



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0338-TRA-BI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

EUNICE PALMA TORRES, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de Origen 09-0073-BI)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO No 978-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas veinticinco minutos del diecisiete de agosto de dos mil nueve.

Recurso de Apelación presentado por la señora **Eunice Palma Torres**, mayor, divorciada una vez, ama de casa, con cédula de identidad uno-trescientos ochenta y siete-doscientos setenta y uno, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas cuarenta y cuatro minutos del dieciséis de febrero de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el trece de febrero de dos mil nueve, la señora Eunice Palma Torres, presentó Diligencias de Gestión Administrativa, mediante la cual solicita sea inmovilizada la finca matrícula 160095 del Partido de San José.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las diez horas con cuarenta y cuatro minutos del dieciséis de



febrero de dos mil nueve, dispuso: “...**I**) *Denegar las diligencias administrativas iniciadas por Eunice Palma Torres en virtud de no existir elementos que acrediten la presencia de un error o nulidad cometida en sede registral en relación con el asiento de inscripción de la finca 160095 del Partido de San José...*”

TERCERO. Que la gestionante impugnó la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante los Recursos de Revocatoria y de Apelación en subsidio, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Jueza Soto Arias, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, invalida la enunciación de hechos que con ese carácter tuvo el Registro a quo, y los replantea como sigue: **I.-** Que según el asiento de inscripción número 4, visible a folio 339 del tomo 1693 del Partido de San José, que corresponde a la **finca 160095**, dicho inmueble fue adquirido por José Francisco Jinesta Segura en calidad de heredero, dentro de proceso de Cuenta Partición de los bienes de quien fuera Eladio Jinesta Soto, según auto firme del Juzgado Quinto Civil de San José, del 09 de junio de 1971, (v. f. 53 a 55). **II.-** Que según documento con citas **2009-3762**, que es escritura otorgada ante la notaria Kattia Muñoz Zúñiga el día 18 de diciembre de 2008, el señor Francisco Jinesta Segura dona la totalidad de la finca 160095 a su hija Maile Jinesta Palma, (v. f. 27 a 29). **III.-** Que la finca 160095-000 en la actualidad se encuentra inscrita en el Registro



a nombre de Maile Jinesta Palma, libre de gravámenes y anotaciones (v. f. 35). **IV.-** Que mediante documento que originó las citas **577-35357** y que es testimonio de escritura número nueve, otorgada ante el notario Juan Luis Calvo Calderón el 16 de setiembre de 2008, comparece José Francisco Jinesta Segura y rectifica el asiento registral de la finca 160095 del Partido de San José y solicita, entre otras, la inclusión de su número de identificación y la rectificación de su estado civil, a efecto de que se consigne el correcto, que es divorciado dos veces. Asimismo, solicitó se cancelara por prescripción el gravamen hipotecario con citas 297-7393-0900 y por caducidad el asiento de presentación de los documentos con citas **328-1547** y **352-2487**; documento que se inscribió el 19 de setiembre de 2008, (v. f. 38 y 49). **V.-** Que el documento con citas **328-1547**, relacionado en el punto anterior, corresponde a mandamiento de anotación de demanda ordenada por el Juzgado Primero de Familia de San José dentro del Juicio Ordinario de Divorcio establecido por Eunice Palma Torres en contra de Francisco Jinesta Segura, presentado al Registro en mayo de 1981, (v. f. 20 y 82). **VI.-** Que el documento con citas **352-2487**, relacionado en el punto anterior, corresponde a escritura de compraventa otorgada ante el notario Arturo Alpízar Vargas el 17 de enero de 1986, a favor de sus hijas Giovana y Meily, ambas de apellidos Jinesta Palma, y la señora Palma Torres, y presentada al Registro el día 13 de febrero de 1986, (v. f. 22 y 84).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Dado que a folios 30 a 34 del presente expediente consta documento titulado “DENUNCIA PENAL”, sin embargo el mismo no se encuentra rubricado, ni consta en éste el sello de recibido por parte del Ministerio Público, debe este Tribunal tener como no demostrado que haya sido presentada esta DENUNCIA.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LA RECURRENTE. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, deniega la gestión administrativa, en virtud de que la competencia material de la Gestión Administrativa se restringe al conocimiento de errores



originados en el ámbito registral, y que, en este caso las anotaciones de los documentos presentados al Registro con citas 328-1542 y 352-2487, fueron canceladas por caducidad, en aplicación del Transitorio IX del Código Notarial por lo que no se verifica error registral alguno.

