

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No. 2005-0298-TRA-BI

Gestión Administrativa

Alberto Barboza Navarro, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen No. 269-2005)

VOTO No. 030-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las quince horas cuarenta y cinco minutos del trece de febrero de dos mil seis.

Recurso de Apelación, interpuesto por la Licenciada **Maria de Carmen Calvo Monney**, mayor, soltera, abogada, vecina de Heredia, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos cuarenta y tres-cero veinticinco, en su condición de Apoderada Especial del señor **Alberto Barboza Navarro**, mayor, soltero, agente policial, vecino de Bella Vista de Guápiles, titular de la cédula de identidad número seis-doscientos trece-cuatrocientos noventa y uno, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas cuarenta y seis minutos del siete de noviembre de dos mil cinco.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el tres de octubre de dos mil cinco, la Licenciada María del Carmen Calvo Monney, en la condición con que comparece, solicitó a la Dirección del Registro mencionado se anote al margen de la finca del Partido de Limón, matrícula treinta y ocho mil seiscientos cincuenta y cinco triple cero, una nota de advertencia administrativa, ello, como consecuencia del irregular traspaso de la finca indicada.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEGUNDO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las once horas cuarenta y seis minutos del siete de noviembre de dos mil cinco, dispuso rechazar ad portas la gestión planteada dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometido en sede registral, por cuanto el testimonio con cita tomo quinientos cincuenta y tres, asiento tres mil seiscientos treinta y seis (553-3636), que se refiere al traspaso de la finca del Partido de Limón, número treinta y ocho mil seiscientos cincuenta y cinco (38655), se ajusta a derecho, por cuanto fue expedido por autoridad competente que goza de fe pública notarial, incuestionable en la sede mencionada, cumpliendo con los mecanismos de seguridad establecidas en la ley y registralmente tramitado de conformidad con lo establecido por el principio de legalidad que rige esa función.

TERCERO: Que inconforme con la citada resolución, la Licenciada Calvo Monney, en la condición aludida, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el diecisiete de noviembre de dos mil cinco, interpuso recurso de apelación, alegando que no comparte lo resuelto ni su fundamento, pues considera que no se está aplicando correctamente y en toda su dimensión, el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, lo que produce la violación al principio de legalidad por desaplicación de la norma indicada –en cuanto a los demás supuestos que ésta contempla-, y en consecuencia produciéndose la desatención indebida de dicha solicitud. Alega además, que existe una anomalía en la información que consta en el Registro, por estar viciada de nulidad, por cuanto se traspasó la finca del Partido de Limón, matrícula 38655-000, por medio de un poder especial para ese acto, que no solo no fue otorgado por el dueño registral de la propiedad en aquel entonces, sino que notarialmente es inexistente. Continúa peticionando la recurrente, en el sentido de que, se puede acceder a la gestión administrativa, no solo cuando se está ante “errores registrales”, sino también cuando la información que consta en el Registro está viciada de nulidad como es el caso en concreto y solicita, se revoque la resolución por ser contraria a derecho, al no aplicarse todos los supuestos contenidos en el artículo 92 antes referido.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: En cuanto a los hechos probados: Este Tribunal enlista como único hecho probado y de interés para la resolución del caso, el siguiente: **ÚNICO:** Que el Notario Minor Badilla Toruño, en la escritura número ciento seis otorgada ante su Notaría, dio fe que el poder que sirvió de fundamento para realizar el traspaso de la finca matrícula número treinta y ocho mil seiscientos cincuenta y cinco- cero cero, de la Provincia de Limón, fue otorgado ante el Notario Luis Alberto Valverde Bermúdez, en escritura número setenta y tres, visible al folio treinta y cuatro frente del tomo octavo del notario indicado, el cual dejó agregado en su protocolo de referencias. (v. f. 11)

SEGUNDO: En cuanto a los hechos no probados: No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO: Planteamiento del problema. El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con fundamento en lo dispuesto en los numerales 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, 27, 29, 30 y 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, 31 y 34 del Código Notarial y amplia jurisprudencia, dispuso rechazar ad portas la gestión administrativa incoada por la recurrente, dado que ésta no tiene como sustento la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

existencia de un error o nulidad cometido en sede registral, pues el testimonio con cita tomo 553, asiento 3636, referido al traspaso de la finca del Partido de Limón, matrícula 38655-000 se ajusta a Derecho, por cuanto fue expedido por autoridad competente que goza de fe pública notarial, documento que cumple con los mecanismos de seguridad establecidos en la ley, y registralmente tramitado de conformidad con lo preceptuado por el principio de legalidad que rige esa función.

