el tiempo transcurrido desde que se canceló el documento hasta lo que será la ejecución de lo dictado por la presente resolución, que el saneamiento cuente con el aviso a la autoridad judicial que anotó el mandamiento. Lo anterior no es para su homologación, sí, para su debido conocimiento. Este tratamiento no sería el mismo para eventuales movimientos registrales que hayan ingresado posterior a la cancelación del documento que origina esta gestión, pues estaríamos hipotéticamente frente a terceros registrales protegidos, lo cual, si impediría cualquier posibilidad de saneamiento; diferencia que debe ser valorada por el Registro Inmobiliario de haber movimientos posteriores a la cancelación del documento que se ordena sanear en este asunto.



En consecuencia, se revoca la resolución venida en apelación, para que el Registro Inmobiliario proceda con la restitución del documento cancelado a la publicidad registral, como saneamiento del derecho 001 de la finca de marras, en que fue cancelado el documento de donación tomo 2015, asiento 161137 pero, acorde con el análisis realizado, debe ser restituida a la publicidad registral, de lo cual debe tener conocimiento el anotante del embargo y la autoridad judicial que conoce del proceso en que se dictó el embargo.

Si existiera cualquier otro eventual interesado protegido que posteriormente hubiere ingresado su derecho al registro, debe procederse con una nueva gestión administrativa conforme al mismo artículo 18 del Reglamento citado.

Por lo que, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licda. Ana Felicia Quirós Alvarado, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas, del 21 de octubre de 2015, la cual en este acto se revoca para que el Registro, proceda con la restitución del documento cancelado a la publicidad registral, como saneamiento del derecho 001 de la finca matrícula 95305, en que fue cancelado el documento de donación tomo 2015, asiento 161137. Acorde con el análisis realizado, la restitución del documento a la publicidad registral, debe ser de conocimiento de la autoridad judicial que conoce del proceso en que se dictó el embargo.

**QUINTO. SOBRE LA VÍA IDÓNEA PARA CONOCER ESTE ASUNTO.** Es claro que según el artículo 18 de la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, la denegatoria de inscripción o cancelación de presentación del documento al diario, es uno de los actos taxativamente establecidos por la norma para conocer en ocurso,

“Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso 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 ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.**” (lo resaltado no es del original)

Aparentemente, por medio del principio del informalismo administrativo en favor del administrado, debió reconducirse el alegato del administrado por la vía de la calificación y no la gestión administrativa; no obstante, en su lugar se optó por conocer vía gestión administrativa la petición del solicitante, tal y como fue formalizada ante la Dirección del Registro Inmobiliario, a pesar de no ser en estricto sensu un error registral de inscripción, sino un criterio de calificación que debió solicitarse su impugnación en la vía de la calificación formal, hasta llevarla al ocurso de haber sido necesario. Lo anterior, considera este Tribunal no debe ser una causal de nulidad, dado que existió una respuesta fundamentada por parte de la Administración respecto de lo solicitado por el administrado; no obstante, y dado la falta de anotación de la finca de marras por la naturaleza del problema que plantea la cancelación de presentación como motivo de la solicitud misma; es que deben ser considerados otros aspectos jurídicos para poder lograr eficientemente el saneamiento que se ordena: la calificación del documento y los efectos jurídicos de la anotación cancelada según criterio del registrador al cual le correspondió la calificación del documento.

#### **SEXTO SOBRE LA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO Y LA SUSPENSIÓN DEL TÉRMINO DE CADUCIDAD DEL DOCUMENTO CANCELADO.**

Como consecuencia de que este asunto no se resuelve dentro de un proceso de calificación formal, es que no tenemos el original del documento tomo 2015, asiento 161137 en autos, y solamente se conoce de uno de los posibles defectos que fueron advertidos de la calificación que tuvo, por lo cual, **es la parte interesada que deberá presentar nuevamente el documento al archivo para continuar con su tramitación hasta completar la calificación correspondiente.**



Respecto del término de caducidad del asiento de presentación del documento de marras, debemos integrar el artículo 468 penúltimo párrafo que dice:

“...En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, **salvo si se hubieren interpuesto recursos contra la calificación registral en cuyo caso, el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente**...” (lo resaltado o es del original)

Tal artículo como norma especial registral, se debe integrar con el artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los derechos de propiedad Intelectual, que respecto de los principios aplicables a la actividad del Tribunal Registral Administrativo que en lo conducente indica:

“...Asimismo, deberá ajustar su actuación al procedimiento y las normas de funcionamiento establecidas en la presente Ley, su reglamento, y supletoriamente, lo dispuesto en el libro II de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227...”

Por lo que es aplicable el artículo 10 de la Ley General de la Administración pública como principio general, que en lo que interesa indica:

“... 1. La norma administrativa deberá ser interpretada en la forma que mejor garantice la realización del fin público a que se dirige, **dentro del respeto debido a los derechos e intereses del particular.**”



2. Deberá interpretarse e integrarse **tomando en cuenta las otras normas conexas** y la naturaleza y valor de la conducta y hechos a que se refiere.” (lo resaltado es del original)

Además del artículo 224 del mismo cuerpo normativo que respecto al informalismo administrativo en favor del administrado estipula:

“Las normas de este libro deberán interpretarse en forma favorable a la admisión y decisión final de las peticiones de los administrados...”

Integrando todo este articulado, se puede decir que, en este asunto, el Registro Inmobiliario conoce por medio de gestión administrativa, una solicitud cuya pretensión central es impugnar la calificación de un documento al cual se le cancela la presentación. El administrado, no actúa conforme el procedimiento de calificación formal de tal defecto (impulsado por el hecho que la presentación del documento fue formalmente cancelada al diario, y aparentemente, sin saber que tal consecuencia es igualmente impugnabile en la vía de la calificación formal que lleva finalmente al ocurso); el Registro resuelve el fondo del asunto de manera fundamentada, y el administrado procede con el recurso ordinario de apelación, por lo cual conoce este Tribunal.

Así las cosas, la vía procedimental no fue la adecuada, pero si lo fue, el órgano que dictó la resolución final que ahora se impugna; por lo tanto no procede –como fue dicho- la nulidad de lo actuado; pero si es necesario decir, que al tratarse en términos reales de la calificación del documento, el término de caducidad del asiento de presentación del documento, **debe suspenderse desde la fecha en que fueron impulsadas las presentes diligencias, es decir desde el día 7 de octubre del año 2015, hasta la fecha de la notificación de la presente resolución, en que se debe reactivar su cómputo.**

**SETIMO. 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 del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara CON LUGAR el recurso de apelación interpuesto por la Licda. Ana Felicia Quirós Alvarado, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:30 horas, del 21 de octubre de 2015, la cual en este acto se revoca, para que el Registro proceda con la restitución del documento cancelado a la publicidad registral, como saneamiento de la finca de la provincia de Cartago matrícula número 95305 derecho 001. El Registro deberá informar de este movimiento a la autoridad judicial que conoce del proceso en que se dictó el embargo practicado sobre el derecho indicado. 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***

***Leonardo Villavicencio Cedeño***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Guadalupe Ortiz Mora***