



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0889-TRA-RI-(DR)

Gestión Administrativa

Orlando Hidalgo Gallegos como Apoderado Especial del señor John Moises Gillen Clare;

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) por adhesión, Apelantes

Registro Público de Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen No. 731-2010)

Propiedades

VOTO No. 800-2013

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

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Orlando Hidalgo Gallegos**, mayor, casado una vez, Abogado, titular de la cédula de identidad número 1-0641-0180, en su condición de Apoderado Especial del señor **John Moises Gillen Clare**, mayor, casado dos veces, Zootecnista, vecino de Playas del Coco, titular de la cédula de identidad 1-0389-0060, en su condición de Fideicomitente de la Finca inscrita al Partido de Guanacaste Matrícula No. 69112-000, y del recurso de apelación por adhesión interpuesto por la señora **Eugenia Meza Montoya**, mayor, divorciada una vez, vecina de Cartago, titular de la cédula de identidad número 3-0199-0702, en su condición de Apoderada Generalísima sin límite de suma de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP)**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas del dieciséis de julio de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 26 de junio de 2010 por la Oficina Regional de



Liberia del Registro Nacional y en fecha 25 de junio de 2010 por la Dirección del Registro Inmobiliario, el señor **John Moises Gillen Clare**, de calidades y en su condición antes citada, formuló gestión administrativa solicitando consignar Nota de Advertencia Administrativa sobre la Finca Madre del Partido de Guanacaste Folio Real Matrícula número 70916-000, en virtud de que dicho inmueble no debe ser habilitado para ningún trámite toda vez que el plano que le dio origen contiene cabida de 49.368184 hectáreas representadas en el plano G-892124-1990, que le pertenecen a la Finca inscrita al Partido de Guanacaste Matrícula 69112-000..

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las 10 horas del 16 de julio de 2012, resolvió mantener las notas de advertencia administrativa consignadas sobre las fincas del Partido de Guanacaste **69112** y **70916** y los planos catastrados **G-892124-1990** y **G-710881-1987**, en resguardo de la seguridad que debe dimanar de la publicidad de los asientos registrales y de los asientos catastrales, y de este modo coadyuvar con la autoridad jurisdiccional. Asimismo como efecto dimanado de la tutela jurisdiccional de asientos, ordenó suspender las presentes diligencias administrativas hasta que la autoridad judicial competente resuelva sobre el asunto determinando y declarando los derechos que correspondan según proceso ordinario seguido en **Juzgado Agrario de Liberia** con base en el expediente judicial número **05-00017-387-AG**, anotado bajo las citas tomo 562, asiento 778 sobre las fincas del Partido de Guanacaste **69112** y **70912**; **Demanda Penal** la causa No. 04200326-396-PE anotado bajo las citas tomo 2012, asiento 239393 sobre la finca del Partido de Guanacaste **70916** y proceso especial seguido ante el **Juzgado de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda** bajo el Expediente No. **10-000572-1028-CA** referido a Mandamiento de Anotación de Expropiación bajo las citas tomo 2010, asiento 10688 sobre las fincas del Partido de Guanacaste **69112** y **70916**. Finalmente resolvió archivar temporalmente el presente expediente.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el Licenciado **Orlando Hidalgo Gallegos**, en representación del señor **John Moises Gillen Clare**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de agosto de 2012, interpuso recurso de apelación



contra la resolución referida, expresando agravios.

CUARTO. Que mediante escrito presentado en fecha 21 de agosto de 2012, la señora **Eugenia Meza Montoya**, en su condición de Apoderada Generalísima sin límite de suma de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP)**, se adhirió en un todo al recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Orlando Hidalgo Gallegos**, en representación del señor **John Moises Gillen Clare**, contra la resolución referida, y una vez otorgada la audiencia de reglamento por este Tribunal, no expresó agravios.