Por su parte, el recurrente señaló en su escrito de apelación y expresión de agravios, que no comparte lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, pues considera que no está aplicando correctamente y en toda su dimensión, el artículo 92 del Reglamento del Registro citado, lo que produce la violación al principio de legalidad por desaplicación de la norma indicada, ya que existe una anomalía en la información que consta en el Registro por estar viciada de nulidad, por cuanto se traspasó la finca del Partido de Limón número 38655-000, por medio de un poder especial, que no solo no fue otorgado por el dueño registral de la propiedad, sino que, notarialmente es inexistente.

Considera la apelante, que se puede acceder a la gestión administrativa, no solo cuando se está ante “errores registrales”, sino también cuando la información en el Registro está viciada de nulidad como es el caso en concreto, por lo que solicita, se revoque la resolución, por ser contraria a derecho, al no estarse aplicando correctamente todos los supuestos contenidos en el citado numeral 92.

CUARTO: Análisis normativo del caso concreto. La finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos es inscribirlos y no es procedente por parte de la Administración Registral, 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, que pueden serlo por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan y los que pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1°, 3°, 4°, 6° y 6 bis, de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

De lo anterior se colige, que la función calificadora que lleva a cabo el Registro de los documentos que se presentan para su debida inscripción, deben cumplir necesariamente con los requisitos **formales y sustantivos** establecidos por la ley, no pudiendo los registradores, entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez del acto o contrato que allí se consigna. Es por eso, que conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante del instrumento público, pues para tales efectos, el notario goza de fe pública, y así lo preceptúa el artículo 31 del Código Notarial, que establece, que en virtud de ella: *“...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”*.

La Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo reafirma lo anterior, mediante el Voto N° 848-2001, de las 11 horas 30 minutos del 27 de setiembre de 2001, que en lo que interesa manifestó: *“II.-... La finalidad del Registro Público, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y se advierte: “Es contraria a todo interés público, toda disposición o procedimientos que tienda a entorpecer o dificultar esos trámites...” (ver artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público). El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso negar la gestión, basado en que tanto la Ley como el Reglamento que rige la materia, solo lo autoriza para valorar los testimonios, en sus elementos extrínsecos, sin emitir criterio sobre su contenido, de ahí que no pueda cuestionar la licitud, validez, y legitimidad de los testimonios de escritura pública, pues lo contrario sería violar el “Principio de Fe Pública Notarial”. Además resulta importante evidenciar, que en la especie no medió error registral...”*

Los documentos que ingresan al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para su inscripción, son analizados y estudiados por el Registrador a quien por rol le corresponda su trámite, de conformidad con lo dispuesto en los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

artículos 3 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 33 del Reglamento del Registro Público. Ese examen, no debe abarcar otra información que no sea la que consta en los asientos del Registro y la que emana del propio documento que se pretende inscribir; pues, de conformidad con los numerales 34 del Reglamento de cita y 27 de la Ley, solo pueden causar asientos los títulos válidos y perfectos, no pudiendo prejuzgar la validez del título sometido a su estudio.

Sin embargo, el Código Notarial impone para el notario una serie de responsabilidades en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales. Una de ellas, es ser vigilante en la aplicación de las leyes y reglamentos. En ese sentido, el artículo 84 del Código Notarial es determinante al indicar, que ante una representación, el notario dará fe de la personería del mandatario con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha.

