

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2016-0512-TRA-RI (DR)

Diligencias de ocurso

MIGUEL ANGEL VASQUEZ LOPEZ, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2016-790)

VOTO 0084-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas treinta minutos del nueve de febrero de dos mil diecisiete.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Miguel Ángel Vásquez López, notario, mayor, casado, titular de la cédula de identidad 1-0465-0598, vecino de San José en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 05 de setiembre de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 08 de junio de 2016, el notario Vázquez López presenta diligencias de ocurso contra la Calificación Registral 2016-0013 RE realizada el 07 de junio de 2016 al documento presentado al tomo 2015 asiento 319158.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 13:00 horas del 05 de setiembre de 2016, **SE RESUELVE: I. Rechazar** en todos sus extremos las diligencias ocursoales presentadas por el Licenciado Miguel Ángel Vásquez López por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento Tomo 2015 Asiento 319158, confirmando la correcta consignación del defecto **“En virtud de estarse trabajando con toda la finca debe indicarse**

plano.” II. CONFIRMAR la Calificación Registral número **2016-13** del documento **Tomo 2015 Asiento 319158, presentado el día 10 de agosto de 2015,** que originó las presentes diligencias...”

TERCERO. Inconforme con la resolución mencionada, el 19 de setiembre de 2016 el notario Miguel Ángel Vásquez López interpuso recurso de apelación en su contra, y el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 10:00 horas del 26 de setiembre de 2016, admite el recurso de apelación y es por esa circunstancia conoce este Tribunal.

CUARTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

Redacta el juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Se admiten por hechos probados los indicados por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida numerados del **I al VII.** Únicamente se advierte que el enumerado como I se fundamenta a folios 28 al 33 del Legajo de Apelación y que el hecho probado II y V se fundamenta a folios 15 a 19 del legajo de apelación.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario establece en la resolución venida en alza que el documento ocursoado tomo 2015 asiento 319158 ingresó al Registro el 10 de agosto del 2015, fue asignado al registrador número 164 quien realizó la calificación registral y lo consignó defectuoso y fue devuelto al apartado del notario el 11 de agosto

de 2015. Posteriormente el documento reingresa el 20 de octubre del 2015 y en virtud de que el registrador número 164 no se encontraba laborando en la Institución fue reasignado por rol a la registradora de partido número 165, quien consideró que en la primera calificación no se consignó un defecto de fondo relativo a que se “requería de un plano catastrado que represente gráficamente la finca completa” conforme al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, razón por la cual el documento fue devuelto defectuoso de nuevo, que al realizar un estudio del documento objeto de curso para determinar la procedencia o no del defecto el Registro determinó lo siguiente: “A) *la finca 1-147044 actualmente se encuentra dividida en cuatro derechos: a saber, el derecho 001 corresponde a 1/2 en la nuda propiedad de la misma y se encuentra inscrito a nombre de Stephanie Corella López, el derecho 002 corresponde a 1/2 en la nuda propiedad del inmueble y está inscrito a nombre de Nicole Corella López, el derecho 003 corresponde a usufructo conjunto a favor de Leonor López Varela y el derecho 004 corresponde a usufructo conjunto a favor de Carmen López Varela* B) *El documento de estudio, solicita a este Registro, la cancelación de los derechos de usufructo de las señoras Carmen y Leonor López Varela, por cuanto, fallecieron en los años 2009 y 2012 respectivamente. C) Al cancelar los derechos 003 y 004 correspondientes a usufructo sobre la finca, las nuda-tarias adquieren el dominio del inmueble en la proporción a 1/2 en la finca cada una, lo que constituye la totalidad de la finca* D) *Una vez propietarias de 1/2 en la finca cada una, las comparecientes Stephanie y Nicole Corella López, indican que son propietarias de un derecho de 6/12 partes en la nuda de la finca y un derecho a 6/12 partes en el usufructo de la misma y proceden cada una a reservarse para sí un derecho equivalente a 4/12 partes del dominio de la finca y donan 2/12 partes de la nuda a la menor Valentina Grilkrist López y 1/12 parte del usufructo de la finca a la señora Kathia del Socorro López Varela. E) Que al inscribir el documento, la finca quedaría repartida de la siguiente forma: **Nuda propiedad:** 4/12 para Nicole Corella López, 4/12 para Stephanie Corella López y 4/12 para Valentina Grilkrist López para un total de 12/12 en la nuda propiedad. **B. Usufructo:** 4/12 para Nicole Corella López, 4/12 para Stephanie Corella López, 2/12 para Valentina Grilkrist López y 2/12 para Kathia López Varela; para un total de 12/12 en el usufructo de la finca... F) *Que cada una de las comparecientes Stephanie y Nicole Corella López, al cancelar el usufructo de las señoras López Varela, se constituyen en propietarias registrales de un medio cada una del dominio de la finca, lo que**

