

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: RESPONSABILIDAD POR ACTIVIDAD REGISTRAL

RESUMEN: En general el régimen de responsabilidad por actividad registral debe ser regido por la Ley General de la Administración Pública, siguiéndose un procedimiento que respete el principio de debido proceso, en el presente informe se recopila información disponible que más se adecua al caso señalándose los tipos de responsabilidad la naturaleza de la función que realiza el registrador

Índice de contenido

| | |
|--|----|
| 1DOCTRINA..... | 1 |
| a)Tipos de responsabilidad..... | 1 |
| 2NORMATIVA..... | 3 |
| a)Reglamento del Registro Público..... | 3 |
| 3JURISPRUDENCIA..... | 4 |
| a)Naturaleza del funcionario Registral..... | 5 |
| La seguridad registral a cargo del registro nacional..... | 6 |
| Una función indelegable..... | 10 |
| b)Despido de funcionario registral por violación al principio de buena fe..... | 16 |

1 DOCTRINA

a) *Tipos de responsabilidad*

[SÁENZ ALFARO]¹

“Un buen sistema de registro debe pugnar por brindar un servicio de información cierta, precisa y concisa, de donde se desprenda el estado o historia jurídica de los bienes y derechos determinados concretamente. El Registro pretende asegurar derechos auténticos,

evitando que la simulación y la falsedad de actos jurídicos ingresen a sus sistemas causando perjuicios a los ciudadanos en su patrimonio.

El fraude civil o penal mediante estafas ha tenido gran auge recientemente, llegando incluso a sustituir en alguna medida, los delitos violentos contra la propiedad, por ser un medio más eficaz en lo ilícito para despojar a los propietarios de sus derechos y obtener indebidamente lo ajeno.

En el caso de operaciones fraudulentas o equivocadas por errores, que hubieran ingresado al Registro con el objeto de dar paso al engaño, es definitivo que a fin de ser conformes a la equidad frente a terceros de buena fe que hubieren confiado en la inscripciones, el Estado debe responder con fondos creados al efecto, pues de lo contrario se le restaría crédito a esta institución prestadora de un servicio público.

Sólo de este modo es posible conseguir la certeza y seguridad jurídica concreta y completa, al haber una real protección oficial por parte de la Administración e incluso una indemnización llegado el caso, que inspire confianza en las relaciones sociales, jurídicas y económicas, brindando tranquilidad a la ciudadanía. Nuestra jurisprudencia es consecuente con esta observación al considerar que de la actividad registral podría derivarse responsabilidad para la administración: "De modo que si los funcionarios del Registro de Prendas incurrieron en error al analizar y valorar la certificación notarial de quien fuera representante del Banco acreedor tal y como se reconoce en la resolución recurrida, deberán asumir las consecuencias de su actuación, las que podrían proyectarse en el campo de la responsabilidad civil extracontractual, que les vincularla no solo a ellos, sino al ente público mismo, y por supuesto, al autor directo de la presunta acción ilícita por falsedad del documento de cancelación presentado (artículo 190, 191, 199 y 201 de la Ley General supracitado)."

Si bien es cierto, siempre existen casos en que resulta difícil o imposible para la institución, el detectar este tipo de anomalías, por lo que no se podría responsabilizar al Registro ni al Estado, al ser actos que no han sido perpetrados por funcionarios del Registro o por no poder corroborarse la concurrencia de los presupuestos que configuran la responsabilidad administrativa: "En efecto, a través de estas maniobras fraudulentas, consiguió despojar al verdadero propietario de su inmueble y de los efectos jurídicos nacidos de la inscripción registral. Obviamente, el uso del documento falso fue lo que indujo en error al Registro Público, lesionando al mismo tiempo no solamente la confianza

pública sino también el patrimonio del ofendido [...], quien también es víctima de ambas acciones.

En la realidad fáctica es común que el ofendido haya contribuido con su actuación delictiva a la producción de los daños, por lo que en estos casos tampoco podría imputarse responsabilidad al ente estatal, con la salvedad de los supuestos en que se da una responsabilidad compartida.

El objeto genérico de estudio de la presente tesis es la responsabilidad extracontractual del Estado, es decir, aquella que surge de una conducta cualquiera, en este caso del Registro Nacional como ente prestador de un servicio público, que no se encuentra referida a un acuerdo previo de voluntades con el sujeto damnificado. La responsabilidad extracontractual por actos y hechos administrativos se ha dividido tradicionalmente en responsabilidad directa e indirecta, subjetiva y objetiva, principalmente partiendo de las normas aplicables en el Derecho Civil. "En derecho público, y dado el criterio del órgano, se aplica responsabilidad directa del Estado por el hecho de sus agentes e indirecta por el hecho de sus entes.

En cuanto a la aplicación de la distinción que hace el derecho civil en responsabilidad objetiva y subjetiva, no han faltado quienes han afirmado que el Estado al ser persona jurídica no puede actuar con culpa, "sin embargo, para el derecho público el Estado actúa a través de órganos que son desempeñados por personas físicas, cuya voluntad, manifestada dentro del ámbito de sus funciones, se imputa al Estado considerándose como suya propia; o sea que el Estado puede perfectamente actuar culposamente a través de la conducta de sus órganos."

2 NORMATIVA

a) Reglamento del Registro Público

[PODER EJECUTIVO]²

TITULO TERCERO

De los Errores Regístrales y modos de subsanarlos

CAPITULO I

De los errores registrales

Artículo 84.—Tipos de errores registrales. Los errores cometidos en las inscripciones del Registro pueden ser materiales o conceptuales.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 82 a 84)

Artículo 85.—Error material. Se entenderá que se comete error material cuando sin intención, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 83 a 85)

Artículo 86.—Error conceptual. Se entenderá que se comete error conceptual cuando el Registrador altere o varíe el verdadero sentido de los . conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 84 a 86).

3 JURISPRUDENCIA

a) Naturaleza del funcionario Registral

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA]³

C-035-2007

9 de febrero de 2007

Licenciado

Dagoberto Sibaja Morales

Director General

Registro Nacional

S. O.

Estimado señor:

Con la aprobación de la señora Procuradora General, me refiero a su atento oficio DGRN-087-2007 de 19 de enero último, por medio del cual consulta sobre la posibilidad de que los jueces u otro tipo de funcionarios del Poder Judicial anoten directamente y cancelen acciones judiciales sobre derechos inscritos en el Registro Nacional.