Analizada la dación de fe que el notario Badilla Toruño realiza en cuanto al poder con que comparece el señor Maynor Torres Quinn, para vender en representación del señor Alberto Barboza Navarro la finca propiedad de este último, inscrita bajo la matrícula treinta y ocho mil seiscientos cincuenta y cinco- cero cero de la Provincia de Limón, se observa que ese notario, a pesar de haber indicado el funcionario público ante quien se otorgó ese poder, no hace referencia a la fecha de otorgamiento de ese documento público, requisito **sine qua non**, cuya inobservancia afecta la validez y eficacia del documento público, pues se trata de un elemento impuesto taxativamente en la norma 84, que no admite presunción alguna, pues la fecha viene a determinar el momento a partir del cual el apoderado puede empezar a ejercer los actos de su mandato, que indiscutiblemente debe ser producido previo al acto o contrato para el cual se emite y así se desprende del párrafo segundo del artículo 1256 al señalar: *“El poder especial otorgado para un acto contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro”*. Esa incorrecta técnica notarial indujo a error a la Registradora que al no percatarse de la omisión ordenó la práctica del asiento.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Por lo que, aún y cuando el Notario Badilla Toruño dio fe de que el poder con que compareciera el señor Torres Quinn en representación del señor Alberto Barboza Navarro, dueño del inmueble referido, fue otorgado ante el Notario Luis Alberto Valverde Bermúdez, indicando el número de escritura, folio y protocolo de dicho notario, ésta dación de fe es omisa en cuanto a la fecha de otorgamiento de ese documento, incumpléndose con una obligación de la función notarial impuesto por la Ley, que no se puede presumir por los efectos que de ella se desprenden según lo indicado con anterioridad.

Es por ello, que el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, atendiendo lo analizado en esta instancia, y en virtud de la omisión en que incurrió el Notario Badilla Toruño, deberá de continuar con los procedimientos conforme a lo que le establece su marco legal, pues al calificar el documento de marras, debió determinar la ausencia de ese elemento, y en cuyo caso, suspender su inscripción conforme lo establece el artículo 37 del Reglamento del Registro Público y solicitar la corrección de ese defecto, que es subsanable, mediante la presentación de un documento adicional (Doctrina del artículo 41 del Reglamento de cita).

Al no haberse subsanado el documento que se analiza dentro del proceso de inscripción, y al estar presentada esta gestión administrativa, que es indicativa de que existe un tercero afectado, no es posible para el Registro subsanar el error conforme lo establece el artículo 87 del citado Reglamento del Registro Público, debiendo necesariamente seguirse el procedimiento dispuesto por los numerales 92 y 88 siguientes, de dicho Reglamento.

QUINTO: Sobre lo que debe resolverse: Con fundamento en lo anterior, lo que procede es declarar con lugar el recurso de apelación presentado por la Licenciada María del Carmen Calvo Monney, en su calidad de apoderada especial administrativa del señor Alberto Barboza Navarro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas cuarenta y seis minutos del siete de noviembre de dos mil cinco, la que

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

en este acto se revoca para que se continúe con el procedimiento, si otro motivo legal ajeno al aquí invocado no lo impidiere.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara con lugar el Recurso de Apelación en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas cuarenta y seis minutos del siete de noviembre de dos mil cinco, la que en este acto se revoca para que se continúe con el procedimiento, si otro motivo legal ajeno al aquí invocado no lo impidiere. Previa constancia y copia de esta resolución devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.- El Juez Alvarado Valverde salva el Voto. **NOTIFIQUESE.-**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

**Lic. Edwin Martínez Rodríguez
Jiménez**

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde Licda. Xinia Montano Álvarez

VOTO SALVADO DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE

El suscrito discrepa de la resolución de la mayoría con fundamento en las siguientes consideraciones:

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

El recurrente plantea como principal agravio, en el cual sustenta su pretensión, que el Registro a quo desaplicó el artículo 92 del Reglamento del Registro Público produciéndose una violación al principio de legalidad, pues no aplicó en toda su dimensión dicha normativa; lo anterior por que, según afirma el recurrente, se puede acceder a un proceso de gestión administrativa,

“...no solo cuando estamos ante “errores netamente registrales”, (...) sino también cuando la información que consta en el Registro está viciada de nulidad cono (sic) es el caso concreto, según lo expuesto, **y existe prueba suficiente para que efectivamente se consigne la nota de Advertencia sobre la inexactitud que se presenta...**”

(lo resaltado es del original)

Considero necesario a los efectos de fundamentar el presente voto salvado, referirme a dos aspectos, que desde el punto de vista Registral, deben quedar bien delimitados en este asunto:

1) Dimensión del artículo 92 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Para el suscrito no cabe duda que, la **gestión administrativa** como procedimiento registral, responde a una finalidad mucho más amplia: **el saneamiento de la información registral.** Lo anterior, dentro del marco fundamental de la seguridad jurídica del tráfico de bienes, que se logra según el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público No. 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas, por medio de la publicidad de los asientos registrales.