constituye la finca completa; siendo que con posterioridad a ello, aunque lo manifiestan de manera independiente, proceden a disponer de la finca completa en su totalidad al reservarse cada una un derecho a 4/12 de la finca una y donar 4/12 de la nuda propiedad a la menor Valentina Grilkrist López y 2/12 del usufructo de la finca a la misma menor y 2/12 del usufructo a la compareciente Kathia López Varela. Tal reserva y donación de derechos suman 12/12 de la nuda propiedad y 12/12 del usufructo del inmueble 1-147044, lo que constituye la finca completa...”

El recurrente argumenta que en el presente caso existe una infracción al principio de calificación unitaria contenida en el artículo 6 y 6 bis de la Ley 6883 al obligar al registrador asignado, que al hacer un análisis de fondo y forma deba indicar de una sola vez todos y cada uno de los defectos .Agrega que en el caso se da una incorrecta aplicación del artículo 270 del Código Civil en cuanto a los derechos indivisos, ya que el Registro interpretó indebidamente la norma ya que al comparecer en ella todos los condóminos están actuando en conjunto y no por separado, por tanto los derechos dejan de ser indivisos y pasan a ser colectivos para efecto de tener que citar un plano conforme al artículo 30 de la Ley de Catastro, lo cual no es cierto porque al actuar en una misma escritura no dejan de ser condóminos; indica que condóminos y donantes no está actuando en conjunto sino por aparte en una misma escritura. Manifiesta que el Registro no aplica el criterio registral DG-001-2000 el cual establece excepciones a la exigencia de plano catastrado, ya que la circular es clara al indicar que cuando se trabaja con derechos indivisos no será requisito sine qua non mencionar plano catastrado conforme el artículo 30 de la Ley de Catastro, ya que no se está trabajando conjuntamente sobre la finca. Concluye que es incorrecta la interpretación del artículo 270 del Código Civil sobre cuándo es un derecho indiviso y cuándo deja de serlo; que por más que el Registro Inmobiliario desee insistir en que la actuación de las comparecientes es sobre toda la finca, está equivocado porque cada compareciente está actuando conjuntamente con la otra pero refiriéndose cada una a su derecho de dominio y no a toda la finca porque ninguna es dueña de toda la finca. Reitera el apelante, que es un error del Registro al señalar que la calificación de un documento es personal y que el acto calificadorio es único, ya que considera que el registrador sustituto no debe recalificar el documento reasignado ya que estaría violentando el artículo 6 y 6

bis de la Ley 3883, por lo que en su criterio debe de abstenerse de formular nuevos defectos a un documento ya calificado por un sustituto. Solicita en cuanto a estos extremos se revoque o se anule la resolución y presenta apelación en subsidio para que se declare con lugar el ocurso.

CUARTO. SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. A efecto de analizar el caso que se presenta ante este Órgano Colegiado, es necesario indicar, que la función calificadora por parte del Registrador se encuentra regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, artículos 34, 35, y 36, siguientes y concordantes del Decreto Ejecutivo número 26771-J, que es el Reglamento del Registro Público

La calificación es el control de legalidad de los actos contenidos en los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario para ser inscritos. De estos actos derivan derechos, que son protegidos por la publicidad de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo primero de la Ley 3883, Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo conducente determina lo siguiente: “... *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 ...*”.