Adjunta Ud. el criterio de la Asesoría Jurídica, oficio N° DAJRN-ZGC-558 de 12 de mayo anterior. Estima la Asesoría que de lo dispuesto en la Ley de Creación del Registro Nacional y el Reglamento del Registro Público se deriva que corresponde a los registradores calificar e inscribir los documentos presentados para su registración, a efecto de que se registren únicamente los títulos válidos, comprobando la legalidad de los documentos. Aspecto que reafirmaría la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. Considera que no existe una norma expresa que faculte al Registro Nacional para delegar las competencias registrales a cargo de los jueces del Poder Judicial. No es viable para la Administración comprometer el ejercicio de funciones sustanciales reservadas al Registro Nacional, las cuales se otorgan con carácter exclusivo. Agrega que permitir que la

calificación, anotación o levantamiento registral sean trasladadas a los jueces del Poder Judicial o a cualquier otro funcionario que no sea personal del Registro Nacional deviene en actuación ilegal, que vaciaría la actividad propia del Registro sin autorización del legislador. Concluye en la indelegabilidad de la función propia del Registro, por no existir una norma legal que lo autorice; así como en la violación de competencia que se produciría si se autorizara a funcionarios del Poder Judicial a realizar anotaciones y levantamientos sobre derechos inscritos.

Adjunta Ud., además, el oficio N° DAJRN-838-03 de 25 de agosto de 2003 de la Asesoría Jurídica. En dicho criterio se transcribe, sin señalar la fuente, los criterios que la Procuraduría ha sostenido sobre la competencia, concluyéndose en la improcedencia de delegar en el Departamento de Robo de Vehículos del Organismo de Investigación Judicial, la introducción de anotaciones en los vehículos inscritos.

La función registral tiene como objeto suministrar seguridad registral. En tanto función administrativa, a la registral se le aplican las disposiciones en orden a la competencia. Entre ellas, las relativas a los límites para la delegación administrativa.

La seguridad registral a cargo del registro nacional

Es función del Estado propiciar, mantener, suministrar seguridad a su población. Una de las manifestaciones de esta seguridad es la que brinda un sistema registral. Efectivamente, el establecimiento de un sistema registral en determinado ámbito de la vida social tiene como objeto proporcionar seguridad jurídica. La seguridad registral es el pilar fundamental de nuestro sistema registral (Sala Constitucional, resolución N° 3441-2003 de 14:47 hrs. de 30 de abril de 2003).

Dicho fin se logra dando notoriedad, publicidad a determinados hechos o negocios, controlando su legalidad. Seguridad registral que garantiza el tráfico jurídico patrimonial y transparencia en el mercado. Es el sistema registral el que garantiza la propiedad en sus diversas manifestaciones, favoreciendo su tráfico jurídico. Al legitimar y proteger los derechos del titular registral y dar certeza a los terceros adquirentes, se favorece la negociación

patrimonial.

En efecto, la creación de un registro en el ámbito de la propiedad (cualquiera que esta sea) se analiza como una garantía de la titularidad de los derechos de los propietarios y permite dar seguridad a los terceros. Se parte de que los asientos registrales son válidos y exactos. Exactitud y validez que genera la confianza necesaria para el tráfico comercial. La adquisición del titular registral de buena fe da seguridad a la transacción y dificulta la anulación del negocio que se realiza.

Una seguridad jurídica de carácter preventivo o cautelar, ya que implica medidas anticipadas que eviten la necesidad de acudir a procesos judiciales a efecto de hacer reconocer la titularidad de los derechos o bien, cuestionar la legalidad de las transacciones relativas a la propiedad. La calificación registral permite un control de la legalidad del tráfico patrimonial, lo que contribuye a la seguridad registral.

Para ello es fundamental la publicidad del registro patrimonial. La publicidad permite a toda persona que tenga interés en realizar una transacción patrimonial el informarse de la situación jurídica en que se encuentra el bien objeto de la transacción. Se garantiza, así, no solamente la propiedad de una persona sino la existencia y desarrollo del mercado transaccional de la propiedad. En último término, el debido ejercicio de la libertad contractual.

Debiendo proporcionar seguridad al público en general, el sistema registral debe ser en sí mismo fiable, seguro, proporcionar la confianza requerida para la actividad contractual. De allí la importancia de las labores de calificación e inscripción de los documentos jurídicos, susceptibles de afectar la propiedad. La labor de inscripción implica, en este caso, el acceso a la base de datos con la facultad de modificarla.

La información registral se considera como una realidad jurídica. Y esto parte de la propia inscripción registral: la inscripción incorpora realidad jurídica a los hechos o situaciones a que se refiere la inscripción. Y esa inscripción no es autónoma: depende de la calificación registral.

La seguridad jurídica patrimonial es una actividad que el ordenamiento confía al Poder Ejecutivo a través del Registro Nacional y sus órganos. En ese sentido, la Ley de Creación del Registro Nacional lo crea como un órgano del Ministerio de Justicia.

El Registro Nacional es la organización que engloba a todos los registros públicos del país. El artículo 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional expresa la voluntad del legislador de integrar en el Registro Nacional todos los registros y dependencias registrales: tanto los que allí se indican como los que establezca el legislador.

El Registro se crea para dar seguridad a terceros. Ese fin es establecido por el artículo 1 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Nacional, N° 3883 de 30 de mayo de 1967:

"ARTICULO 1º.-

El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto".

La seguridad registral implica publicidad y esta se obtiene a partir de la inscripción de los documentos. Se sigue de ello que la función de inscripción es esencial para el la existencia y funcionamiento del sistema registral.

Una inscripción que sigue el principio de primero en el tiempo,

primero en derecho, según dispone el artículo 2 de la Ley que citamos y los numerales 25 y 54 del Reglamento del Registro. Para que dicho principio se cumpla, se requiere el establecimiento de disposiciones y procedimientos en orden a la admisión de los documentos y su distribución. Así, recibidos los documentos deben ser calificados de previo a la inscripción y estas actividades son propias de quienes ocupen el cargo de Registradores.

La calificación es una actividad que implica el análisis del documento y de la transacción que documenta de acuerdo con el ordenamiento jurídico. La calificación implica, en efecto, un control de legalidad en los términos de los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro. El primero de dichos artículos señala que la calificación "consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico". Se enfatiza en que el control tiene como objeto que sólo se registren "los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiene". Comprobación de los requisitos formales y materiales de los documentos y su conformidad con el ordenamiento.