Esa publicidad, que goza de oponibilidad y fe publica registral como efectos jurídicos frente a terceros; se presume exacta e íntegra, por lo que es de vital importancia para la efectividad de tal **“información con efectos jurídicos”**, que la misma carezca de **inexactitudes;** que luego en la actividad del tráfico de

bienes, pueda ocasionar un perjuicio, tanto para los propietarios de los bienes inscritos, como para terceros adquirentes de los mismos.

La **Inexactitud registral** es toda divergencia existente entre la realidad publicitada por el registro, y la realidad física extraregstral. Esta divergencia o falta de concordancia entre las dos realidades, puede ser causada por dos orígenes:

- a) **El ejercicio de la función registral.**
- b) El acceso al registro de información consignada dentro de un documento, al momento de la rogación de inscripción al registro, la cual no puede ser valorada por el registrador dentro del marco de control de legalidad que debe realizar de tales documentos, antes de su inscripción.

Lo anterior es imprescindible, pues conforme se precise el origen de la inexactitud, así se determinará la **autoridad responsable para corregir** la información e imputar responsabilidades en caso de perjuicio; además de los **medios y procedimientos para realizar la corrección** de la inexactitud de que se trate.

a) Inexactitud con origen registral

Tratándose de una inexactitud con origen registral (en el ejercicio de la función calificadora e inscripctora del registrador); rige la norma de principio que establece el **artículo 9** de la citada Ley Sobre Inscripción, que dice literalmente lo siguiente:

“...**ARTÍCULO 9.-** Es obligación del Registro realizar todas las gestiones pertinentes, incluyendo la obtención de documentos o copias para corregir errores u omisiones en que hubieran incurrido

los Registradores al anotar o inscribir documentos. Por consiguiente, no procede exigir a las partes o interesados que aporten documentos o lleven a cabo gestiones para la corrección de esos errores del Registro.

Tales copias o documentos estarán exentos de impuestos o derechos...”

Si el origen de la inexactitud es registral, es obligación del Registro corregir asumiendo toda la responsabilidad por la ejecución de tal corrección y por los perjuicios que tal inexactitud genere. El procedimiento para conocer de tal inexactitud, sea por error o dolo, por medio del cual se da el debido proceso a todos los interesados o afectados de tal inexactitud es la **gestión administrativa** regulada en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público Decreto 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas.

b) Inexactitud con origen extraregistral

Por otro lado, si la inexactitud es de índole extraregistral; es decir, es causada por el contenido de un documento, el cual no puede ser valorado por el registrador, dentro del marco del control de legalidad que debe realizar de tales documentos previo a inscribirlos; **es ante una autoridad jurisdiccional que debe ser valorada la inexactitud**; pues el juez con la posibilidad de tener amplia apreciación de la prueba y competencia para declarar derechos controvertidos; puede dirimir los conflictos y luego ordenar al registro lo que corresponda por medio de una sentencia ejecutoria.

Mientras el juez conoce del proceso, puede ordenar, conforme lo establecen los incisos del 1) al 4) del artículo 468 del Código Civil, las anotaciones preventivas que considere convenientes, como salvaguarda de la información registral frente a terceros.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

El artículo 92 del Reglamento de cita establece lo siguiente:

“Artículo 92.- **Casos en que procede la gestión administrativa.** Cuando existe una anomalía en la información **que consta en el Registro**, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.” (lo resaltado no es del original)

El recurrente, en su exposición de agravios hace un desglose de los supuestos en que -a su juicio- es aplicable el presente artículo, y que por tanto se abre la posibilidad de conocer sus pretensiones por medio de una gestión administrativa.