Ante esta realidad jurídica es menester tomar en cuenta aspectos que devienen de la integración del ordenamiento jurídico a la función calificadora. En primer término, es la puesta en ejecución del principio de legalidad, según los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, que a la letra indican: “... *La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes ...*”, es decir que, el Registrador actuará en estricto resguardo de la finalidad para la cual está destinada la existencia del Registro Inmobiliario, según lo antes descrito del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; por medio de la verificación de los requerimientos de Ley establecidos al efecto.

Por su parte el artículo 34 del citado Reglamento dispone:

*“Artículo 34 .**La Calificación. Control de Legalidad.** La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos 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.** (...) (Lo resaltado en negrita no corresponde a su original).*

En concordancia con la norma anterior, el artículo 37 del mismo cuerpo normativo señala:

*“Artículo 37.—**Suspensión de inscripción.** De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de **aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción.** El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos. (Lo resaltado en negrita no corresponde a su original)*

Así, el operador jurídico debe verificar que el instrumento público cumpla con los requisitos de admisibilidad y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial en el instrumento que impida la inscripción y de operar alguna inconsistencia, deberá proceder a confeccionar la minuta de defectos, así como la base jurídica que lo sustenta, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional, el conocer de forma completa, motivada y rápida los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley.

Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su actividad calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

“(...) II.- De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediablemente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente (...).”

Queda claro para este Órgano de Alzada que si bien el objetivo esencial para el Registro es que los documentos ingresados a la corriente registral sean inscritos, esto debe darse siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que establece el ordenamiento jurídico, en apego a los principios registrales que regulan dicha actividad, la cual no podría considerarse que es ajena u omisa dentro del quehacer notarial, dado que es parte integral del principio de especialidad que efectúa el notario público.

Conforme la normativa señalada, en el presente caso la registradora al realizar la calificación del documento le consigna los siguientes defectos” *En virtud de estarse trabajando con toda la finca debe indicarse número de plano catastrado artículo 30 Ley de Catastro”*.

Al respecto el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional reformado con la promulgación del Código Notarial que es Ley No. 7764 de 17 de abril de 1998 dispone: *“En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación*

a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiese sido inscrito en el Catastro Nacional. El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan de plano catastrado...” (Lo resaltado no corresponde al original)

Es claro que la norma citada lo que busca es una concordancia entre la información contenida entre los datos registrales y catastrales de los inmuebles, exceptuándose de tal requisito únicamente las cancelaciones hipotecarias, los embargos y la afectación a patrimonio familiar.

Ahora bien, respecto al Criterio de Calificación Registral emitido por la Dirección General del Registro Nacional número DGRN-001-2000 de fecha 12 de diciembre del 2000 expresamente se excepciona la exigencia de plano catastrado en “los derechos indivisos artículos 270 siguientes y concordantes del Código Civil y las ejecutorias judiciales, por su parte el artículo 270 del Código Civil define al derecho indiviso *“cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas; los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común“*, en otras palabras debe entenderse que cuando un copropietario ejerce un movimiento relacionado a su parte proporcional en la finca, siempre y cuando no se trabaje con la finca completa no se requiere de plano catastrado, a contrario sensu, si se requiere en los movimientos que se realicen y que involucren fincas completas y que carezcan de tal requisito, como ocurre en el caso que nos ocupa.

No obstante, ante una realidad que implica la unidad de acto notarial con la comparecencia de todos los copropietarios, no existe la imposibilidad que excepciona la circular citada, debiendo cumplirse con el artículo 30 citado, que es de carácter obligatorio persiguiendo un fin público para la conformación del Catastro que es de obligatorio acatamiento dentro del asesoramiento del notario artículos 87 y 6 del Código Notarial.