La Procuraduría se refirió a estos actos base de la seguridad registral en la Opinión Jurídica 120-2005 de 9 de agosto de 2005:

"Como dijimos en el dictamen C-128-99 (pgs. 22-23), siguiendo otro precedente, la función calificadora es "un mecanismo depurador, tamiz o filtro por medio del cual se cotejan los requisitos normativos que el documento debe tener con los asientos registrales, con el fin de descubrir, a priori, los defectos que impiden la inscripción del documento, en virtud del principio de legalidad".

(...).

Es un "examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no están a derecho, con el objeto de que a los libros del Registro solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos". (SALA

PRIMERA DE LA CORTE, resolución N° 100 de 16,45 hrs. del 17 de diciembre de 1980. Se agrega el subrayado).

Ese examen previo de legalidad de los títulos está sujeto al "bloqueo de legalidad, que implica el respeto y observación de toda la normativa general, escrita y no escrita." (TRIBUNAL SUPERIOR CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, resolución 2770-94). Para calificar los documentos, el funcionario asignado se atenderá a lo que resulte del título y a toda información que conste en el Registro (arts. 3 y 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 32 del actual Reglamento del Registro Público)".

La calificación como paso previo a la inscripción y esta en tanto determinante de la seguridad registral son actos esenciales de la competencia del Registro de que se trate. Aspecto que cobra importancia en virtud de la consulta formulada por el Registro.

Una función indelegable

Consulta el Registro si es factible que los funcionarios judiciales puedan anotar directamente y cancelar acciones judiciales sobre derechos inscritos en el Registro Nacional.

Las actuaciones judiciales pueden originar una inscripción registral. Son diversos los supuestos de actuación judicial que pueden requerir una inscripción. Desde la anotación de una demanda hasta el traslado de la propiedad de un bien, la posibilidad misma de una anulación de una inscripción registral. La resolución judicial se constituye en el fundamento que justifica la inscripción o en su caso, la cancelación. Es de advertir, sin embargo, que si bien esa inscripción tiene como fundamento la actuación judicial, no se confunde con ésta ni puede ser realizada por el Juez directamente. Inscribir un documento, el ejercicio de la función registral, es expresión de una función administrativa que corresponde al Registro. Por consiguiente, si bien el juez puede ordenar una inscripción o la cancelación de un asunto respecto de un documento o acto, dicha inscripción o cancelación es materialmente la responsabilidad del Registro. Luego, la competencia registral es indelegable en cualquier otro órgano, administrativo o judicial.

En este orden de ideas, observamos que el Código Civil prevé que determinadas actuaciones judiciales originarán inscripciones en el Registro Público. Por ejemplo, por medio de una resolución judicial en un juicio ordinario se puede ordenar la cancelación de una hipoteca o bien, en un proceso ejecutivo hipotecario se puede ordenar la cancelación de las hipotecas de grado inferior a la que sirvió de base a la ejecución (artículo 439 del Código Civil). Para que el Registro realice la inscripción se requiere el mandamiento judicial o bien, la ejecutoria de la sentencia, según se trate. En ese sentido, el numeral 450 señala que en el Registro Público sólo pueden inscribirse los títulos que consten, entre otros, en ejecutoria de una sentencia. Cuando la inscripción derive de una actuación judicial, artículo 453, deberá indicarse el nombre y jurisdicción del juez o tribunal. Diversas actuaciones del Registro de Personas tienen como título una resolución judicial (artículo 466). Va de suyo también con las anotaciones provisionales del artículo 468 del Código, respecto de las cuales puede verse también el numeral 635 del Código Procesal Civil (anotación de embargo).

A pesar del valor que nuestro ordenamiento otorga a las resoluciones judiciales y, en particular, a las sentencias, lo cierto es que estos documentos también son objeto de calificación por parte del Registro. Este órgano administrativo puede rechazar la inscripción de un documento judicial en el tanto en que presente defectos formales. En efecto, el artículo 5 de la Ley N. 3883 de cita se refiere a los defectos de los documentos judiciales. Mientras los defectos anotados por el Registrador no se subsanen, el Registro no inscribirá los documentos judiciales. Subsanan los defectos puede implicar una adición de resoluciones, sea una actividad jurisdiccional. La necesidad de que la ejecutoria de las sentencias se ajuste a los requisitos establecidos en el ordenamiento es reafirmada por el artículo 157 del Código Procesal Civil: la autoridad judicial que expedida la ejecutoria sujeta a inscripción, deberá cumplir con los requisitos establecidos reglamentariamente.

La cita de estas disposiciones nos revela que aún cuando la actividad jurisdiccional puede constituirse en el título de una inscripción registral o de la cancelación de un asiento registral, lo cierto es que la inscripción o su cancelación es un acto registral, realizado por el Registro en ejercicio de su competencia propia, la cual conlleva un control de legalidad. En

el estado actual del ordenamiento, el juez no puede sustituirse al Registro, realizando la inscripción o cancelación registral. Solo el asiento registral realizado por el Registro surte los efectos jurídicos propios de la publicidad registral y da autenticidad propia de los documentos públicos. La actividad jurisdiccional puede determinar el contenido de la inscripción de un asiento o de su cancelación, pero la realización de esta inscripción o cancelación es labor del Registro. Lo que reafirma que el acto judicial (sentencia o mandamiento) es diferente al acto registral (inscripción o cancelación de un asiento). La función jurisdiccional no puede, entonces, sustituirse a la actuación registral.

Y es que no puede olvidarse que el contenido y alcance de la función jurisdiccional difiere sustancialmente de la función registral. En igual puede decirse de otras actividades realizadas por órganos del Poder Judicial (policía judicial, Ministerio Público) respecto del Registro.

En nuestro ordenamiento, la labor registral no es propia del Poder Judicial. Por consiguiente, cabría considerar que la pretensión de que la actividad judicial sea no sólo el título de la inscripción o cancelación, sino que estos actos registrales sean realizados directamente por los funcionarios judiciales constituye, en el estado actual del ordenamiento, una invasión de la esfera de actuación administrativa propia del Registro. Una actuación que no se conformaría con lo dispuesto en el artículo 9 de la Constitución Política. Conforme dicho artículo, la función registral como función administrativa es propia de la Administración Pública, no del Poder Judicial. Por consiguiente, dicho Poder no puede invadir un ámbito propio de la Administración, como lo es la función registral que nos ocupa.