Es criterio del suscrito, que los supuestos de hecho (inexactitudes de origen registral) del artículo 92; están todos **limitados** y por tanto **condicionados** por el **marco de calificación** que le dio origen a la información registral que se pretenda objetar por medio de tal proceso. (artículo 34 Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público).

Es decir; si al momento de incorporar formalmente un derecho real a un asiento registral, el Registrador estuvo condicionado a un delimitado ámbito de acción para calificar y luego inscribir el documento notarial que contiene el acto donde nace el derecho que se inscribe; luego, **no podrá cuestionarse esa inscripción en sede registral**, sino con fundamento en los **mismos elementos** y dentro de los **mismos límites** que tuvo el registrador para ejercer su función calificadora e inscriptora.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Es por ello que la misma letra del artículo 92, abre la competencia de la sede administrativa para objetar las inscripciones por medio del proceso de gestión: “...Cuando existe una anomalía en la información **que consta en el Registro...**”.

Nótese que esta constancia en el Registro debe tomar en cuenta que lo inscrito goza de publicidad, es decir efectos registrales (oponibilidad y fe pública registral); no es una simple publicidad noticia.

Por lo anterior; una vez que la información contenida en un documento, se incorpora a la publicidad formal por medio de su acceso a un asiento registral, la misma pasa a estar a la **salvaguarda de la función jurisdiccional**; tanto así que, incluso en casos de inscripciones erróneas o nulas, el registro está impedido para corregirlas; con la salvedad de los casos en que tal corrección no cause perjuicio a legítimos interesados (ver artículo 87 del Reglamento de cita), y mucho menos podrá el registro cancelar asientos, conforme lo indica el artículo 474 del Código Civil, que indica:

“...No se cancelará una inscripción, sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.

Las anteriores condicionantes, existen aún y cuando el error o la nulidad se verifiquen de la información que conste en el registro, por medio de los respaldos microfilmados o digitalizados que se comportan como publicidad auxiliar en estos casos, y sean conocidos dentro de una gestión administrativa.

La imposibilidad de conocer de un determinado error o una nulidad en sede administrativa es total, cuando los elementos para determinar el error o nulidad de que se trate, **no constan de la información registral**; es decir, supera tanto

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

la información a que tuvo acceso el Registrador, como la amplitud de acción y responsabilidad que tuvo el Registrador al momento de realizar la calificación del documento que generó el movimiento registral erróneo, o con vicios de nulidad.

Ante este panorama, tenemos una información inexacta, provocada por elementos externos (extraregistrales), es decir, elementos que **no pueden ser valorados por la sede registral luego de la inscripción**, pues no existían al momento de la calificación e inscripción de la información que se pretende impugnar.

En estos casos, debe ser la sede jurisdiccional, con plena apreciación de las pruebas que se puedan aportar al efecto, el que valore, declare y luego ordene lo que corresponda, respecto de un mejor derecho de propiedad. Lo anterior es la puesta en ejecución de la función de salvaguarda de los asientos registrales por parte de la función jurisdiccional.

Esta **revisión judicial** de la información registral, es un pilar fundamental de la Seguridad Jurídica del Tráfico de bienes, pues debe tenerse claro que ni la calificación registral, ni la misma inscripción, convalida los actos que se pretendan inscribir que sean nulos o anulables. Lo anterior deriva de la integración de los artículos 34 del Reglamento del Registro; 27 de la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas; y el artículo 456 del Código Civil. Tales conceptos en lo fundamental se advierten de los referidos artículos 27 y 456.

El artículo 27 de la Ley sobre Inscripción indica lo siguiente:

“...Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales **se atenderán tan sólo a lo que resulte del título**, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de **toda la información que conste en el Registro** y sus resoluciones

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse. “(lo resaltado no es del original)

Así, el Registrador tiene como límite objetivo del ejercicio de su función: el **contenido del documento**. Además, no puede establecer juicios de validez respecto de tal contenido; y siendo congruente con lo anterior; en caso de que un acto con vicios de nulidad o anulabilidad (no apreciables por tal ámbito de acción), se llegara a inscribir; tal inscripción no se ve convalidada por el acceso a la publicidad formal.

Así el artículo 456 del Código Civil determina lo siguiente en lo conducente:

“...La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley...”

