



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0049-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

MARTA MIRIAM GOMEZ GOMEZ, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente. de Origen 2012-761)

Subcategoría: Propiedades

VOTO No 0838-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas treinta y cinco minutos del diez de julio del dos mil trece.

Recurso de apelación presentado por la señora Marta Miriam Gómez Gómez, mayor, viuda una vez, pensionada, portadora de la cédula de identidad seis- cero ochenta y dos- cero once, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las once horas y doce minutos del cinco de noviembre de dos mil doce.

RESULTANDO

I. Que mediante escritos presentados ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 8 de Diciembre de 2011 y el 8 de Junio del 2012, la señora Marta Miriam Gómez Gómez, presentó gestión administrativa en la que solicita la cancelación del asiento número 13, visible al folio 601 del tomo 693 de la Provincia de Alajuela, que corresponde a la finca Número de Folio Real 2-31473-000 por traslapar la propiedad número de Folio Real 2-0031474-000. Solicita además la anulación del plano A-464332-1982, que refleja el traslape denunciado.

II. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las once horas y doce minutos del cinco de noviembre de dos mil doce, en lo que interesa, dispuso:



“POR TANTO (...) SE RESUELVE: I.- Una vez firme esta resolución ordenar la apertura de un expediente de oficio a efecto de investigar la no inscripción del documento que ocupó el tomo 367 asiento 14169 que afecta a la finca del Partido de ALAJUELA matrícula 31474. **II.-** Ordenar el levantamiento de la advertencia administrativa consignada en las fincas del Partido de ALAJUELA matrículas TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES (31473) Y TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO (31474) **III.-** Ordenar el CIERRE Y ARCHIVO de las presentes diligencias por cuanto la situación ya fue ampliamente dirimida en sede jurisdiccional. (...) **NOTIFÍQUESE.** ”

III. Que la gestionante, inconforme con lo resuelto impugnó la resolución dictada por el Registro Inmobiliario y por esa razón conoce este Tribunal sobre la presente litis.

IV. 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 el Juez Arguedas Pérez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. A falta de un elenco de hechos probados en la resolución venida en alzada, este Tribunal enlista con tal carácter, relevantes para lo que debe ser resuelto, los siguientes:

I.- Que los hechos denunciados por la señora Marta Miriam Gómez Gómez en la presente gestión administrativa ya fueron investigados en sede jurisdiccional mediante el expediente judicial 97-100582-290-CI, en donde se encuentra finalizado el referido proceso. (Ver folios 221 al 294, y 316 al 749).



II.- Que dentro del citado expediente judicial se ventiló la demanda que afecta la finca del Partido de Alajuela matrícula 31473, en la que la señora Marta Miriam Gómez Gómez solicitaba que se declarara la cancelación del asiento registral que originó la citada finca mediante el documento que ocupó el tomo 332 asiento 6768, por estar fundamentada en documentos falsos y fraudulentos como lo son el plano A-464332-1982, así como la escritura de rectificación de medida de la finca del mismo Partido matrícula 31474 que provocó el traslape con su finca y solicitó que se restablezca la propiedad del terreno que conforma la finca 31474, retrotrayendo la medida de la finca 31473 ordenando la cancelación del plano mencionado.

III.- Que constan dentro de este expediente copias certificadas de lo siguiente: i) Sentencia de Primera Instancia **del** Juzgado Civil de Alajuela N° 80-2001 de las 8:15 horas del 12 de Junio de 2001, declaró sin lugar la citada demanda de la señora Gómez Gómez. (Ver Folios 703 al 725) ii) **Voto No 367-2001**, dictado a las 10:30 horas del 24 de Setiembre de 2001 por el Tribunal Superior Civil, Primer Circuito Judicial (Ver Folios 731 al 734) iii) Resolución 000532-A-02 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 15:10 horas del 10 de Julio del 2002. (Ver Folios 747 al 749)