En su resolución N° 7965-2006 de 16:58 hrs. de 31 de mayo de 2006, la Sala Constitucional se refirió al principio de separación de funciones y a la posibilidad de que el legislador atribuya al Poder Judicial labores de carácter administrativo distintas de las instrumentales. Estableció la Sala en esa resolución:

“De la vigencia del principio de separación de funciones en el Estado moderno pueden deducirse dos consecuencias jurídicas inmediatas y de gran trascendencia: a) La distinción material de las funciones; b) la atribución, normal y permanentemente, de

una determinada función a un conjunto determinado de órganos constitucionales, lo que implica como corolario lógico la prohibición impuesta a los órganos estatales para delegar el ejercicio de sus funciones propias, o invadir la esfera de atribuciones que constitucionalmente le corresponde a otros órganos (artículos 9 ° , párrafo 2 ° , de la Constitución Política y 86 de la Ley General de la Administración Pública). La división de funciones supone que cada órgano constitucional o Poder del Estado tiene a su cargo una sola función constitucional. Sin embargo, es notorio y evidente que en el ámbito normativo y práctico-institucional no existe una partición perfecta y rígida de funciones, al contrario, la realidad demuestra que un órgano constitucional puede desempeñar varias funciones simultáneamente. Es por lo anterior que se afirma que lo que opera en la práctica es una interdependencia funcional entre los diversos órganos estatales". El énfasis no corresponde al original.

Se agrega que la función fundamental del Poder Judicial es la jurisdicción, ámbito en el cual la Constitución establece una reserva. Los recursos financieros que la Constitución garantiza al Poder Judicial deben ser destinados prioritariamente a la función de jurisdiccional, sin que puedan ser desviados a otras funciones materialmente distintas. El principio es, entonces, que el ordenamiento no debe sustraer los recursos puestos a disposición de dicho Poder para realizar actividades materialmente distintas a la jurisdicción.

Y si bien la actividad registral, en tanto actividad de carácter preventivo, puede contribuir a la eficacia de un proceso, es lo cierto que no constituye actividad judicial ni se subsume en ésta. Por consiguiente, no corresponde al Poder Judicial, *verbi gratia* al juez que dicta una sentencia o emite un mandamiento respecto de actos o situaciones que deben ser inscritas en el Registro, el calificar los documentos y proceder a la inscripción o cancelación de la información registral.

Infracción al ordenamiento que se produciría también si el Registro decidiera "delegar" su competencia en un funcionario judicial.

Sobre la posibilidad de "delegar" la anotación registral y su cancelación en funcionarios judiciales, nótese en primer término que el ordenamiento otorga dicha competencia al Registro, sin que

lo habilite para delegarla. La competencia es un poder-deber. Su ejercicio constituye un deber en el tanto en que esté de por medio el cumplimiento del ordenamiento jurídico y la satisfacción del interés público. Baste recordar que la competencia no ha sido otorgada en función del Registro en sí mismo considerado, sino que es un instrumento para la obtención de los fines que justifican la existencia del Registro y, en particular, el principio de seguridad registral. En ausencia de una norma legal que autorice la delegación, el permitir que un funcionario judicial haga inscripciones y las cancele implicaría una renuncia de la competencia, lo cual resulta prohibido en los términos del artículo 66 de la Ley General de la Administración Pública). El principio de legalidad, sus corolarios en materia de competencia, particularmente la que implica ejercicio de potestades de imperio impide considerar la procedencia de una delegación.

Si se pretendiera que esa delegación encuentra fundamento en la Ley General de la Administración Pública, cabría recordar que la delegación allí regulada opera en el ámbito de la propia organización administrativa. La delegación es el acto del superior que delega en su inmediato inferior el ejercicio de las competencias propias. Es claro que los funcionarios judiciales no forman parte de la organización registral. Por consiguiente, ninguno de los Registros que integran el Registro Nacional podría delegar sus competencias propias en funcionarios judiciales, porque estos no son sus inferiores y aún más, no son parte de su organización administrativa. Circunstancia que reafirma la necesidad de una ley que autorice la delegación (inciso 2 del artículo 89 de la Ley General).

Por otra parte, la competencia para inscribir y, en su caso, cancelar es de la esencia misma del Registro. Por lo que no resulta posible ni válida la delegación de estas competencias esenciales, que han sido otorgadas al Registro en virtud de su específica idoneidad para el registro (relación del numeral 89.3 con el 90 c) de la Ley.

Por demás, la delegación o el permitir el acceso a las bases de datos del Registro a terceros diluye la responsabilidad registral, generando un riesgo que se contrapone a la seguridad que el Registro debe proporcionar. Recuérdese que de la seguridad registral se predica su carácter preventivo, en tanto establece un mecanismo para evitar conflictos, permite controlar el tráfico de bienes y la legalidad de los operaciones negociables. No es

conforme con dicho fin la adopción de decisiones que no tomen en cuenta el riesgo que se crea y, por ende, que no se sujeten al principio de prevención.

CONCLUSION :

Por lo antes expuesto, es criterio de la Procuraduría General de la República, que:

1.-La creación de los diferentes Registros que conforman el Registro Nacional tiene como objeto garantizar el principio de seguridad registral.

2.-La seguridad registral implica publicidad y esta se obtiene a partir de la inscripción de los documentos. Cabe considerar que una de las funciones esenciales del sistema registral es, precisamente, la facultad de inscripción de los documentos.

3.-A efecto de la inscripción de los documentos, el Registrador correspondiente debe proceder a su calificación. El legislador no ha previsto que las funciones de inscripción y calificación puedan ser desempeñadas por funcionarios distintos de los Registradores y, en su caso, de servidores externos al Registro Nacional.

4.-El carácter esencial de las funciones torna en indelegables la calificación e inscripciones registrales. Carácter indelegable que también debe predicarse de la modificación o cancelación de asientos registrales o de cualquier anotación que conste en el Registro.

5.-En el estado actual del ordenamiento, si bien el juez puede ordenar una inscripción o la cancelación de un asunto respecto de un documento o acto, dicha inscripción o cancelación es materialmente la responsabilidad del Registro. Son sus funcionarios los que pueden acceder directamente la base de datos del Registro a efecto de modificar su contenido.

6.-La posibilidad de que un funcionario judicial sea autorizado para inscribir documentos en el Registro o cancelar inscripciones anteriores es dudosamente constitucional, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 de la Constitución Política.

7.-Por otra parte, una delegación de las funciones de calificación, inscripción y cancelación de documentos en el Registro violentaría lo dispuesto en los artículos 89 y 90 de la Ley General de la Administración Pública.

8.-Efectivamente, los funcionarios judiciales no forman parte de la estructura administrativa del Registro, no son inferiores directos de las autoridades registrales y se está en presencia de funciones esenciales del Registro Nacional, atribuidas en razón de su específica idoneidad para el desempeño de la función. Todo lo cual torna las citadas funciones en indelegables conforme la Ley.

b) Despido de funcionario registral por violación al principio de buena fe.