QUINTO. SOBRE LOS AGRAVIOS Y LO QUE DEBE RESOLVERSE Señala la parte recurrente que existe una infracción al principio de calificación unitaria contenida en los artículos 6 y 6 bis de la Ley 6883 al obligar que el Registro Nacional por medio de su registrador asignado

debe indicar de una sola vez todos los defectos, los mismos deben ser rechazados toda vez que el artículo primero de la Ley 3883 “Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público”, establece el Principio de Seguridad jerárquicamente superior al principio de celeridad; norma del mismo rango que los artículos 6 y 6 bis de la misma ley y misma reforma de 1998, prevaleciendo la seguridad, por encima de una mala calificación que pueda incorporar a la publicidad registral una inexactitud por no haberse señalado un determinado defecto de un documento. El artículo 6 y 6 bis, son normas procedimentales, cuya violación implica una sanción administrativa para el funcionario que la violente, todo bajo las reglas y valoración de un debido proceso.

Además, se debe señalar que el Tribunal Registral Administrativo no tiene competencia disciplinaria sobre ninguna de las Direcciones que componen el Registro Nacional, el por qué se sanciona o no, no es un aspecto del cual nos pronunciaremos en este caso.

Es importante determinar que efectivamente el registrador realiza una función de carácter personal y responsable frente a un principio de carácter supraindividual, es decir el principio de Seguridad Jurídica del tráfico de bienes inscribibles, que está por encima del interés particular de inscribir rápido un documento, lo cual no implica que el registrador sustituto no indique un defecto sin cuya corrección no pueda inscribirse el documento, siendo que debe señalarlo por principio de legalidad, en cuyo caso la violación ocurre por parte del registrador originario, y viceversa, si el registrador sustituto indicara un defecto incorrecto, siendo responsable de la dilación en la inscripción.

Respecto al agravio de la no exigencia de plano catastrado por tratarse de derechos indivisos conforme la circular DG -001-2000 de 12 de noviembre de 2012, se debe señalar que tal y como quedó indicado el artículo 30 de la Ley del catastro se excepciona con la circular DG-001-2000 de 12 de diciembre de 2000, ante la imposibilidad que un solo propietario pueda disponer para decidir sobre toda la finca. No obstante, ante una realidad que implica la unidad del acto notarial con la comparecencia de todos los copropietarios, no existe la imposibilidad que excepciona la circular citada, debiendo cumplirse con el artículo 30 citado, que es de carácter obligatorio persiguiendo un fin público para la conformación del Catastro que es de obligatorio acatamiento dentro del asesoramiento del notario según lo disponen los artículos 87 y 6 del Código Notarial, por lo cual

el plano no es un molesto requisito, sino un insumo esencial para la conformación del mapa catastral que debe entenderse como un interés público supraindividual para la Seguridad Jurídica del tráfico de bienes inmuebles, en cuya formación debe colaborar toda la colectividad y sobre todo los actores jurídicos del sistema de seguridad Jurídica preventiva, referentes tales como los notarios, que actúan en sede privada asesorando y garantizando la correcta conformación de los actos y contratos con inmuebles, para que estos, no solamente cumplan con todos los requisitos de fondo y forma para su validez y eficacia, sino para que gocen –una vez publicitados- de todos los efectos jurídicos con que el ordenamiento jurídico los protege. Razón por la cual los mismos deben ser rechazados.

Partiendo de lo expuesto se concluye, que de conformidad con lo indicado por el Registro en la resolución final visible a folio 70 del expediente, los defectos consignados por la registradora al documento presentado al Diario bajo el tomo 2015 asiento 319158, se encuentran acordes con la calificación registral. Por lo anterior, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el licenciado Miguel Ángel Vásquez López, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 05 de setiembre de 2016 la que en este acto se confirma.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Miguel Ángel Vásquez López, en su condición de notario público, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 05 de setiembre de 2016 la que en este acto se confirma en todos sus extremos y se deniega la inscripción

del documento presentado al Diario del Registro bajo el tomo 2015 asiento 319158. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Rocío Cervantes Barrantes

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTOR:

FUNCIÓN CALIFICADORA

USE: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

TNR:

FUNCIONES REGISTRALES

TE. Calificación de documentos

TG. DOCUMENTOS REGISTRALES