IV.- Que mediante documento presentado al Registro el 8 de Setiembre de 1988, bajo el tomo 367 asiento 14169, la señora Marta Miriam Gómez Gómez, posterior al dictado de la Sentencia del Juzgado Tercero Civil de Alajuela dentro del proceso de Interdicto tramitado en el Expediente N° 241-1987, renunció a establecer cualquier acción judicial y extrajudicial en relación con las fincas del Partido de Alajuela matrículas 31473 y 31474. (Ver folios 403 al 406)

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto la Dirección del Registro Inmobiliario ordena el cierre y archivo de las diligencias de gestión administrativa presentada por la señora Marta Miriam Gómez Gómez por cuanto la situación ya fue ampliamente dirimida en sede judicial, proceso que se tramitó bajo el expediente judicial 97-100582-290-CI que afectaba la finca del Partido de Alajuela matrícula 31473, situación que fue resuelta por el Juzgado Civil de Alajuela mediante sentencia 80-2001 de las 08:15 horas del 12 de Junio de 2001 que declaró sin lugar la demanda señalando que hubo una renuncia expresa al derecho a dicho terreno por parte de la señora Gómez Gómez.

Quedó claro que el traslape que alega la señora Gómez Gómez no existe porque además de tratarse de una situación ya ventilada y juzgada en la sede jurisdiccional, existe un documento presentado ante el Registro de Bienes Inmuebles el 8 de Setiembre de 1988 bajo el tomo 367 asiento 14169 en el que la gestionante de estas diligencias al haber sido dictada la sentencia del Juzgado Tercero Civil de Alajuela dentro del proceso de Interdicto tramitado en el Expediente N° 241-1987, renunció a establecer cualquier acción judicial y extrajudicial en relación con las fincas del Partido de Alajuela matrículas 31473 y 31474.

Además entregó la finca 31474 a los entonces propietarios de la finca 31473, de tal forma que el citado registro manifiesta que se trata de una Sentencia de un Juez de la República, por lo que no resulta procedente iniciar nuevamente en sede administrativa la pretendida gestión, aunque si es importante iniciar la investigación acerca de la no inscripción del referido documento bajo el tomo 367 asiento 14169 por lo que ordena la apertura de un expediente de oficio para estos efectos.

Por su parte, la recurrente inconforme con lo consignado en los **RESULTANDOS** de la resolución apelada, manifestó lo siguiente:

1.-Solicitó el estudio catastral con su respectivo montaje el cual no se realizó por falta de información catastral.



2.- Aportó el formato digital debidamente revisado por su Topógrafo y fue enviado al Departamento respectivo para su estudio, del cual está esperando el resultado.

3.- Se suspendió el trámite de este expediente por lo que apeló, por no ser cierto que se estuviera investigando en sede judicial bajo el expediente N° 97-100582-290, el cual llegó hasta la Sala Primera de la Corte y se encuentra archivado en San Joaquín de Flores de Heredia, por lo que quedó en estado de indefensión por no haber sido notificada de los documentos presentados por Marisela Murillo Molina, los cuales son inexactos e incompletos y por falta de esa notificación no pudo presentar dicho expediente completo y así comprobar que si existe traslape a su finca N° 2-31474.

4.- Manifiesta que considera que hay errores dado que no se notificó del documento de la señora Marisela Murillo Molina sobre el resultado del montaje digital y por tomar solamente en cuenta la resolución de un Juez que pasa por encima del Tribunal Superior Civil de esa Provincia.