[TRIBUNAL DE TRABAJO]⁴

Extracto:

Resolución N ° 0121.

TRIBUNAL DE TRABAJO. SECCIÓN PRIMERA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, a las ocho horas del cinco de marzo de dos mil cuatro.

"XVI. SOBRE LA PROHIBICIÓN: En la ampliación de cargos visible a folios 1 a 30 del Tomo II, el señor Ministro de Justicia de entonces acusó al gestionado de violentar la obligación de abstención de servicios laborales a terceros, dado el plus de prohibición que se le reconocía. Adujo en resumen el señor Ministro en aquella ocasión, que desde el catorce de noviembre de mil novecientos noventa, el señor Saborío Valverde percibía un plus salarial por prohibición, a pesar de lo cual suscribió con el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria dos contratos de asesoría, para ejecutar en aquella nación en dos períodos, el primero del veinticuatro al veintiocho de abril de mil novecientos noventa y seis, el segundo del veintisiete de mayo al ocho de junio de ese mismo año, percibiendo un remuneración económica por ese servicio. Consideró el jerarca del Ministerio de Justicia, que

esa conducta del gestionado era violatoria de los artículos 244 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el 1 y el 2 de la Ley 5867 del doce de diciembre de mil novecientos setenta y cinco, el 23 de la Ley de Creación del Registro Nacional, N - 5695 del 28 de mayo de 1975, así como el artículo 1 del Decreto Ejecutivo 21036-J del 30 de enero de 1992, y que consecuentemente constituía falta grave a las obligaciones laborales, razón suficiente para despedirle sin responsabilidad patronal. El señor Saborío Valverde al contestar el traslado de cargos alegó en resumen que en su contratación por el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, no se tomó en consideración su formación de abogado, sino su conocimiento técnico; que la suscripción del primer contrato se realizó en Nicaragua, el día veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y seis, mientras se encontraba gozando de un período de vacaciones, conocido y autorizado oficialmente por sus jefes; que le era imposible ejercer la abogacía en Nicaragua, razón por la que se le contrató para labores de asesoría tecnológica, hecho del cual tuvieron conocimiento en su oportunidad sus superiores, debiendo en ese momento iniciar las investigaciones, como no lo hicieron dejaron prescribir su facultad de sancionar la falta; que por la arbitrariedad con que se actúa la acusación está viciada de nulidad; que sus servicios en Nicaragua no son incompatibles con las labores realizadas en el Registro Nacional, ni pusieron en peligro los intereses de esta entidad. El Tribunal del Servicio Civil, en la sentencia revisada consideró inaceptables los alegatos del acusado, bajo la tesis de que el período de vacaciones no suspende las obligaciones éticas que el trabajador tiene para con su patrono, y que la asesoría contratada, aún cuando se desarrollara allende las fronteras nacionales era violatoria de la obligación impuesta por los artículos 244 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 3 y 21 del Decreto Ejecutivo 2614-H del 22 de octubre de 1993, y 1 del Decreto Ejecutivo N - 21036-J del 30 de enero de 1992, así como la Ley 5867 del 15 de diciembre de 1975. El recurrente reitera en esta instancia que la contratación investigada no generó un conflicto de intereses con las obligaciones debidas a su patrono, en razón de que lo normal es que exista una actividad de colaboración entre los gobiernos centroamericanos, reflejada en las reuniones que comúnmente se realizan para intercambiar opiniones y experiencias. Agrega que los contratos fueron ejecutados mientras se encontraba en período de vacaciones de manera que tenía plena libertad de actuación, por la suspensión del contrato de trabajo, y que, por el principio de territorialidad de las normas jurídicas no existe prohibición expresa para labores de asesoría que sea aplicable en el extranjero, aunado al hecho de que su profesión es de abogado, la

cual tampoco puede ejercer en el extranjero, por no tener esa condición en ningún otro país fuera de Costa Rica Termina aduciendo que en el expediente está demostrado que el accionado nunca desempeñó dos puestos al mismo tiempo. Con análisis de la abundante prueba constante en autos, este órgano colegiado concluye que ninguno de los anteriores agravios son de recibo. Desde el momento en que el funcionario acepta laborar en un puesto cubierto por el instituto de la prohibición y comienza a recibir la indemnización salarial que por ese concepto se le paga, está obligado a abstenerse de prestar sus servicios a terceros, sea o no, que ese actuar sea incompatible con los intereses de su patrono. Esto es así porque esta figura no se fundamenta única y exclusivamente en la incompatibilidad sino también en los deberes éticos de fidelidad y buena fe conformantes de toda relación laboral, según lo dispone el artículo 19 del Código de Trabajo. Sobre el punto en cuestión la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia en su sentencia 333-99 expresó: Este tipo de prohibiciones tiene un indudable fundamento ético; pues, cuando se establecen lo que se busca es impedirle al servidor público destinar su tiempo a otras actividades, en el campo privado; dado que ello se considera inconveniente, porque puede afectar la necesaria intensidad, en el ejercicio de las actividades propias de la función o bien porque puede producirse una indeseable confusión, en los intereses de uno y otro campos, dejando los públicos subordinados o hasta al servicio de los privados. Se crea y se paga así una incompatibilidad propia y originada en la relación de empleo público, para determinados cargos de rango profesional o académico. No atenúa la falta - como lo quiere hacer ver el recurrente- el hecho de que la ejecución de los contratos se haya llevado a cabo mientras gozaba de dos períodos de vacaciones. Las vacaciones no generan una suspensión del contrato de trabajo, y de las obligaciones que éste impone. Si bien, al trabajador se le releva de su obligación de prestar el servicio, se mantienen incólumes el resto de sus deberes, entre ellos el de buena fe, de lealtad, de fidelidad, y el de respeto a su patrono. En concordancia con lo anterior debe observarse que la Suspensión del Contrato de Trabajo, es materia regulada en los artículos 73 y siguientes del Código de Trabajo, estableciéndose en el artículo 74 taxativamente las causales que dan lugar a la suspensión, sin que se encuentre dentro de ellas el goce del período de vacaciones. Por lo demás, según lo dispone el artículo 73, \dot{A} a suspensión total o parcial de los contratos de trabajo no implica su terminación ni extingue los derechos y obligaciones que emanen de los mismos . Entonces, si así sucede en las circunstancias justificantes de suspensión, con mayor razón, deben mantenerse los