Por su parte, la recurrente, en su escrito de apelación, presentado el 04 de marzo de 2009 ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, manifiesta que la gestión administrativa fue presentada para evitar que se realizaran movimientos en la finca, mientras se logra la anotación del proceso que ha instaurado ante el Ministerio Público. Indica que, a pesar de que el “...documento que se alega se apega al Reglamento y a la normativa...” se le deja en un *total estado de indefensión para alegar y exigir* sus derechos. Que ella confió en el señor Jinesta, quien realizó los trámites legales de traspaso de la finca, sin imaginar que el documento solo había quedado anotado y que de ello se aprovecharía para despojarlas a ella y su hija menor de edad, de sus derechos, que fueron adquiridos dentro del proceso de divorcio, cuya sentencia homologatoria del acuerdo de divorcio no ha sido modificada, ni revocada. Que al momento de realizar la donación, tanto su excónyuge como su otra hija, tenían conocimiento de la ganancialidad del bien inmueble y al obviar la escritura que originó las citas 352-2487, que no ha sido rescindida, ha perdido su derecho en ese bien. Que cuando el señor José Francisco Jinesta Segura otorgó el documento que modificaba el adquirente, (sea el 352-2487), compareció como casado una vez y en el documento de donación (con citas 2009-3762) se indicó que era divorciado, por lo que el Registrador debió determinar la situación del inmueble, en relación con esa diferencia en el estado civil y al no advertirlo se produjo la inscripción del documento, comprometiendo su patrimonio, con lo que se ha perjudicado sus intereses y *falseado* los Principios de Seguridad Jurídica y Publicidad Registral.

Considera este Tribunal; una vez analizado el expediente venido en alza, que resulta necesario aclarar algunas imprecisiones contenidas en la resolución final dictada por el Registro Público de Bienes Inmuebles:



De la documentación que consta en autos, ha quedado demostrado que la finca 160095 del Partido de San José, fue adquirida el 30 de setiembre de 1971 por José Francisco Jinesta Segura siendo casado una vez y que su causa traslativa es herencia, ya que se le adjudicó ese bien en pago de su haber como heredero, dentro de proceso de Cuenta Partición de los bienes de quien fuera Eladio Jinesta Soto (véase el hecho probado I). El 13 de mayo de 1981, es presentado al Registro de Bienes Inmuebles, el mandamiento de anotación de demanda, ordenada por el Juzgado Primero de Familia de San José, dentro del Juicio Ordinario de Divorcio establecido por Eunice Palma Torres en contra de Francisco Jinesta Segura, sobre la finca 160095 de San José, según las citas de presentación **328-1547**, (véase el hecho probado V). Mediante escritura otorgada el 17 de enero de 1986, ante el notario Arturo Alpízar Vargas, el señor José Francisco Jinesta Segura, quien dice ser casado una vez, vende el relacionado inmueble a sus dos hijas, Giovana y Meily, ambas Jinesta Palma, y su esposa, Eunice Palma Torres, quedando en consecuencia éstas dueñas del inmueble. El testimonio de esta escritura es presentado al Registro el día 13 de febrero de 1986 originando las citas **352-2487**, (véase hecho probado VI). Dicho documento queda anotado en la finca y es devuelto con defectos subsanables. Posteriormente, en escritura pública número nueve, otorgada ante el notario Juan Luis Calvo Calderón el 16 de setiembre de 2008, cuyo testimonio fue presentado al Registro el 18 de setiembre de ese mismo año, con citas **577-35357**, comparece el mismo José Francisco Jinesta Segura y solicita, entre otros actos, la inclusión de su número de identificación y la rectificación de su estado civil, a efecto de que se consigne el correcto, que es divorciado dos veces. Asimismo, solicita se cancelen las dos anotaciones que afectaban la finca 160095, siendo que a esa fecha ya se encontraban caducas, pues el mandamiento de anotación de la demanda de divorcio (**328-1547**) ya había cumplido los 10 años de caducidad y que el señor Jinesta era aún titular registral, en virtud de que el documento de compraventa (**352-2487**) no se inscribió, pues no se le habían subsanado los defectos. Este documento se inscribe el 19 de setiembre de 2008, (ver hecho probado IV) y el Registrador encargado de su trámite inscribe y procede a cancelar las anotaciones caducas, en aplicación del artículo 468, incisos 1 a 4 del Código Civil por haber transcurrido los diez años para el mandamiento judicial, y el



Transitorio IX del Código Notarial, por haber transcurrido también los cinco años para el documento de compraventa. Tres meses después, el 18 de diciembre de 2008, es otorgada ante la notaria Kattia Muñoz Zúñiga la escritura pública de donación, por parte de Jinesta Segura a favor de su hija Maile Jinesta Palma, cuyo testimonio es presentado el 08 de enero de 2009 con citas **2009-3762**, (ver hecho probado VII). Nótese que, es en vista de la inscripción del documento **577-35357**, realizada desde el día 19 de setiembre de 2008, que el asiento de inscripción de la finca 160095 había sido modificado, siendo aún titular José Francisco Jinesta Segura, y que con motivo de esa inscripción se cambió su estado civil a divorciado dos veces y la finca quedó libre de gravámenes y anotaciones. Es en este punto, que el análisis vertido en la resolución del Registro no ha sido preciso, pues no es el registrador encargado de la calificación e inscripción del documento de donación, (con citas 2009-3762), quien procede a cancelar las anotaciones caducas, sino que el señor Jinesta en forma unilateral, y para ello contaba con legitimación pues aún era titular registral, procedió a “actualizar” el bien, a efecto de dejar la finca “limpia” y apta para realizar movimientos posteriores.