Continúa diciendo la apelante que es una adquirente de buena fe desde el año 1985 como lo indica el artículo 456 del Código Civil, e indica literalmente *“APELO ante ustedes basándome en los Artículos 1007, 1010, 1011, 11017[sic], 10191[sic], 1025 del Código Civil, referente a la transacción que desde todo punto de vista siempre fue inválida, no fue debidamente inscrita en el Registro, fue hecha bajo amenaza de ir a la cárcel o pagarle al Sr. Yannarella un millón de colones y de conformidad con el Transitorio IX. Del Código Notarial fue CANCELADO.*

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Realizado el estudio y análisis tanto del expediente como de la resolución impugnada, debe expresar este Tribunal que comparte lo resuelto por el Registro Inmobiliario en cuanto a que ordena el levantamiento de la advertencia administrativa de las fincas del Partido de Alajuela matrículas 31473 y 31474 debido a que el punto medular es que ante el Juzgado Civil de Alajuela mediante Sentencia 80-2001 de las 8:15 horas del 12 de Junio de 2001 se declaró sin lugar la demanda, señalando que hubo una renuncia expresa al derecho a



dicho terreno por parte de la señora Gómez Gómez, basado en los mismos hechos que ahora, en sede administrativa nos ocupan. Sin embargo el Tribunal no concuerda con lo decidido en cuanto a ordenar de oficio la apertura de un expediente a fin de realizar la investigación pertinente por la no inscripción del documento que ocupó el tomo 367 asiento 14169 de afecta a la finca del Partido de Alajuela matrícula 31474, por las razones que más adelante se dirán.

Dado lo anterior, nos encontramos inicialmente ante el instituto de la cosa juzgada material, que impide la discusión del caso en procesos futuros, de tal manera que lo resuelto en esa oportunidad, no puede ser objeto de nuevo juicio respaldado por el principio constitucional que prohíbe ventilar causas en más de una oportunidad con base en los mismos hechos, impidiendo que se produzcan procesos reiterativos que saturen y agoten el sistema de justicia.

Sobre este punto en particular, la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, ha afirmado:

“II.- Esta Sala ha reiterado el criterio de que el fundamento del instituto de la cosa juzgada material es el principio de seguridad jurídica. La sentencia con esa autoridad tiene como atributos: la coercibilidad y la inmutabilidad. Tal y como se indicó en el Voto número 206, de las 9:30 horas, del 14 de agosto de 1998, con ella se pretende evitar la incertidumbre que se produciría con el replanteamiento sucesivo de los asuntos decididos en sentencia. Por su relevancia en nuestro ordenamiento jurídico tiene rango constitucional. Según el artículo 42 de la Constitución Política: “Se prohíbe reabrir causas penales fenecidas y juicios fallados con autoridad de cosa juzgada, salvo cuando proceda el recurso de revisión”. En el Derecho Civil, la desarrollan los numerales 162 y siguientes del Código Procesal Civil, que corresponde al apartado denominado “Efectos procesales de la sentencia”. Sobre el particular, en el Voto número 143, de las 16:10 horas, del 4 de julio de 1997, se resolvió:

“III. Al resolver en forma definitiva de las controversias sometidas a su conocimiento, el Estado, a través del Poder Judicial, asume y pone en operación una importante función constitucional: la jurisdiccional. Para que ésta función pueda efectuarse de manera eficaz, las



*decisiones inherentes al ejercicio de la potestad otorgada, revisten dos características fundamentales: inmutabilidad y definitividad absolutas. Solamente en casos de excepción, contemplados por la ley, tales características pueden ser relativas. A esta particularidad de la función jurisdiccional, se denomina en doctrina, **COSA JUZGADA**. Por su medio se establece que la voluntad del Estado, contenida en la ley, es definitiva e inmutable para el caso concreto, lo cual es básico para la certeza y la seguridad jurídicas. Esa voluntad es declarada por el Juez en sentencia. De esa manera se busca poner fin a los asuntos decididos en un fallo jurisdiccional e impedir el sucesivo replanteamiento del conflicto, para evitar la incertidumbre jurídica; todo propende a la eficacia y a la eficiencia de esa otra función constitucional del Estado. En nuestro medio, los fallos emitidos en un proceso ordinario o abreviado, así como aquellas otras resoluciones señaladas en forma taxativa por ley, tienen autoridad de la cosa juzgada material. Para que la sentencia incida en otro proceso, produzca cosa juzgada, es imprescindible que en ambos procesos exista identidad de partes, causa y objeto, y que, sea opuesta como excepción, en el plazo establecido al efecto...” (Voto N° 2004-816, de las 9:50 horas del 29 de setiembre de 2004. Las negritas y subrayado son del original).*