derechos y obligaciones durante el goce del derecho a vacaciones, pues esta hipótesis no se encuentra dentro de las causales de suspensión del contrato de trabajo. El autor Rafael Caldera lo deja claramente explicado en los siguientes términos: es pues la vacación un descanso legal obligatorio que se concede periódicamente a todos los trabajadores cuyo servicio se haya prolongado más allá de determinado ciclo de tiempo. No constituye una interrupción de la relación de trabajo, y como hemos sostenido, ni siquiera una mera suspensión de la misma. La suspensión envolvería paralización temporal en el cumplimiento de las obligaciones de las partes; en la vacación no hay nada de eso. Para todos los fines legales, para el cómputo de su antigüedad lo mismo que para el pago de las cotizaciones del Seguro Social, el trabajador en vacaciones se considera como si estuviera en servicio. Como sería absurdo sostener que la relación de trabajo se suspende cada día a la hora de salida para reanudarse a la hora de entrada, o casa semana durante el día o día y medio de descanso, o durante los días feriados, así mismo sería, a mi modo de ver, absurdo hallar aquí un caso de suspensión. La relación de trabajo no ha sufrido alteración ninguna. Solamente el trabajador ha sido relevado de la concurrencia a su diaria faena, pero en cierto modo ha contraído la obligación de descanso, obligación que no puede infringir sin exponerse a la sanción legal (Caldera, Rafael. Derecho del Trabajo. Editorial Ateneo, Buenos Aires, 2 - edición, 1984, p. 495). XVII. No resulta tampoco de recibo la argumentación de que en virtud del principio de territorialidad, la prohibición no es aplicable allende las fronteras nacionales. Si bien es cierto no existe norma que así lo establezca en forma expresa, lo cierto es que, conforme a los principios de buena fe y lealtad, y al sustento material sobre el que descansa este instituto debe entenderse que el trabajador sujeto a la prohibición, tampoco puede prestar sus servicios en otros países. El principio de buena fe, sugiere que la conducta de las partes contratantes sea en suma cristalina, evitando todo perjuicio para la contraria, y esa buena fe, abarca tanto los actos realizados en el ámbito nacional como internacional. El autor Guillermo Cabanellas comenta acerca el principio de buena fe: en el contrato de trabajo, a la regulación jurídica se suma imperativos de orden ético en aplicación práctica. No cabe lograr ésta sino con el convencimiento patronal y obrero de la justicia que anima las disposiciones legales cuando imponen ciertas obligaciones que no pueden ser desconocidas ni por mutuo acuerdo de las partes. Así por ejemplo, el trabajador está obligado por la ley, aun cuando no se establezca en el contrato a no trabajar en el período de vacaciones, e incumple este precepto si durante dicho lapso presta servicios a otro patrono: como éste también lo incumple si, a

sabiendas, toma a su servicio un trabajador que está disfrutando de vacaciones. Con ello se infringen disposiciones legales y se procede de modo contrario a las normas generales de ética, que deben presidir las relaciones de carácter profesional de los trabajadores y patronos entre sí y de los trabajadores y patronos como individuos integrantes de núcleos que tienen su propia definición. Esa valoración moral encuentra refuerzo doctrinal y legislativo en el principio de buena fe (Cabanellas de Torres, Guillermo. Compendio de Derecho Laboral. Editorial Heliasta S.R.L, Buenos Aires, 1992. Tomo I. P. 533) Por su lado Américo Plá Rodríguez, expresa: pero lo más importante de señalar es que este principio de buena fe tiene en el derecho laboral una significación muy especial por el componente personal que existe en esta rama jurídica. El contrato de trabajo no crea sólo derechos y obligaciones de orden exclusivamente patrimonial, sino también personal. Crea, por otra parte, una relación estable y continuada en la cual se exige confianza recíproca en múltiples planos, en encontradas direcciones y sobre todo por un período prolongado de tiempo. Para el debido cumplimiento de esas obligaciones y el adecuado mantenimiento de esas relaciones resulta importantísimo que ambas partes actúen de buena fe . . . (Plá Rodríguez, Américo. Los Principios del Derecho del Trabajo. Ediciones De Palma, Buenos Aires, 1990. P. 309). XVIII. Alega el recurrente que no ha ejercido la profesión de abogado en otro país, porque es profesional sólo en Costa Rica. Esa afirmación no es aceptable. Es cierto que mientras los estudios realizados en nuestro país no sean reconocidos o autorizados en otras naciones, no puede ejercerse oficialmente la profesión. Pero es importante observar como, uno de los requisitos esenciales para fungir como consultor del Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, lo era el ser Abogado y Notario con más de diez años de experiencia (ver documento de folios 41 y 42, Tomo II del expediente), de manera que al gestionado se le contrató tomando en consideración esa especial profesión que dicho sea de paso era la misma que debía abstenerse de ejercer dada el imperativo legal que lo cubría. Finalmente tampoco es cierto que no desempeñara dos puestos al mismo tiempo, porque como se ha dicho, el período de vacaciones disfrutado no suspendió, ni extinguió su contrato de trabajo con el Registro Nacional. Pero en todo caso, debe tenerse presente que ni siquiera existe prueba que acredite que en la data en que se ejecutó el primer contrato el señor Saborío Valverde se encontrara gozando de sus vacaciones. XIX. A las consideraciones anteriores debe agregarse que dada la relevancia que nuestro ordenamiento jurídico otorga a la existencia de un Registro Público garante de la seguridad jurídica registral, la que se refleja en las delicadas funciones que le asigna (ver Título VII del Código

Civil, así como artículos 1 y 2 de la Ley de Creación del Registro Nacional N - 5695, y 1 - del Reglamento de Registro Público) el ejercicio del cargo de Director General de dicho registro debe llevarse a cabo de forma tal que no genere la mínima duda en su actuar. Específicamente en lo concerniente al instituto de la prohibición, debe tenerse presente que dada la importancia de su investidura, se le ha reconocido un porcentaje muy superior al del resto de funcionarios públicos, pues consiste en un plus · del noventa y cinco por ciento sobre su salario base, circunstancia que lo obliga aún más a tener una conducta cristalina en torno a su deber de no realizar actividades profesionales ajenas a las prestadas para su patrono. Por eso en el caso concreto, la suscripción por parte del señor Mario Saborío Valverde de sendos contratos de consultoría, ajenos a su relación laboral, es altamente reprochable. El alegato del gestionado en el sentido de que la labor que realizó en la República de Nicaragua tuvo como sustento una relación de cooperación entre naciones, no es aceptable, pues de la especie fáctica analizada se observa que se trató de verdaderos contratos de prestación de servicios, en los que el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, se obligó a remunerar los servicios prestados por el gestionado. Así en el primero de los contratos se le canceló por honorarios la suma de novecientos dólares (folio 39 a 41 Tomo II), y en el segundo tres mil seiscientos colones por ese mismo concepto (folios 53 a 55 Tomo II), además del hospedaje, pasaje aéreo, y viáticos. XX Ante lo anteriormente expuesto, y comprobadas las faltas sobre las cuales el Tribunal del Servicio Civil autorizó al Ministro de Justicia y Gracia para despedir sin responsabilidad patronal al gestionado, procede confirmar la sentencia apelada."