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, la invalidez o la nulidad 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 Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como hechos con tal carácter los siguientes:

- 1.-** Que sobre las fincas del Partido de Guanacaste **69112** y **70916**, existe anotado un proceso ordinario seguido en el **Juzgado Agrario de Liberia** con base en el expediente judicial número **05-00017-387-AG**, anotado bajo las citas tomo 562, asiento 778;
- 2.-** Que sobre la finca del Partido de Guanacaste **70916**, existe anotada una **Demanda Penal**, bajo la causa No. 04200326-396-PE, anotada bajo las citas tomo 2010, asiento 239393 y;
- 3.-** Que sobre las fincas del Partido de Guanacaste **69112** y **70916**, existe anotado un proceso



especial seguido ante el **Juzgado de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda**, bajo el Expediente No. **10-000572-1028-CA**, referido a Mandamiento de Anotación de Expropiación, anotado bajo las citas tomo 2010, asiento 10688.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. EN CUANTO A LO RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELANTE. En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, denegó las presentes diligencias administrativas, en razón de que el conocimiento de la situación denunciada, se está realizando en la vía que corresponde, sea en la vía judicial.

Por su parte, el apelante alegó lo siguiente: La existencia de un error del Registro en cuanto a la medida del inmueble Finca No 70916-000, el cual mantiene una medida equivocada de 296 hectáreas 5770.45 m², siendo la verdadera medida 247 hectáreas 2088.61 m², lo cual fue ratificado en informe técnico hecho por el mismo Registro. Solicitan la nulidad de la resolución apelada ya que nunca se pronunció en cuanto al fondo del asunto que le pidió y que dio origen a la gestión y sin fundamento alguno y como simple referencia se indica en la resolución que por existir anotación de demanda ordinaria No 05-00017-387-AG y demanda penal, por lo que le está vedada la posibilidad de conocer asuntos que son propios de la competencia de los Órganos jurisdiccionales. Que nunca se pidió al Registro la declaratoria de un derecho a favor de nadie, lo único que se pidió era que una vez verificado el error, procediera a inmovilizar el inmueble poniendo en conocimiento de terceros interesados de la existencia en la publicidad registral del inmueble 70916, lo anterior debido a un error o nulidad en los procedimientos de calificación y/o inscripción de un documento por parte del Registrador que avaló la inscripción que crea el inmueble 70.916 con una medida equivocada. Que el proceso penal ya concluyó. Que el proceso agrario se instauró por una empresa que no tiene legitimación ad causam activa razón por la que su representación desistiera en el año 2011. Finalmente que el acto administrativo del Registro no está motivado, la resolución es omisa, imprecisa, sesgada y contradictoria.



CUARTO. DE LA TUTELA JURISDICCIONAL DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.

Tal y como bien lo señaló el Órgano a quo:

*“(…) es de suma importancia tomar en consideración la existencia de ese Proceso Judicial, lo que nos lleva al deber de cumplimiento del Principio de Legalidad, que se encuentra en los numerales 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, los cuales delimitan el ámbito en el que se desenvuelven todos los funcionarios públicos, y es en virtud de éste principio que los funcionarios públicos únicamente pueden realizar aquellos actos expresamente autorizados por ley, razón por la cual a este Registro le está vedada la posibilidad de conocer asuntos que sean propios de la competencia reservada a los jueces de la República, regulado así por el artículo 153 Constitucional. Ahora bien como se desprende del presente expediente, el asunto de marras está siendo conocido en la vía judicial, en forma concreta en el proceso número **número (sic) No. 0500017-387-AG**, seguido en el Juzgado Agrario de Liberia. Para nuestros efectos, con la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo N° 35509-J, del 30 de septiembre del 2009 y que fuera publicado en La Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009 y que fuera publicado en La Gaceta N° 198 del 13 de octubre del 2009, fue definido el trámite a seguir, respecto del diligenciamiento de inexactitudes de origen registral y extraregistral, cuando se logre desprender claramente que las pretensiones que planteó el gestionante, están siendo conocidas por una autoridad judicial. Al respecto el artículo 17 del Reglamento de cita, refiere en lo de interés: “Artículo 17.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil: a) La invalidez de una inscripción; b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad,*