Cabe advertir que en la gestión planteada por la señora Marta Miriam Gómez Gómez, existe identidad de partes, de causa y objeto en relación al caso discutido en sede jurisdiccional y del cual ha sido dictada resolución firme, por lo que resulta evidente que nos encontramos en presencia del relacionado instituto. Dado lo anterior no es dable ante este Tribunal, ni ante ninguna otra autoridad, ser discutidos nuevamente los hechos denunciados por el apelante, pues en virtud de la autoridad de la cosa juzgada no pueden los efectos de esa sentencia ser revertidos.

Observa este Tribunal que parte de lo que sustentó la Sentencia de Primera Instancia del Órgano Jurisdiccional fue basado en el Convenio de transacción realizado por las partes que dan objeto a esta gestión administrativa analizada y tal y como acertadamente apuntó dicho Órgano tiene como fin terminar con un conflicto jurídico de intereses y concluir de forma definitiva una controversia.



Por otra parte, tal y como se indicó al inicio de este considerando, no concuerda este Órgano de Alzada con la apertura de un expediente de oficio, con el fin de realizar la investigación relacionada con la no inscripción del documento que ocupó el tomo 367 asiento 14169, que afecta la finca del Partido de Alajuela matrícula 31474, que según menciona el Registro Inmobiliario, no recibió el seguimiento para lograr su inscripción al ser cancelado el 29 de Enero de 2004 de conformidad con el Transitorio IX del Código Notarial. Dicho transitorio refiere al término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, el cual le otorga una vigencia de un año a la anotación provisional, debiendo ser cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto. Por lo expuesto no tiene ningún sentido ni valor el inicio de un procedimiento para determinar la no inscripción del citado documento si ya está caduco.

Los defectos que podía tener, debían ser corregidos siendo responsabilidad del Notario y las partes. La cancelación de esos documentos introducida por la reforma del Código Notarial, representa un imperativo legal y no se puede pretender responsabilidad del funcionario por ese hecho.

El Registro puede estar interpretando que se trata de una orden de un Juez, sin embargo no estamos en presencia de un Mandamiento, oficio puro y simple de autoridad judicial; sino de un instrumento notarial sujeto a calificación.

Por lo anterior este Tribunal debe revocar parcialmente la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario a las once horas y doce minutos del cinco de noviembre de dos mil doce, en cuanto a la apertura de un expediente de oficio a efecto de investigar la no inscripción del documento que ocupó el tomo 367 asiento 14169 que afecta a la finca del Partido de Alajuela matrícula 31474. Asimismo se confirma dicha resolución, en cuanto al levantamiento de la advertencia administrativa consignada en las fincas del Partido de Alajuela matriculas treinta y un mil cuatrocientos setenta y tres, treinta y un mil cuatrocientos setenta y



cuatro, ordenando el cierre y archivo de las presentes diligencias por cuanto la situación ya fue ampliamente dirimida en sede jurisdiccional.

QUINTO. 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 **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Marta Miriam Gómez Gómez contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas y doce minutos del cinco de noviembre de dos mil doce. Sin embargo por las razones expuestas por este Tribunal, se **REVOCA PARCIALMENTE** la resolución de conocimiento, para que por parte del Registro Inmobiliario no se realice la apertura de una gestión administrativa de oficio, a efecto de investigar la no inscripción del documento que ocupó el tomo 367 asiento 14169 que afecta a la finca del Partido de Alajuela matrícula 31474. En todo lo demás queda incólume la resolución que se apela. 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.**

Roberto Arguedas Pérez

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