Orden de levantamiento de nota de advertencia e inmovilización de inmueble por tratarse de error de apreciación del registrador

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]⁵

Resolución: N° 269-2003

SECCIÓN TERCERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. II Circuito Judicial de San José, Goicoechea, a las diez horas del catorce de agosto del dos mil tres.

Por apelación de Glen Castro Calvo, mensajero, cédula de identidad 1-963-417, vecino de San Sebastián; María del Rocío Agüero Hidalgo, dependiente, cédula de identidad 1-736-574, vecina de Dos Cercas; Gerardo Enrique Jiménez Quirós, contador, cédula de identidad 1-561-297, vecino de San José; Luis Carlos Aguilera Ramírez, soltero, agente vendedor, cédula de identidad 1-809-606, vecino de Desamparados; Lourdes Rosa Monge Vargas, divorciada una vez, auxiliar de producción, cédula de identidad 1-483-845, vecina de Desamparados; Juan Antonio Rodríguez Zamora, soltero, comerciante, cédula de identidad 1-938-543, vecino de Tibás; Johnny Ricardo Benavides Reyes, mensajero, cédula de identidad 7-089-232, vecino de Paso Ancho; Adelina Fallas Segura, soltera en unión libre, ama de casa, cédula de identidad 1-388-094, vecina de Desamparados; Tomasa Yelba Ortíz García, separada de hecho, miscelánea, cédula de identidad 2-317-483, vecina de Desamparados; Johnny González Chavez, guarda, cédula de identidad 1-441-634, vecino de Desamparados; todos mayores, casados una vez cuando no se indicó el estado civil, Y OTROS, CONOCE EL TRIBUNAL, de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once y treinta y cinco minutos del trece de marzo del 2002, que en lo que interesa dispuso, consignar notas de advertencia e inmovilización, sobre los inmuebles del Partido de San José, matrículas de folio real, números 447013-000, 504637-000 así como de la 504477-000 a la 504629-000. Interviene como parte interesada Luisa Beatriz Chaves Vite, mayor, casada una vez, abogada, de nacionalidad peruana, cédula de residencia 445-164594-002173, vecina de Paso Ancho; Lila del Carmen Kooper Gracia, mayor, soltera, recepcionista, cédula de identidad 6-235-672, vecina de Guatuzo de Patarrá, Nancy Aguilera Córdoba, mayor, casada una vez, recepcionista, cédula de identidad 1-929-443, vecina de Desamparados; Damaris González Jiménez, mayor, casada una vez, miscelánea, cédula de identidad 6-259-626, vecina de Tirrases.

Redacta la Juez Chambers Rivas; y,

CONSIDERANDO

I. SOBRE DESISTIMIENTOS : Habiendo sido debidamente notificados, los señores Alonso José Chaverri Saénz y Dora Picado Hernández, de la audiencia conferida por este Tribunal, para

expresar agravios, sin que se apersonaran, en el plazo de cinco días, se tiene por desistido su recurso, y firme la resolución apelada, conforme así lo manda el artículo 3 de la Ley 7274 de 10 de diciembre de 1991 (Vid, fls 510, 511, 813 y 814, así como constancia visible a folio 833 del tomo XXII).

II. SOBRE ADHESIONES : La señora Sheila Rodríguez Meléndez, en escrito presentado ante este Despacho (fl 718 del tomo XXII), se adhiere al recurso de apelación interpuesto por la Presidenta de la Asociación Pro Vivienda Finca Marón de Guatuso, ratificando en todos sus extremos lo dicho por los recurrentes. Sin embargo tal solicitud deviene en improcedente, toda vez que, la misma no cumple con los supuestos del artículo 562 del Código Procesal Civil.

III: SOBRE LA APELACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE NOTAS DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN : Como antecedentes de interés al caso y de conformidad con la prueba que consta en autos, tenemos que la señora Luisa Beatriz Chavez Vite, se presentó el día 19 de febrero del 2001, ante el Licenciado Jorge Mora Cerdas, Coordinador General de Registro, a formular queja, por haber procedido el Registro a tramitar indebidamente el retiro sin inscribir del documento que ocupó el asiento quince mil seiscientos ochenta y ocho (15688), tomo cuatrocientos cincuenta y seis (456), ya que ella nunca compareció ni firmó la escritura de retiro sin inscribir número dos de la Notaria Dania Valverde Nuñez. Ese documento se refería a la escritura otorgada en Desamparados a las trece horas del cinco de julio de 1998, ante la citada notaria, por el cual la Asociación Pro Vivienda Finca Marón de Guatuso de Patarrá, traspasa ciento cuarenta y tres derechos (143), a las personas que ahí comparecen, reservándose dicha Asociación seis (6) derechos. Por otra parte, el retiro sin inscribir fue efectuado el veintiuno de junio del dos mil por el registrador Fernando Coto Coronel y posterior a ello, se inscriben dos documentos: a) Tomo 470 asiento 15597, por el cual se amplía el crédito hipotecario 450 asiento 17839 secuencia 001, y b) Tomo 479 asiento 279 , por el que se segregan 154 lotes en cabeza propia de la Asociación Pro Vivienda Finca Marón de Guatuso de Patarrá, además de que se sustituye la garantía de cuatro hipotecas, en que figura como acreedor la Fundación Promotora de Vivienda , quedando hipotecados los lotes y libre la finca madre 447013-000. Esos 154 lotes se incribieron formando las fincas del Partido de San José,

matrículas 504477-000 a la 504629-000 y la número 504637-000, sobre las cuales se han operado, con el transcurso del tiempo, diversos movimientos que están inscritos o anotados.

