



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0162-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Prudencio Centeno Briones, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen No. 2209-2012)

Inmuebles

VOTO No. 761-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cincuenta minutos del doce de junio del dos mil trece.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Prudencio Centeno Briones**, mayor, casado una vez, asistente de contabilidad, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas del catorce de enero del dos mil trece

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el doce de diciembre del doce, el señor Prudencio Centeno Briones, solicita la consignación de medidas cautelares sobre la finca del Partido de Heredia matrícula 190742 derechos 001-002, quien alega que la inscripción registral de donación a nombre de Roxana María Flores Madrigal y Alexis Gerardo Orozco Espinoza, generada en la escritura número treinta y cinco otorgada ante el notario público Luis Alberto Carrillo Delgado, contiene hechos contrarios al ordenamiento jurídico y el Código Notarial, que la hacen absolutamente nula, señalando que Roxana María Flores Madrigal adquiere en supuesto concubinato



con Alexis Gerardo Orozco Espinoza, siendo que Roxana María Flores Madrigal se encontraba casada con él.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las quince horas, del catorce de enero del dos mil trece, resuelve en lo conducente lo siguiente: “ (...) **I.- Denegar la gestión presentada por el señor Prudencio Centeno Brenes. II.- Proceder al CIERRE Y ARCHIVO del presente expediente. (...)**”.

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, el veintiocho de enero del dos mil trece, el señor Prudencio Centeno Briones, interpuso recurso de apelación, y el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las once horas, cuarenta minutos del treinta de enero del dos mil trece, admite el recurso de apelación, y es por esa circunstancia que conoce este Tribunal.

CUARTO. Que 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 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 Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge los hechos que ha tenido por probados en la resolución recurrida.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada, deniega la gestión administrativa, y archiva el expediente, porque el caso bajo examen, no encuadra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 15 y 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J de 30 de setiembre del 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 198 de 13 de octubre del 2009, y dar continuidad a las diligencias administrativas resultaría improcedente. El documento presentado bajo las citas de Tomo 530 Asiento 2456, se inscribe bajo la presunción de la fe pública del notario (contenida en el artículo 31 del Código Notarial), se presume que las manifestaciones y afirmaciones contenidas en el documento otorgado ante un notario público gozan de validez, eficacia, certeza y autenticada sin lugar a dudas, salvo que sea invocado o arguido de falso por quien se considere perjudicado en sede jurisdiccional.

El recurrente argumenta que en la resolución recurrida indican que no existen elementos de juicio para achacar una omisión o error por parte de dicho registrador, y que lo que prevalece es la Fe Pública Notarial, situación que comprende en todos los extremos, pero cabe indicar que si existen elementos de juicio, para anular todo lo actuado que se demuestra con la certificación del Registro Civil aportada.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. De análisis del caso que se presenta, este Tribunal considera necesario señalar que, el documento Tomo 530 Asiento 2450, al que hace referencia el señor Prudencio Centeno Briones, se relaciona con la donación que hizo el señor Javier Carvajal Molina, cédula de identidad número uno-seiscientos noventa y seis-ochocientos cincuenta y nueve, actuando en representación de la Municipalidad de Heredia, quien dona la finca del Partido de Heredia matrícula 190742 en partes iguales a Alexis Gerardo Orozco Espinoza, titular de la cédula de identidad número cuatro-cero ciento treinta y nueve-cero seiscientos cuarenta y seis, y a Roxana María Flores Madrigal, titular de la cédula de identidad número uno-cero setecientos noventa y seis-



cero cero setenta y cinco, conviviendo en unión de hecho, tal y como se comprueba a folio 23. Como puede apreciarse las citas referidas guardan conexión con la donación hecha por la Municipalidad de Heredia a los señores Orozco Espinoza y Flores Madrigal.

Al ingresar el documento de citas referidas en el Registro Inmobiliario, el mismo es objeto de calificación registral, siendo que el Registrador encargado del estudio de dicho testimonio de escritura confronta el mismo con el bloque de legalidad que regula toda la actividad registral. El artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, en cuanto a la función calificadora, establece la prohibición para el Registro de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción, ya que: *“Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo 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”*, este, en concordancia con los numerales 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998, requiere que, de previo a la inscripción de un documento, el Registro a través del funcionario respectivo, realice un examen o censura con el fin de verificar si los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, puesto que los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título, y en general de toda información que conste en ese Registro.

De lo expuesto, líneas atrás, se desprende, que el Registro actuó conforme al bloque de legalidad, ya que el Registrador se limita al contenido del título, no pudiendo extralimitarse en la calificación registral, de ahí que no posea la competencia para prejuzgar la validez del contenido del documento, lo cual pretende el recurrente, situación como ya se ha indicado por este Tribunal en reiterada jurisprudencia debe ser ventilado en sede jurisdiccional.

De lo indicado anteriormente, considera este Tribunal, que el Registro Inmobiliario lleva razón ,



cuando citando el voto N° 127-2004 de las 15:00 horas del dieciocho de noviembre del 2004, indica que la gestión administrativa es “... una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para 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...”, e igualmente lleva razón cuando señala que “Desde esta perspectiva, no es procedente conocer en esta vía gestiones que no estén sustentadas en la existencia o nulidad registral”, posición contemplada en los artículos 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, siendo, que el numeral 15 del mismo cuerpo normativo prescribe lo que debe entenderse por inexactitudes de origen registral, y al no configurarse la misma, el caso que nos ocupa no se encuentra dentro de los supuestos de estos artículos, de ahí, que no sea aplicable la figura de la Gestión Administrativa.

Bajo esta tesitura considera este Tribunal procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Prudencio Centeno Briones**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas, del catorce de enero del dos mil trece, la que en este acto se confirma.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 Orgánico y 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, y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Prudencio Centeno Briones**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas, del catorce de enero del dos mil trece, la que



en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará 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

Katty Mora Cordero

Luis Gustavo Álvarez Ramírez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR:

FUNCIÓN CALIFICADORA
USE: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS
TNR:

FUNCIONES REGISTRALES
TE. Calificación de documentos
TG. DOCUMENTOS REGISTRALES