Lo anterior, encuentra su única excepción cuando se trata de proteger objetivamente al adquirente de buena fe (tercero registral), quien adquiere amparado en la información registral (Exacta o inexacta -errónea o nula-); lo que se considera como la máxima protección registral: **efecto de Fe Pública Registral**; presunción jurídica que el ordenamiento ha dado en beneficio de estas situaciones, como protección de la dinámica de los derechos inscribibles, y con el objeto de generar certeza en las transacciones por medio de la publicidad registral en promoción de la generación de riqueza a partir del tráfico de bienes, en este caso inmuebles. (456 C.C. párrafo segundo).

Corolario de todo lo anterior, deben diferenciarse dos tipos de inexactitudes en la publicidad registral:

a) Inexactitudes registrales: provocadas en el ejercicio de la función calificadora y/o inscriptora del Registrador; por lo que de la misma

información contenida en la publicidad registral (asientos, microfilm, digitalización, tomos), deriva la existencia tanto de un **error** en la función, como de **situaciones anómalas** detectadas; las que pueden provocar nulidades o inconsistencias en la publicidad que pueden causar perjuicios a propietarios (titulares registrales) y a terceros adquirentes.

Conforme al artículo 87 del Reglamento del Registro, Este tipo de inexactitudes, deben ser corregidas por el registrador que cometió el error que lo provocó; y en caso de que la corrección provoque algún perjuicio a algún interesado conforme con la publicidad registral, debe abstenerse de subsanar el error y proceder oficiosamente **por medio de una gestión administrativa** para dar el debido proceso a todos los afectados del error.

Es en estos casos donde, de no llegarse a un acuerdo entre interesados; el Registro procede a consignar una medida de **inmovilización** del inmueble de que se trate, hasta tanto no se dirima el conflicto en la sede jurisdiccional, conforme lo dicho respecto de la salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales.

En los mismos términos sucede, cuando la inexactitud se conoce en sede registral por medio de una rogación de parte interesada; en los que el Registro debe valorar la existencia o no de la inexactitud registral, para proceder por medio de una gestión administrativa, en caso de existir una inexactitud de origen registral en la publicidad.

b) Inexactitudes extraregistrales:

Se producen con ocasión de la incorporación a la publicidad registral, por medio de una rogación contenida en un documento, una información que no corresponde a la realidad extraregistral; siendo que tal inexactitud no pudo ser

advertida por el Registrador dentro de su función calificadora, pues tal información no es susceptible de ser verificada contra la publicidad existente en los asientos del registro, por lo que se considera que excede el marco de calificación en el que actúa el Registrador.

Dada esta situación; de la información que consta en el Registro no derivan los elementos necesarios para el saneamiento de la inexactitud; y como consecuencia, se requieren de otros elementos de prueba, extraños al marco de calificación, para poder corregir el asiento registral.

Además, esos otros elementos de prueba no pueden ser valorados por el Registrador; siendo una autoridad judicial la que puede decidir lo que corresponda, y comunique al Registro los resultados del litigio de que se trate, a los efectos de sanear la información.

2) Garantías de la actuación del notario en el marco de la transmisión de bienes inmuebles

Teniendo clara la competencia que se abre para el Registro cuando actúa por medio de una gestión administrativa; **es importante definir en este asunto si existió o no un error en la actuación del Registrador**, lo cual es precisamente el aspecto de fondo que el suscrito discrepa respecto del criterio de mayoría.

Considero que en el caso de análisis, **no existió un error en la actuación registral** que pueda ser valorado dentro de un proceso de gestión administrativa; antes bien, es mi criterio que la calificación registral del acto contenido en el documento de marras, se realizó dentro de los márgenes de la legalidad, dado que al momento de la calificación, tal documento cumplió con todos los requisitos para considerarse válido y perfecto para ser inscrito, conforme lo requiere el artículo 34 del Reglamento del Registro Público.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Para llegar a la anterior conclusión, es necesario entrar a valorar la función del Notario dentro de la transmisión de bienes en nuestro sistema jurídico registral; siendo que la actuación de los Registradores dentro de su limitado marco de acción, no puede -ni debiera- sustituir la actividad que el ordenamiento jurídico le confió a la figura del notario para lograr el cometido final: La Seguridad Jurídica del tráfico de bienes, por medio de la publicidad de los asientos registrales.