No obstante esta imprecisión del análisis histórico de los movimientos verificados en la finca de marras, debe este Tribunal ratificar el fundamento dado por la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles a la resolución impugnada, puesto que, efectivamente, el Marco de Calificación restringe la función contralora de legalidad, ejercida por los registradores, a lo que se desprende del documento sometido a calificación y su confrontación con el ordenamiento jurídico y con la publicidad que consta en los asientos registrales correspondientes al bien inmueble objeto del acto o contrato registrable, sin poder prejuzgar sobre la validez del título y de la obligación contenida en este. Asimismo, dentro de este marco, el Registrador se encuentra también sometido a los Principios de Legalidad y de Fe Pública Notarial. De ahí que, aplicado al caso concreto, al calificar el documento presentado con citas **577-35357**, el registrador verifica que el compareciente José Francisco Jinesta Segura es efectivamente titular de la finca de San José número 160095, que a pesar de constar en asiento 4, visible a folio 339 del tomo 1693 de la Provincia de San José, que ese bien fue



adquirido casado una vez, según la copia certificada del Informe Registral del inmueble, expedido el 08 de junio de 2007, y que consta en este expediente (folio 79), no constaba en ese momento el estado civil del titular pero sí se refleja como causa adquisitiva “cuenta partición”, y en virtud de que el artículo 41 del Código de Familia excluye como bienes gananciales “...1) *Los que fueren introducidos al matrimonio, o adquiridos durante él, por título gratuito o por causa aleatoria...*”, ese inmueble no era susceptible de ser considerado un bien ganancial, por lo que resultaba irrelevante el estado civil y su titular podía legal y libremente disponer del mismo. Por esta razón, no tuvo motivo alguno el Registrador para oponerse a la inscripción de los actos solicitados por el titular en la finca 160095 y siendo que el fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, era procedente su inscripción. Por otra parte, al inscribir, era obligación del registrador cancelar el asiento de presentación de los documentos que se encontraban caducos, en estricta observancia de lo establecido en nuestro Ordenamiento Jurídico, y de hecho, así lo reconoce la recurrente al indicar en sus alegatos que el “...*documento que se alega se apega al Reglamento y a la normativa...*”

Dentro de los alegatos de la recurrente, se manifiesta que su intención al interponer la gestión administrativa era evitar que se realizaran nuevos movimientos registrales en la finca, en tanto lograba una medida cautelar ordenada por la sede judicial, sin embargo, no consta dentro del expediente prueba fehaciente de que dicha denuncia fuese efectivamente presentada ante la autoridad judicial competente, pues se aportó un documento sin la firma del denunciante, ni la autenticación de un profesional en Derecho, ni el sello de haber sido recibido en esa instancia. Cabe advertir de sus manifestaciones, que entre la gestionante, y ahora recurrente, y el señor Jinesta Segura existía una relación basada en la confianza, por lo que no se preocupó por verificar con el profesional autorizante, Licenciado Arturo Alpízar Vargas, que la



compraventa realizada a favor suyo y de sus hijas, quedara efectivamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble y no sospechó que de ello se aprovecharía su cónyuge para despojar de sus derechos a ella y su hija menor de edad. Cabe advertir, que esta situación es promovida con el otorgamiento de la escritura pública autorizada por el notario Juan Luis Calvo Calderón, con el fin de modificar el estado civil y cancelar las anotaciones caducas, dentro de las cuales estaba el traspaso a su favor. De lo que se concluye que, es en virtud de esa inscripción que el registrador encargado de tramitar el documento de donación (con citas 2009-3762), no echa de menos alguna aclaración relacionada con el estado civil del donante, pues en este último instrumento público compareció indicando su estado civil como divorciado, dado lo cual no existía impedimento legal alguno para proceder a inscribirlo.

De conformidad con las anteriores aclaraciones y una vez analizado el expediente venido en alzada, observa este Tribunal, que hizo bien el Registro Público de Bienes Inmuebles en denegar lo pretendido por la señora Eunice Palma Torres, pues no se ha encontrado en sus alegatos elementos suficientes para continuar un procedimiento de Gestión Administrativa, en virtud de que no se aprecia error alguno en la calificación de los documentos que originan el traspaso de la finca 160095 del Partido de San José a favor de su actual titular registral, Maile Jinesta Palma. Dado lo anterior, en el caso que nos ocupa, este Tribunal estima que la resolución venida en alzada se encuentra apegada a derecho y en consecuencia lo actuado por el Registro deviene legítimo.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por la recurrente, pues no se determina error registral que sustente la inmovilización de la finca 160095 del Partido de San José, y por consiguiente se declara sin lugar el recurso de apelación.



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 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por Eunice Palma Torres, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas con cuarenta y cuatro minutos del dieciséis de febrero de dos mil nueve, 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Luis Jiménez Sancho

M. Sc. Priscilla Soto Arias

Dr. Pedro Suárez Baltodano



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55