respecto del titular registral inscrito. Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley. Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral. (Lo destacado es propio). Con lo dicho, debemos acotar que si bien el Registro Inmobiliario, en algunos casos puede coadyuvar con la autoridad jurisdiccional; sede comisionada por imperativo constitucional para ejercer la tutela y consecuentemente convalidar y declarar derechos, resultaría contrario a los principios propios de la sana administración pública, como lo son el de competencia, economía procesal, celeridad, lógica y conveniencia; (artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública), la investigación en este Registro de hechos y actos, cuyo conocimiento se sigue en la actualidad en la sede judicial respectiva la cual declarará los derechos que correspondan, cuando así se muestra en la publicidad registral. (...)"

De lo establecido por el Órgano a quo y del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder ante situaciones de inexactitud registral en asientos ya inscritos y que su corrección por parte del Órgano Registrar pueda causar perjuicios a terceros, a dar una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que efectivamente se obtuvo en este caso, por tanto, el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones en sede judicial, donde se llevará a cabo la profundidad de análisis que el apelante requería del Registro.

Cabe recordar, al apelante que, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, que la competencia para invalidar inscripciones, cancelar asientos provisionales o definitivos, o declarar derechos es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la Autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con competencia para dictar un pronunciamiento sobre procesos que se



ventilan en la sede jurisdiccional, que es donde con una mayor libertad probatoria pueden valorarse aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados y asimismo inscritos en sede registral.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Comparte este Tribunal lo resuelto por el Órgano a quo al señalar que resulta evidente, que ya el fondo del asunto está siendo conocido en la sede judicial, porque así se comprueba con las anotaciones de Demanda que publicitan las fincas del Partido de Guanacaste Matrículas Nos. 69112 y 70916, ya que las divergencias que ahora se pretenden discutir en esta sede administrativa, ya están siendo investigadas en la vía judicial, y no es procedente que tal situación sea conocida por la justicia administrativa bajo el riesgo de entorpecer las actuaciones de los Jueces de la República que ya ordenaron incluso la anotación de esos procesos sobre las fincas de previa cita. Por lo que con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas y en cumplimiento del Principio de Justicia Administrativa pronta y cumplida lo procedente es confirmar en su totalidad lo resuelto por el Órgano a quo. Entonces, pierde interés lo solicitado por el apelante y por el adherente, ya que la situación que alegan es de conocimiento de los Tribunales de la República, los cuales ya han adoptado las medidas cautelares y emitido los mandamientos correspondientes para dar una correcta publicidad registral a los procesos pendientes, y el Registro ha procedido a anotarlos correctamente.

Siendo así las cosas, y con fundamento en las consideraciones que anteceden, por estar ya correctamente publicitadas las acciones que a nivel judicial se están llevando a cabo en aras de dilucidar el asunto aquí planteado por el apelante, debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Orlando Hidalgo Gallegos**, en su condición de Apoderado Especial del señor **John Moises Gillen Clare**, y asimismo declarar sin lugar el recurso de apelación por adhesión interpuesto por la señora **Eugenia Meza Montoya**, en su condición de Apoderada Generalísima sin límite de suma de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP)**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas del dieciséis de julio de dos mil doce, la cual en



este acto se confirma.

SEXTO. 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Orlando Hidalgo Gallegos**, en su condición de Apoderado Especial del señor **John Moises Gillen Clare**, y asimismo declarar sin lugar el recurso de apelación por adhesión interpuesto por la señora **Eugenia Meza Montoya**, en su condición de Apoderada Generalísima sin límite de suma de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP)**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas del dieciséis de julio de dos mil doce, 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 Suarez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81