

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2010-0472-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Propiedades

Laura Lilliana Murillo Castro, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2010-0094-BI)

VOTO N° 852-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cuarenta y cinco minutos del dieciséis de noviembre de dos mil once.

Recurso de apelación interpuesto por la señora Laura Lilliana Murillo Castro, mayor, casada, terapeuta física, vecina de Heredia, titular de la cédula de identidad número uno-novecientos treinta y nueve-ciento noventa y nueve, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las siete horas treinta minutos del veinticinco de mayo de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha once de febrero de dos mil diez, la señora Murillo Castro presentó gestión administrativa solicitando consignar nota de advertencia en la finca de Heredia N° 208756-000.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las siete horas treinta minutos del veinticinco de mayo de dos mil diez, resuelve denegar las presentes diligencias administrativas, resolución que es apelada el primero de junio de dos mil diez y por esa circunstancia la conoce este Tribunal.

TERCERO. 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 de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta el Juez Álvarez Ramírez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en autos, esta Instancia acoge los hechos que como probados y no probados tuvo el a quo en la resolución final venida en alzada.

SEGUNDO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El problema planteado por la señora Laura Lilliana Murillo Castro se refiere a la objeción que realiza del registro de la propiedad del Partido de Heredia folio real N° 208756-000, nacido de un proceso de localización de derechos indivisos, el cual considera sufrió una incorrecta calificación registral, y por ende está mal inscrito. Por su parte, el **a quo** indica en la resolución apelada que la inconformidad se basa en hechos acaecidos de manera extra-registral, y que la documentación presentada para lograr el registro de la propiedad de marras se conforma al marco de calificación registral y además está amparada por la fe pública notarial, por lo tanto fue bien apreciada por el registrador que la autorizó. La apelante indica en su recurso que la falta de un colindante o la indicación de uno que no corresponde es un supuesto que impide la autorización del acto para su registro, por lo que si estuvo mal hecha la calificación.

TERCERO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. La registración de los documentos que ingresan al Diario del Registro Nacional está sujeta, entre otros, al marco de calificación

registral, que es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro Inmobiliario. Según el artículo 2 inciso q) del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J (en adelante Reglamento), la registración consiste en el “...proceso administrativo registral que contiene tanto la actividad calificadora del contenido de los documentos presentados al Registro Inmobiliario, su confrontación con la información inmobiliaria y su inscripción en un asiento definitivo para su publicidad frente a terceros.”. Al momento de calificar, el funcionario asignado se atendrá tan sólo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro, concepto que también contempla el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883. Y, en dicho proceso de calificación, la fe pública notarial tiene un papel preeminente, ya que en los documentos sujetos a registro y que han sido autorizados por un notario público, las afirmaciones que en ese documento se hagan y estén cubiertas por el dicho del fedatario gozan de un fuero especial en cuanto a su aceptación por parte del calificador, ya que el funcionario registral se ve impedido de cuestionarlas a menos de que se opongan de manera frontal a lo previamente registrado. Y en dicho sentido, si bien lleva razón la apelante en cuanto a que el plano, visible a folio 5, indica en su colindancia sur a Laura Lilliana Murillo Castro, también es cierto que en el caso que nos ocupa, el nacimiento de la finca de Heredia N° 208756-000 se da a través de un proceso judicial de localización de derechos indivisos, cuyas resultas fueron protocolizadas por la notaria Kattia Lobo Cordero según la escritura número ciento seis del tomo siete de su protocolo, visible de folios 7 a 12, por la cual protocolizan las piezas del procedimiento judicial indicado, y cuyo contenido y afirmaciones se encuentran protegidas por la fe pública notarial, por lo tanto, el funcionario registral correctamente procede a realizar el registro solicitado, haciendo nacer a la vida jurídica la finca según lo resuelto por la Autoridad Judicial. Por ello es que ninguna inconsistencia se ha producido en la publicidad registral proveniente del propio accionar de la Administración, y las inconformidades planteadas por la ahora apelante, referidas al contenido del testimonio de escritura presentado ante el Registro Nacional para hacer cumplir lo resuelto en sede judicial, son de competencia exclusiva de la notaria autorizante de la protocolización de piezas, y están referidas directamente a la fe pública

notarial en ella delegada por el Estado, por tanto, presumidas ciertas en virtud de lo establecido por el artículo 31 del Código Notarial. Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución venida en alzada, la cual se confirma.

CUARTO. 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, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

De acuerdo a lo considerado, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por la señora Laura Lilliana Murillo Castro contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las siete horas treinta minutos del veinticinco de mayo de dos mil diez, la que en este acto 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. **NOTIFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Luis Gustavo Álvarez Ramírez

Roberto Arguedas Pérez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53