IV: Asimismo, se pidió informe al registrador y éste reconoce haber cometido un error en el trámite de ese retiro, pues se constató que en el testimonio de la escritura del retiro sin inscribir, se puso a comparecer a don Julio César Varela Castro. Esta persona al igual que doña Luisa Beatriz, a la cual no se incluyó en el testimonio que estudió dicho registrador Coto Coronel, realmente no comparecieron a otorgar la escritura matriz ante la Notaria Valverde Nuñez, toda vez, que ésta funcionaria, -al final de la escritura-, consignó que tanto el señor Varela Castro como la señora Chavez Vite, no firmaron, por lo que puso la advertencia, conforme al artículo 94 del Código Notarial. En vista del error cometido, (que sería únicamente por no haber autorizado el retiro, según el testimonio, la señora Chaves Vite), la autoridad administrativa, mediante la resolución que se combate, resolvió entre otros aspectos, consignar la nota de advertencia e inmovilización sobre las fincas antes referidas, a lo cual se oponen los apelantes, (115 en total) quienes aducen en lo básico ser beneficiarios de la fe pública registral, según así lo manifiestan en los distintos escritos de expresión de agravios.

V.- La viabilidad jurídica de la inclusión de notas de advertencia e inmovilización, al margen de asientos ya inscritos, proviene en virtud de haber cometido el órgano registral, errores materiales o de concepto en el proceso de calificación del documento que originó el mismo y que implica a la vez su eventual nulidad a declarar en la jurisdicción respectiva. (Doctrina de los artículos 85 y 86 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo Número 2671-J de 18 de febrero de 1988 y su reformas). Tal medida cautelar se justifica por lo tanto en un interés público, de que los adquirentes de buena fe, no sean inducidos a fraude al amparo de la publicidad que brinda el Registro, de ahí que con ese acto se de cumplimiento a dos principios registrales a saber: el de publicidad y seguridad jurídica.

VI.- En el caso que ocupa nuestra atención, resulta evidente, que no hubo ningún error material o de concepto en el proceso de inscripción de los documentos inscritos después del retiro sin inscribir, toda vez que estos, se ampararon en la

publicidad que brindaron los asientos del Registro, que se presumen exactos y completos, es decir, la autoridad administrativa, anotó, calificó e inscribió los documentos que ocuparon los asientos quince mil quinientos noventa y siete, tomo cuatrocientos setenta y doscientos setenta y nueve, tomo cuatrocientos setenta y nueve, por carecer de defectos formales y de fondo que lo impidieran. Obsérvese que, de acuerdo al principio de especialidad registral, la extensión y límites de los inmuebles son las que muestra el Registro y conforme al artículo 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, ese órgano, al momento en que calificó esos documentos se atuvo al conjunto de la información registral, que no publicitaba ningún límite.

VII. Igualmente, debe tomarse en cuenta que el error en que incurrió el registrador, es en cuanto a la apreciación para darle el trámite a un documento de retiro de un documento que afectaba una finca, que en ese entonces existía como una sola, (hoy en día, registralmente no existe), y no se conformó ningún asiento. Admitir la tesis de que se consigne una nota de advertencia sobre esas ciento cincuenta y cuatro (154) fincas, daría paso, a que si alguien hace a hoy un estudio histórico y detecta un error cometido hace cien o cincuenta años al tramitar un retiro sin inscribir de un documento sobre una finca madre, abuela o bisabuela, deba inmovilizarse todas las fincas hijas, nietas, o biznietas, con el consiguiente perjuicio para los terceros registrales que se nutren de los asientos de la citada Oficina.

VIII: Conviene resaltar, que el a-quo en la resolución que se conoce, hace alusión al tema de la "Fe Pública Registral", que debe tutelarse, lo que en realidad viene a reforzar la tesis, de la no imposición de la medida cautelar para este caso en particular, verbigracia, de la alusión que se hace al marco de competencia de los tribunales de justicia y a los artículos 456 y 457 del Código Civil. Por último, y habiéndose comprobado la existencia de un error - no en un asiento -, sino en el trámite de un documento, no queda más a la denunciante que acudir a la vía ordinaria y eventualmente accionar contra el Registro, en tutela de sus derechos, conforme lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Creación del Registro Nacional (Nº 5695), reformado por el artículo 173 del Código Notarial y adicionada por el Transitorio V a esa Ley, según artículo 188 del mismo Código Notarial, que faculta a la Junta Administrativa

del Registro Nacional a indemnizar a los usuarios, por cualquier perjuicio que el Registro les cause, en la tramitación de documentos.

IX.- Consecuentemente, por todo lo expuesto se impone anular en lo apelado, la resolución conocida en grado y ordenar el levantamiento de las notas de advertencia consignadas sobre las fincas del Partido de San José, que en su momento ordenó la autoridad administrativa, en cumplimiento al artículo 97 del Reglamento, si otra causa ajena a la aquí examinada no lo impidiere. Se da por agotada la vía administrativa, por no existir ulterior recurso. (Artículo 3 de la Ley N° 7274 de 10 de diciembre de 1991).

POR TANTO

Se tiene por desistido el recurso de apelación, por parte de los señores Alonso José Chaverri Sáenz y Dora Picado Hernández y sin lugar la adhesión formulada por Sheila Rodríguez Meléndez. En lo que es objeto de alzada, se anula la resolución recurrida, y se ordena el levantamiento de las notas de advertencia e inmovilización que pesan sobre los inmuebles del Partido de San José, matrículas de Folio Real cuatrocientos cuarenta y siete mil trece cero cero (447013-000); de la quinientos cuatro mil cuatrocientos setenta y siete-cero cero cero a la quinientos cuatro mil seiscientos veintinueve (504477-000 a la 504629-000), así como la quinientos cuatro mil seiscientos treinta y siete (504637-000), si otra causa ajena a la aquí examinada no lo impidiere. Se da por agotada la vía administrativa, por no existir ulterior recurso.

FUENTES CITADAS

- 1 SÁENZ ALFARO, Marianela. La Responsabilidad del Estado por la actividad Registral. Tesis de grado para optar por el título de licenciatura en Derecho. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, U.C.R. 1996. pp 130-133.
- 2 PODER EJECUTIVO. Decreto Ejecutivo: 26771. Reglamento del Registro Público. del 18/02/1998
- 3 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen: C-035-2007 9 de febrero de 2007
- 4 TRIBUNAL DE TRABAJO. SECCIÓN PRIMERA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, Resolución: N° 0121.a las ocho horas del cinco de marzo de dos mil cuatro
- 5 SECCIÓN TERCERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. II Circuito Judicial de San José, Goicoechea, Resolución: N° 269-2003 a las diez horas del catorce de agosto del dos mil tres.