El registrador actúa basado en el contenido del documento notarial; y debe recalcarse que tanto del documento, como del acto que sustenta (contenente y contenido), deriva una **certeza jurídica de su forma y su fondo**, la cual no se puede cuestionar en sede registral; salvo en los aspectos de control de legalidad propios de la función calificadora, y pertinentes a las formas extrínsecas e intrínsecas necesarias para garantizar frente a terceros, el contenido de los asientos registrales.

Es decir, del documento notarial existe una presunción de veracidad de su contenido, en razón de la actuación directa que tuvo el profesional en las diversas facetas de la actividad escrituraria, dentro de un **marco de plena inmediatez con el acto dispositivo**. Tal presunción jurídica desde el punto de vista práctico abarca -entre otros- los siguientes aspectos:

- El notario **escucha** las necesidades de las partes. (artículo 34 inciso a) del Código Notarial)
- El notario **informa** a las partes respecto de la mejor manera en que pueden satisfacer jurídicamente tales necesidades. (artículo 34 inciso b) del Código Notarial)
- El notario **identifica a las partes** y **verifica su legitimación** para disponer de los bienes (capacidad de actuar y legitimación para disponer propiamente dicha), por medio de los diversos estudios registrales que está obligado a

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

realizar a los efectos de cumplir con un debido asesoramiento de las partes contratantes. (artículos 34, inciso g); 39 y 40 del Código Notarial)

- El notario es **responsable de la Redacción** del contrato, dando forma jurídica a lo manifestado por las partes, de manera tal que pueda tener los efectos jurídicos requeridos por los contratantes y, garantizando que el contenido del contrato este adecuado a derecho. (artículo 87 del Código Notarial)
- El notario **autentica** la escritura pública por medio de su firma, que en términos reales, es un sello de calidad que garantiza que el acto contenido en tal documento, cumple con todas las expectativas tanto de las partes como del ordenamiento jurídico. (artículos 1, 6, 30, 31, 34 inciso a) y c); 124 de Código Notarial)
- En cumplimiento con su **deber de inscribir**, los actos que requieran de tal formalidad para tener plenos efectos frente a terceros; el notario **expide** un testimonio de escritura, **utilizando los mecanismos de seguridad** legalmente establecidos para garantizar en sede Registral tanto la **autenticidad** del testimonio como la **pertenencia** de tal documento al notario que lo autoriza. (artículos 34 inciso e) y h); 76 y 113 del Código Notarial; y 29, 30 y 31 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público No. 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas)

Todos estos extremos se tienen por subsumidos dentro del mismo documento, cuando el artículo 31 del Código Notarial determina lo siguiente en lo conducente:

“...En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por el.”

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Además, cuando el artículo 95 inciso a) del mismo Código indica:

“Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que:

a) El notario público ha identificado debidamente a las partes...”

En la misma línea el artículo 124 del Código de cita, se refiere a los **efectos sustantivos** del documento notarial en el siguiente sentido:

“...La existencia del instrumento público se comprueba mediante el original o las reproducciones de la matriz legalmente expedida. Produce, por sí mismo, los efectos jurídicos que deban derivarse de la voluntad de los otorgantes; obliga a las oficinas correspondientes para darle el trámite necesario a fin de cumplir lo querido por los otorgantes y prueba por sí mismo, los hechos, las situaciones y las demás circunstancias de que el notario haya dado fe en el ejercicio de su función.” (lo resaltado no es del original)

Considero que, tales hechos, situaciones y circunstancias abarcan la actuación misma del notario, tal y como resumimos antes, respecto de la actividad escrituraria notarial.

En el caso concreto, considera el criterio de mayoría que, el hecho de no constar la fecha de otorgamiento del poder con que se actuó para el traspaso de la finca de marras, y que tal situación no fuera objetada por el Registrador conforme al artículo 84 del Código Notarial, es una omisión dentro de la calificación la cual debe ser calificada como un error registral, que debe ser conocido por medio de una gestión administrativa.

Discrepo de tal criterio, pues la especie debe ser analizada dentro del marco de legalidad aplicable, para verificar si tal omisión ocasiona realmente una afrenta a la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

seguridad jurídica del tráfico de bienes; o si por el contrario, existen dentro del mismo contenido del documento otros elementos, que en el ámbito de acción que se presume debió realizar el notario autorizante; se complementan para considerar que la representación con la que actúa el apoderado del señor Alberto Barboza Navarro, debe tenerse como válido en la esfera registral.

El testimonio de escritura presentado al Registro que ocupó el asiento 3636 del tomo 553 del Diario, que consta al folio 10 de este expediente, respecto del poder con que actúa Maynor Torres Quinn en representación de Alberto Barboza Navarro, indica lo siguiente:

“...Por su parte el suscrito notario da fe que el poder se otorgo ante el notario Luis Alberto Valverde Bermúdez, escritura numero setenta y tres, visible al folio treinta y cuatro frente del tomo octavo del notario indicado, el cual dejo en mi protocolo de referencias...”

Nótese que, si bien es cierto no se indica la fecha de otorgamiento del poder especial, el notario Minor Badilla Toruño, consigna las citas donde se encuentra asentado dicho poder (número de escritura, folio y tomo de protocolo del profesional); además de que conforme lo ordena el mismo artículo 84 en concordancia con el artículo 47, ambos del Código Notarial, el notario se deja en custodia el poder en su protocolo de referencia.

No está de más indicar que el Código Notarial establece una serie de requisitos que deben ser de acatamiento obligatorio por parte de los Notarios habilitados, -y que también debe presumirse en sede registral que fueron debidamente cumplidos- a los efectos de fiscalizar el orden cronológico de los actos que se llevan en los protocolos, según el capítulo IX del mismo cuerpo normativo, el cual regula la **obligación y procedimientos de entrega de índices quincenales.**

Todo lo anterior, genera para el suscrito una certeza de que en el caso de marras, si bien es cierto que no se indica la fecha de otorgamiento; las citas de asentamiento

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

del poder precisan una ubicación temporal del acto, que para los efectos de la seguridad jurídica de la transacción, se cumple con las expectativas del ordenamiento jurídico respecto de la existencia de la representación; máxime si existe adicionalmente la custodia física del poder en el protocolo de referencias del notario autorizante, tal y como se indicó.

Conforme todo lo anterior; dado que en este caso, el documento que ocupó el asiento 3636 del tomo 553 del Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble, analizado dentro del marco de calificación en el que podía -en todo caso- actuar el Registrador al cual correspondió su calificación, cumplió con todos los requisitos para su inscripción, por lo que es correcta la inscripción definitiva del mismo.

Por tanto, no procede cuestionar tal inscripción incorporando por medio de la gestión administrativa elementos de prueba que escapan al referido marco de calificación registral, como pretende hacerse en este caso, por medio de la presentación de una denuncia ante la fiscalía adjunta del II Circuito de la Zona Atlántica, y por medio de la manifestación del gestionante respecto de la inexistencia del poder con que actúa Mainor Torres Quinn en representación del vendedor Alberto Barboza Navarro, según documento que consta al folio 11 de este expediente; lo anterior –manifiesta el recurrente- por haberlo verificado del archivo notarial.

Estos dos elementos, no son de valoración en sede registral; **el primero**, pues precisamente es la sede jurisdiccional en la que se puede cuestionar la fe pública notarial y verificar cualquier irregularidad que pudo haber existido en la actuación del Notario Minor Badilla Toruño, teniendo el juez que corresponda, toda la posibilidad de valorar la prueba del caso, y pudiendo hacer uso de las anotaciones preventivas que establece el artículo 468 del Código Civil, a los efectos de tutelar la publicidad emanada de los asientos registrales. **El segundo**, pues el Registrador no trabaja físicamente con en escrituras públicas, sino en reproducciones de las mismas (testimonios), de tal manera que si existe o no el poder de marras, es algo que debe

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dirimirse ante la autoridad jurisdiccional, tal y como lo está encausando el recurrente, según se aprecia de la referida denuncia penal.

En este asunto debe ser rechazado el recurso de apelación en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble de las 11:46 horas del 7 de noviembre de 2005, confirmándose la misma además de agotarse la vía administrativa.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde.