



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2014-0909-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Alvaro Quirós Barrantes, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2009-100-RIM)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

***VOTO N° 041-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con cincuenta minutos del diez de febrero de dos mil dieciséis.***

Recurso de apelación presentado por **Alvaro Quirós Barrantes**, mayor, con cédula de identidad 1-744-964, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintiocho de octubre de dos mil catorce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que el 04 de marzo del 2009 fue presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario una copia del oficio suscrito por el licenciado **José Antonio Corea Martínez** con cédula de identidad 5-145-955 y carnet de abogado 12667, en donde consta el sello de recibido en la oficina de Recepción de Denuncias del Organismo de Investigación Judicial de San José, de ese mismo día.

En este escrito el licenciado Corea Martínez relaciona que el 11 de agosto de 2008 presentó -ante ese mismo Organismo- la denuncia 000-08-16484 con motivo del extravío de boletas y papel de seguridad e informa que al Registro se presentó un testimonio de escritura de fecha



3 de marzo de 2009, al que se le adjuntó la **boleta de seguridad P 00915124**, que es fraudulento porque la última escritura que autorizó fue el 8 de diciembre de 2008 y corresponde a la escritura número 289, visible a folio 200 frente de su protocolo primero, pero se refiere a la venta de un vehículo. En razón de los hechos que denuncia solicita a ese despacho anular el acto realizado en forma fraudulenta el 3 de marzo de 2009, indicando que este no fue realizado por su persona. Con este escrito se adjuntó copia de la denuncia número 000-08-16484 (a la que le fue asignado el número único 08-016174-0042-PE), presentada ante el Organismo de Investigación Judicial el 20 de agosto de 2008.

**SEGUNDO.** Realizado un estudio preliminar de lo denunciado, la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario determinó que la boleta de seguridad P 915124 fue utilizada en el testimonio de la escritura 195, en donde se indica que corresponde al tomo 2 de protocolo del notario José Antonio Corea Martínez. Este testimonio fue presentado al Diario del Registro el 03 de marzo de 2009 originando las citas: **tomo 2009, asiento 54737**, en la que aparentemente los señores Chang Sen Hsiung, Chang Den Tsai, Chang An Keng y Chang Chien Chang venden sus fincas 281170 y 281168 de San José a Álvaro Quirós Barrantes.

**TERCERO.** Mediante resolución de las 12:30 horas del 18 de marzo de 2009, la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario; con el fin de realizar la investigación de mérito, autorizó la apertura de este expediente administrativo No. 2009-100-BI y consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en las fincas 281168 y 281170 de San José, con efectos de mera publicidad noticia únicamente y para continuar con el procedimiento que corresponde.

**CUARTO.** Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:30 horas del 2 de junio de 2009 fueron conferidas las audiencias de ley al señor **ALVARO QUIRÓS BARRANTES** en calidad de titular registral de las fincas 281168 y 281170 de San José y al licenciado **JOSÉ ANTONIO COREA MARTÍNEZ** en condición de notario autorizante de



la escritura cuyo testimonio fue presentado con citas 2009-54737. Asimismo, mediante resolución de las 12:30 horas del 17 de agosto de 2009 se ampliaron las audiencias para los señores: **I. CHANG SEN HSIUNG** en su condición de anterior titular del derecho 001 en la finca 281170 de San José. **II. CHANG DENG TSAI** en su condición de anterior titular del derecho 002 en la finca 281170 de San José. **III. CHANG AN KENG** en su condición de anterior titular del derecho 001 en la finca 281168 de San José y **IV. CHANG CHIEN CHANG** en su condición de anterior titular del derecho 002 en la finca 281168 de San José, todos de nacionalidad china. En razón de que los correspondientes certificados de correo fueron devueltos por la Oficina de Correos de Costa Rica, se ordenó la notificación de esta audiencia por medio de edicto mediante resolución de las 14 horas del 27 de octubre de 2009.

**QUINTO.** Mediante resolución de las ocho horas del veintiocho de octubre de dos mil catorce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...**I**) *Consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de San José matrículas 281170 y 281168, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, ordene al Registro el levantamiento de la inmovilización, o bien la cancelación del asiento registral si así lo considera, tal como lo ordena el artículo 474 del Código Civil, y en atención a la letra del artículo primero de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. (...) NOTIFÍQUESE...*”

**SEXTO.** Inconforme con lo resuelto el señor Álvaro Quirós Barrantes presentó recurso de apelación en contra de la resolución final indicada y por ello conoce esta Autoridad de Alzada.

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



del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado del doce de julio del dos mil quince al primero de setiembre del dos mil quince.

*Redacta la Juez Ortiz Mora; y,*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve este asunto, procede este Tribunal a replantear el elenco de hechos probados, enlistando como tales los siguientes:

**I.-** Que la boleta de seguridad **P 00915124** fue asignada al notario José Antonio Corea Martínez con cédula 5-145-955, fue utilizada en el documento presentado con citas: tomo **2009** asiento **54737** y no ha sido reportada como extraviada, (folios 16 y 17)

**II.-** Que el 3 de marzo de 2009 fue presentado al Diario del Registro el documento que originó la citas **tomo 2009 asiento 54737**, y corresponde a la compraventa de las fincas 281168 y 281170 de San José a favor de Álvaro Quirós Barrantes, (folios 8 a 15).

**III.-** Que el Departamento de Archivo Notarial del Archivo Nacional, mediante oficio DAN-0425-2015 de 3 de junio de 2015, informó que el índice de instrumentos notariales correspondiente a la primera quincena del mes de marzo de 2009 del notario Corea Martínez se encuentra pendiente de presentación y que en ese archivo no se encuentra depositado el tomo segundo de su protocolo (folio 215).

**IV.-** Que la Dirección Nacional de Notariado certificó que al día 2 de marzo de 2009 el notario Corea Martínez se encontraba utilizando el tomo primero de su protocolo (folio 42).

**V.-** Que mediante oficio de fecha 25 de marzo de 2009, la Dirección Nacional de Notariado certifica que el notario José Antonio Corea Martínez no ha reportado la sustracción, destrucción o el extravío de su papel de seguridad (folio 23).



**VI.-** Que el testimonio de escritura presentado con citas **2009-54737** fue secuestrado por el Organismo de Investigación Judicial el 23 de abril de 2009 dentro de la causa penal 08-024186-042-PE que se tramita en la Unidad Especializada en Fraudes (folio 30)

**VII.** Que en el documento que originó las citas **2009-54737** se indica que es testimonio de la escritura número 195, visible a folio 160 vuelto del tomo 2 de protocolo del notario José Antonio Corea Martínez que fue otorgada a las 8 horas del 2 de marzo de 2009 y contiene la compraventa a favor de Álvaro Quirós Barrantes, de la finca 281168 por parte de los señores Chang Sen Hsiung y Chang Deng-Tsai y de la finca 281170 por parte de los señores Chang An-Keng y Chang Chien Chang (folios 8 a 9 y 27 a 29).

**VIII.-** Que el documento presentado con citas 2009-54737 es un testimonio que no cuenta con una escritura matriz debidamente asentada en el protocolo del notario Corea Martínez (folios 42).

**IX.-** Que actualmente las fincas 281170 y 281168 de San José están inscritas a nombre de Álvaro Quirós Barrantes con cédula 1-744-964 (ver folios 197 y 199).

**X.-** Que el día 9 de setiembre de 2013 fueron anotados los practicados con citas 800-156536 sobre la finca 281168, y 800-156530 sobre la finca 281170 que corresponden al expediente judicial 13-012210-1170-CJ, (folios 197 y 199).

**XI.-** Que el 20 de agosto de 2008 el notario Corea Martínez interpuso la denuncia número 000-08-16484 (N° único **08-016174-0042-PE**), ante el Organismo de Investigación Judicial, por el robo de boletas y papel de seguridad, (ver folios 2 a 4).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal no encuentra hechos con el carácter de no probados, que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario dio curso a la gestión presentada por el **licenciado José Antonio Corea Martínez** y determinó procedente consignar inmovilización de las fincas 281168 y



281170 de San José con fundamento en los artículos 1° de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en concordancia con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil. Lo anterior al comprobar que, a pesar de que el documento que ingresó a la corriente registral con citas **2009-54737** en apariencia cumplió con todos los requisitos legales y revestido de los efectos que confiere la fe pública notarial, quedó demostrado que se trata de un testimonio que carece de escritura matriz, toda vez que el propio notario autorizante presentó la denuncia ante el Organismo de Investigación Judicial, aunado a que la Dirección Nacional de Notariado informó a la Autoridad Registral que, al día 2 de marzo de 2009, el notario Corea Martínez tenía en uso el tomo primero de su protocolo y no el segundo tomo, lo que contradice la referencia contenida en el engrose del testimonio referido, resultando ambas pruebas objetivas que quebrantan la presunción de validez de este documento y comprueban la violación a las presunciones de exactitud e integridad de la publicidad que emana de los asientos registrales.

Inconforme el apelante **Álvaro Quirós Barrantes** manifestó en sus agravios su desacuerdo con lo resuelto, al determinar el Registro que la inmovilización sobre las fincas solo puede ser levantada por orden de la autoridad competente. Afirma que en el expediente judicial número 08-24119-42-PE nunca se estableció u ordenó inmovilización y que en los escritos que presentó en este proceso se le indicó que no se puede ordenar el levantamiento de algo que no se ordenó en ese mismo expediente. Agrega que la presentación del testimonio de escritura lo faculta de ser el propietario legítimo de los inmuebles objeto del proceso. Adicionalmente indica que al día de hoy no han acudido a reclamar o defender sus derechos los anteriores propietarios registrales y que es tiempo de finalizar el proceso. Por ello solicita que se deje sin efecto la resolución recurrida y se ordene el levantamiento de las limitaciones que constan sobre las fincas 281170 y 281168 de San José.



**CUARTO. SOBRE EL FONDO. I. DE LA NORMATIVA APLICABLE EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** A partir del 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* En razón de lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada a instancia del licenciado José Antonio Corea Martínez el 4 de marzo de 2009, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998.

**II. DEL MARCO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL.** El Marco de Calificación Registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27 en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N°26771-J), circunscribe la función calificadora ejercida por los registradores, al análisis del contenido del título que ingresa al Registro confrontado con la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, **impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible**, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

El artículo 450 del Código Civil establece que el acceso al Registro es posible únicamente mediante escritura pública, ejecutoria o cualquier otro **documento auténtico autorizado expresamente por la ley para este efecto**. Respecto del concepto de documento auténtico,



afirma García Coni (García Coni, Raúl. Derecho Registral Aplicado. 2da edición. Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1993):

*“...Cuando no participa en la faz formativa o reconocitiva del documento, el registro sólo lo considera idóneo cuando es auténtico (fe pública originaria) o autenticado (fe pública derivada).*

*En lenguaje lato, un instrumento es auténtico cuando su autoría es determinada o determinable. En la verba jurídica, sólo es auténtico el documento que tiene como “editor responsable” a un funcionario público...”*

Por lo expuesto, si ante el Registro Inmobiliario se presenta un documento (título inscribible) que contiene actos o contratos **autorizados por un notario público habilitado** (documentos notariales); los que con motivo de la actuación notarial se encuentran revestidos de un sistema de presunciones respecto de la certeza, legitimación y autenticidad (artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial) que es reforzada por el uso de los mecanismos de seguridad establecidos al efecto: papel de seguridad (artículo 76 del Código Notarial) y boleta de seguridad (artículos 29 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y 102 a 104 del Reglamento del Registro Público), en concordancia con lo dispuesto en los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil y en virtud de los límites del referido Marco de Calificación Registral, dichos actos o contratos resultan incontrovertibles en la sede administrativa, por esa condición de documentos o instrumentos públicos.

Ahora bien, con relación al **testimonio de escritura pública**, debe recordarse que al Registro Público no ingresan las escrituras públicas originales ya que éstas se conservan en el protocolo del notario autorizante. Lo que ingresa a la corriente registral es una copia auténtica de la escritura matriz, esto es, un testimonio de escritura, el cual tiene valor ejecutivo para producir efectos jurídicos, toda vez que se trata de una **reproducción literal total o parcial, fiel y exacta del instrumento público original**, que puede ser expedido únicamente por el notario autorizante (aunque una vez entregado el tomo de protocolo al Archivo Notarial éste





podrá también extenderlo), adjuntándole los mecanismos de seguridad que corresponden. Respecto de este último aspecto es clara la Ley 3883 en el sentido de que es el notario -o el funcionario público autorizado- es responsable por el uso y custodia de los mecanismos de seguridad que le fueron asignados, siendo su obligación reportar su extravío dentro de los 3 días siguientes.

De tal modo, en aplicación de lo preceptuado en el artículo 450 de nuestro Código Civil y el inciso a) del artículo 51 del Reglamento del Registro Público, el **testimonio de escritura es el documento auténtico de ingreso a la Publicidad Registral**, autorizado por ley para que los actos o contratos otorgados y autorizados ante notario público obtengan los efectos jurídicos que esa publicidad brinda. Evidentemente, dicho instrumento notarial debe cumplir los requisitos legales y reglamentarios establecidos al efecto y se encuentra revestido, al igual que su escritura matriz, de la fe pública que ostenta el notario público habilitado y por ello este profesional del derecho es un pilar fundamental cuya actividad nutre en forma directa la Publicidad Registral.

**III. PRINCIPIOS REGISTRALES.** Una vez delimitado el Marco de Calificación que determina el alcance de la función calificadora del registrador, cabe traer a colación algunos de los principios que rigen la actividad registral, dentro de ellos los principios de rogación, de prioridad, de tracto sucesivo, de legitimación, de legalidad y de fe pública registral. Los cuales constituyen la base fundamental del Derecho Registral:

En primer término, debemos mencionar el **principio de rogación** que hace referencia a que es preciso solicitar al Registro la inscripción en forma expresa. Es necesario que aquel interesado que tenga inscrito su derecho -o lo adquiera en ese mismo acto- declare expresamente su voluntad, para que el registrador proceda conforme con lo solicitado. Encuentra su fundamento legal en los artículos 451 y 452 del Código Civil.



Los requisitos mínimos que son indispensables para ejercer la rogación se encuentran contenidos en los artículos 50 y 51 del Reglamento del Registro Público. Dentro de ellos, resultan de interés para la resolución de este asunto:

*“Artículo 50.- Requisitos para que el documento sea recibido en la Oficina del Diario. Para que un documento sea recibido en la Oficina del Diario, debe de haber cumplido los siguientes requisitos:*

*a) (...)*

*b) Haber cumplido los requisitos formales requeridos por Ley.*

*(...)*

*f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto.*

*Artículo 51.- Requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos.*

*Para que los documentos (...) puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos:*

*a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento autentico expresamente autorizado por la ley para este efecto.*

*b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes...”*

La rogación permite establecer la **prioridad** (que es otro principio registral), en relación con otros documentos presentados posteriormente y asegura el derecho mediante su publicidad a terceros. Con la presentación del documento registrable (rogación) se da impulso a todo el sistema registral.

En resumen, el principio de rogación no implica solamente que el Registro no actúa de oficio ya que, además de esto, resuelve básicamente tres aspectos del ingreso a la Publicidad Registral: el medio idóneo para realizar esa rogación, la materia inscribible y la legitimación para solicitar esa inscripción. Esto es, que quien está legitimado para solicitar la inscripción (de conformidad con lo dispuesto en los artículos 451 y 452 del Código Civil) cuenta con un



medio idóneo determinado por ley para realizar esa solicitud (definido en el artículo 450 del Código Civil), el que debe cumplir ciertos requisitos de admisibilidad (artículos 50 y 51 del Reglamento del Registro Público) y que existe un sistema amplio que define la materia inscribible en el Registro establecido en los artículos 49 de ese Reglamento y 459 del Código Civil.

Por otra parte, el **principio de fé pública registral** es la presunción establecida en favor de terceros, de que los asientos registrales son exactos y completos; sea que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título es oponible a terceros.

La **fe pública registral es un efecto de la publicidad** que nace del Registro de la Propiedad y produce protección a través de una doble presunción que surge de los asientos registrales: una protección *iuris tantum* (que admite prueba en contrario) determina que los derechos reales publicados por el Registro Inmobiliario existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (principio de **legitimación** registral) y la otra presunción es *iuris et de iure* (de pleno y absoluto derecho) en favor de los terceros adquirentes que cumplen con los requisitos legales, a los que se les brinda una protección de su adquisición al amparo de la publicidad registral.

Este principio exige que las inscripciones registrales sean completas y correctas para que así muestren la realidad jurídica registral en su totalidad, con el fin de dar seguridad y certeza a todos los ciudadanos y al sistema registral en general. De lo que se puede afirmar que la fe pública registral protege al adquirente de buena fe en particular y a todo nuestro sistema de seguridad jurídica en general.

Otro principio básico en nuestro sistema registral lo constituye el **tracto sucesivo, que** es el encadenamiento que deben observar los asientos registrales, de manera que quien actúe como



transmitente en un contrato sea quien adquirió del titular anterior. Es decir, puede constituir derechos reales sobre un bien quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución, según lo expresa del artículo 452 del Código Civil; aunque en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público, señala que *“...No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente...”*

Sin embargo; esto no es absoluto, ya que si el derecho está inscrito a favor de una persona distinta de quien otorgue la tramitación, implicaría la venta de una cosa ajena, lo cual tiene como consecuencia la nulidad; pero puede ser salvada si el verdadero propietario ratifica la enajenación o transmisión, según se establece en el artículo 1063 del Código Civil. Asimismo, este principio de tracto sucesivo admite las excepciones estipuladas en el artículo 57 del Reglamento del Registro Público.

**IV. PUBLICIDAD REGISTRAL.** La publicidad es la razón de ser de los registros y el Registro Inmobiliario no es la excepción. De este modo, el artículo 1° de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, y que esto se logra mediante la publicidad de estos bienes y derechos.

Nuestro sistema registral brinda Seguridad Jurídica con fundamento en la Publicidad, que no es una mera publicidad noticia sino una publicidad con efectos. En este sentido, la publicidad registral tiene dos grandes vertientes: la **publicidad material** que está referida precisamente a esos efectos que genera frente a terceros en relación con las transacciones de bienes (fe pública registral y oponibilidad). Y la **publicidad formal** referida al medio o soporte de la información en relación con los elementos publicitados y por supuesto la forma de acceso a esos medios.



El fundamento jurídico de la **publicidad material** se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, cuando establece que: *"Los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro"*. De lo que se deduce con claridad que la publicidad material tiene dos efectos jurídicos: la **fe pública** de los asientos registrales, que hacen plena prueba de lo que en ellos está contenido, ofreciendo al adquirente seguridad en las transacciones (Seguridad Dinámica o Seguridad del Tráfico) y la **oponibilidad** que protege el derecho de quien ha adquirido con apego a la ley y al amparo de la publicidad registral (Seguridad Estática o Seguridad del derecho), garantizándole que no podrá ser despojado de un bien inscrito sin su consentimiento.

Por otra parte, con la **publicidad formal** se trata de resolver la forma y los medios que permiten comunicar y trasladar al público estos efectos de la publicidad material. Es el soporte papel o electrónico de la información. Siendo los medios utilizados actualmente para cumplir con este fin las certificaciones, los informes registrales, copias certificadas, consulta electrónica y los testimonios de escrituras u otras reproducciones realizadas por el notario a los que se trasladan los efectos jurídicos del documento original.

Tal como se indicó líneas atrás, el Registro Inmobiliario resguarda los intereses de terceros, siempre y cuando tengan sus bienes o derechos inscritos, tutelando así todo el sistema de Seguridad Jurídica Inmobiliaria. En este punto, resulta conveniente aclarar los conceptos de tercero civil y tercero registral, a efecto de delimitar los derechos protegibles por la publicidad registral y, en su defecto, los que no obtienen esa protección:

**Tercero civil** es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción, sin mayor requisito. Es quien pretende un derecho sobre un bien y obtiene información en el Registro sobre su situación jurídica, pero no realiza ningún acto o contrato inscribible o lo realiza pero no solicita su inscripción. Es decir, no acude a la publicidad



registral en busca de protección.

Por su parte, el **tercero registral** es quien adquiere un derecho real, de buena fe y al amparo de la información que brindan los asientos registrales. Además de esto, lo anota y lo inscribe en forma inmediata. Es decir, para ser considerado **tercero registral** debe cumplirse con **tres requisitos básicos**: **a)** adquisición de buena fe y de quien consta como titular del derecho en la publicidad registral, **b)** adquisición a título oneroso y **c)** presentar al Registro la rogación para inscribir el derecho que se adquiere.

Respecto de la protección del titular inscrito en los asientos registrales y sus excepciones, comparte este Tribunal el siguiente criterio:

*“...El **tercero registral** y sus excepciones. (...) la condición de tercero registral requiere, para su conformación, tanto de elementos **objetivos** como **subjetivos**.*

*Los **elementos objetivos** (...) derivan de la misma información registral, es decir, de los asientos y/o de los documentos presentados e inscritos en el Registro:*

- *Adquisición al amparo de la información de los asientos (de quien era el titular registral)*
- *Derecho debidamente rogado al Registro por escritura pública o documento idóneo conforme a la ley.*
- ***Inexistencia de información en la publicidad registral** que ponga en conocimiento del adquirente alguna situación que anule o haga anulable el derecho del titular registral de quien adquirió.*

*Sin embargo, existe un **elemento subjetivo** indispensable en la conformación de esta protección, el cual no necesariamente deriva de la información registral: **la buena fe del adquirente...**” (Fundamentos de la Publicidad Material del Sistema Registral Costarricense. Alvarado Valverde, Jorge. Materia Registral. Revista del Registro Nacional. Año 2 n°3, p.18)*



De este modo, de la aplicación de estos requisitos resulta evidente que no puede ser considerado como un tercero registral, y por ende no puede acceder a los efectos de la protección registral, quien no presente su derecho al Registro, o que conociendo alguna situación que afecte el bien o derecho que pretenda –sea por la existencia de algún tipo de medida cautelar administrativa o judicial, o por ser parte de esa circunstancia- asuma el riesgo y continúe con esa adquisición, en cuyo caso sería solamente un tercero civil.

**V. SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES.** A partir de la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) en octubre de 2009 y con el objeto de promover un fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria registral, se produjo un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, por un concepto más amplio: el de la **inexactitud** de la publicidad registral y los presupuestos para su saneamiento.

A partir de este momento se aborda la **inexactitud registral** como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, independientemente de donde fueron originadas y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad cuando no se afecten los derechos de terceros.

Previo a este cambio de perspectiva producido por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en el año 2009 ya existía un procedimiento para subsanar los errores contenidos en los asientos registrales. Sin embargo, esta se limitaba al concepto de error material y conceptual cometido por el registrador en el ejercicio de su función calificadora e inscriptora. De este modo, disponen los artículos 84 a 91 del Reglamento del Registro Público que es posible la corrección “...*con fundamento en el conjunto de la información registral y la que pueda aportar la parte interesada...*” y cuando esta no cause algún



perjuicio o afecte los derechos de terceros (artículo 87). Asimismo, esa rectificación del error deberá hacerse “...por medio de una nueva inscripción, con vista del documento auténtico si aún se encuentra en el Registro, o si lo aporta la parte interesada, o del conjunto de la información que consta en el Registro...” (artículo 89)

Respecto de este procedimiento de corrección de errores de la publicidad registral, ya este Tribunal se había pronunciado en el Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, con fundamento en el siguiente análisis:

“... A) **Existencia de un error registral**: El artículo 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, al que se ha hecho alusión, establece la posibilidad de que existan dos tipos de errores registrales: a) **error material** (...) b) **error conceptual** (...)

De lo dispuesto en esos numerales, vemos que los tipos de errores que se reconocen son muy específicos y limitados, y, consecuentemente, no regula todo tipo de situaciones, circunscribiéndose únicamente al error cometido por el Registrador en el ejercicio de sus funciones, sin considerar otras causales, cuya apreciación y distinción es importante, como de seguido se explica:

**i. Error gestado registralmente**: En el primer caso, la inexactitud proviene de un **error en el asiento** y no en el documento a que accede, o en otras palabras, existe un error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento, situación que provoca la práctica de una anotación o afectación al bien o derecho inscrito improcedente. Esta situación fue prevista expresamente en el artículo 454, párrafo 2) del Código Civil y 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, estableciéndose ahí la forma de practicar la corrección. (...)





Por su parte, el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos, también regula el error registral, aunque en forma más puntual, pues **lo restringe al causado por violación del principio de tracto sucesivo**, sin embargo, es más extenso y claro al autorizar los mecanismos de corrección, permitiendo incluso la **actuación oficiosa** y la **cancelación de asientos**. Debe recordarse, no obstante, que el principio de tracto sucesivo, permea toda la actuación registral, lo que le da a la norma una extensa aplicabilidad, pues tal como lo ordena en lo conducente, el artículo 56 del Reglamento del Registro Público: *“...De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

En lo que interesa, señala el indicado numeral 7 de la citada Ley:

*“No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución.*

*Si por **error** o por **cualquier otro motivo**, se hubiera practicado una **anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior**, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a **cancelarla** con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquél indicare.*

(...)

La disposición que se analiza, que como se dijo, autoriza la cancelación de asientos para los casos en que se compruebe la violación del tracto sucesivo, parece entonces configurarse como una excepción a lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, el cual señala que: *“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*”. Lo prescrito en este numeral, resulta conforme con lo establecido en el artículo 472 inciso 2) del mismo Código, en tanto prescribe, de manera enunciativa y no como *numerus clausus*, como una de las causales de cancelación total de inscripciones, además de la extinción del inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito (inciso 1°), la declaratoria de nulidad del título en virtud del cual se ha practicado ésta. Lógico es entender, incluso por el momento histórico en que se promulgó el Código, que ese pronunciamiento se refiere al emanado de una autoridad judicial, caso para el que expresamente se prevé, según lo transcrito líneas atrás, la ejecución del fallo ante el Registro mediante una providencia ejecutoria.

(...)

**ii- Error gestado extrarregistralmente:** Es la otra posibilidad que se puede presentar y ocurre cuando el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original. La solución se obtiene presentando un documento de la misma naturaleza, judicial, notarial o administrativa, que el que motivó el asiento. Así se desprende de lo dispuesto en el artículo 454 del Código Civil en su primera parte, al regular la forma de subsanar este tipo de errores: “Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, **o si se expresaren de distinto modo de cómo aparecen en el título**, podrá rectificarse en cualquier tiempo **a solicitud del interesado**; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha”

En igual sentido, ordena el párrafo final del artículo 89 del Reglamento del Registro Público: “*Si el error es atribuible a las partes porque el documento contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta del título que originó la inscripción, y así lo aceptaran o se declarare vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo documento.*” (Suplida la negrilla)



**B) Modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes.** Los asientos inexactos pueden ser rectificadas en la forma indicada, siempre que los terceros no se hayan apoyado en el Registro, por cuanto en este supuesto es menester que aquellos conozcan la inexactitud y se efectúe su corrección.

En efecto, puede ocurrir que existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoye en esa información, presentándose así un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho, y otro que se ha apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho con base a ella. Nuestra legislación, al igual que la mayoría de las legislaciones, adopta el sistema de no convalidación. En tal sentido, el artículo 456 del Código Civil dice que: *“la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”*. Es decir, que la inscripción no va a purgar los vicios que pueda tener el documento inscrito o el acto contenido. Los vicios subsisten con prescindencia de la inscripción. En estos casos, la gestión administrativa cabría a solicitud de parte interesada o en forma oficiosa por la Administración Registral, debiendo observarse el procedimiento dispuesto en los artículos 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público ...” (Voto 376-2006)

De lo desarrollado por este Tribunal en el Voto transcrito parcialmente, se concluye que la modificación o cancelación de alguna información errónea que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos establecidos a ese momento por existir oposición de algún interesado o cuando esa rectificación pueda causar algún perjuicio a terceros *“...puede provenir de la jurisdicción ordinaria como tal al término de un proceso o por solicitud de las partes, aunque también puede decretarse por la misma Administración Registral o por este Tribunal Registral Administrativo, en tanto Superior Jerárquico Impropio...”* (Voto 376-2006)



**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Realizado el estudio íntegro del expediente venido en Alzada puede resumirse este asunto de la siguiente forma: con fundamento en la denuncia que hizo el notario José Antonio Corea Martínez ante el Organismo de Investigación Judicial, la Unidad Especial de Fraudes (UEF) inició una investigación de los hechos denunciados. Sin embargo, de la documentación que consta en el expediente no queda claro el estado de avance de esa investigación. Incluso, este es uno de los alegatos que esgrime el apelante Alvaro Quirós Barrantes, quien agrega al expediente una copia del Oficio UEF-3584-21-08 emitido por esta unidad (folio 120), en donde la Fiscalía Adjunta de Fraudes informa que ese “...*despacho no ha realizado ninguna solicitud ante el Juzgado Penal de anotación sobre las fincas n° 281170-000 (...), ni sobre la finca n° 281168-000 del partido de San José...*” y con ese documento pretende el apelante que se levante la Nota de Advertencia Administrativa.

Por su parte, en la resolución venida en Alzada el Registro Inmobiliario determina inmovilizar ambas fincas, al comprobar que el testimonio inscrito con citas 2009-54737, carece de escritura matriz.

Al confrontar la documentación contenida en autos en relación con los argumentos esgrimidos por la parte recurrente y de conformidad con los puntos desarrollados en el considerando anterior, considera este Tribunal que el Registro Inmobiliario no cometió error alguno al admitir y tramitar el documento con citas **2009-54737**, por cuanto -valorado dentro de las limitaciones que impone el Marco de Calificación Registral- en apariencia cumplía con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado e inscrito, en aplicación del **principio de fe pública notarial** y en virtud de que tanto el papel como la boleta de seguridad, correspondían a los medios de seguridad establecidos legalmente y asignados al Licenciado Corea Martínez.



Sin embargo, con el fin de garantizar la seguridad de los derechos adquiridos por terceros registrales al amparo de la publicidad registral, es evidente que existen inconsistencias que afectan esta publicidad y que es preciso sanear. Lo anterior, en vista de que en este caso se afectó el **principio de legalidad**, contenido en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, porque el registrador aplicó la normativa registral correspondiente a un documento auténtico a uno que no tiene esa característica, siendo que el artículo 34 del Reglamento del Registro Público 26771-J exige que se inscriban solamente actos válidos y eficaces, que son los únicos que pueden acceder a la publicidad, de conformidad con el artículo 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

Se tiene claro que el documento que originó las citas **2009-54737** constituye un testimonio que carece de escritura matriz y por ello no puede ser considerado un documento auténtico con lo cual se violenta también lo dispuesto en el artículo 450 del Código Civil, que define el medio idóneo de acceso al Registro (principio de **rogación**). En este caso, quien pretendió adquirir un derecho con base en este documento no puede obtener la **prioridad**, ya que solamente perjudican a terceros los títulos sujetos a inscripción que ingresen a la publicidad registral (artículo 455 del Código Civil) y en el proceso que se analiza **no existe un título válido** que tenga esa condición.

Adicionalmente, la inscripción del documento objeto de este análisis provoca también una violación a los principios de **legitimación** y de **tracto sucesivo** (artículo 452 del Código Civil) toda vez que ha quedado demostrado que la escritura pública número 195, del tomo 2 de protocolo del notario José Antonio Corea Martínez no existe, ya que al momento en que supuestamente fue autorizada (2 de marzo de 2009) ese notario aún tenía en uso su tomo primero. Esto implica que no hubo comparecencia de los legítimos titulares de las fincas 281170 y 281168 de San José para vender sus derechos al aquí apelante. Por esta situación se quebranta los efectos otorgados por ley al sistema de presunciones (certeza, legitimación



y autenticidad: artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial) que nace de la fe pública notarial, ante la **inexistencia de un instrumento público autorizado por un notario público**.

En este sentido se reitera que, si bien es cierto la situación bajo estudio era imposible de determinar dentro del Marco de Calificación, dados los límites de la función calificadora del registrador, el documento notarial idóneo para producir una modificación de los asientos registrales es el testimonio entendido éste como un instrumento público que es la copia literal o parcial de una escritura pública debidamente asentada en el protocolo de un notario público habilitado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31, 70, 80, 112, 113 y 115 del Código Notarial y los artículos 368 a 371 del Código Procesal Civil, la cual en este caso no existe.

Lo anterior trae como consecuencia una publicidad inexacta (párrafo final del artículo 46 de la Constitución Política) y por ende una violación a los principios de **Seguridad y fe pública registral** contenidos en el artículo 456 del Código Civil, que permite mantener el acto inscrito a favor de un tercero de buena fe, siempre que la nulidad que afecta la inscripción se produzca dentro del plano del Derecho Civil-Registral, no por causas de índole penal, como lo es en este caso, la sustitución de una persona sin su consentimiento. Cabe resaltar que el documento original, presentado con citas **2009-54737**, fue secuestrado desde el año 2009 por el Organismo de Investigación Judicial dentro de la causa penal 08-024186-042-PE que se tramita en la Unidad Especializada en Fraudes.

Por lo expuesto, el apelante Álvaro Quirós Barrantes no puede ser considerado como un tercero registral, porque sí actuó directamente en los hechos que permitieron un movimiento de traspaso a su favor en las fincas 281170 y 281168 de San José sin que existiera un documento idóneo para ello.

Consecuencia de esto no puede constituirse en un tercero protegido por los efectos de la publicidad registral porque precisamente el documento con que pretende serlo ha violentado



todos los principios del derecho registral y, según afirma García Coni: su autoría no *es determinada o determinable, ya que no tiene como “editor responsable” a un funcionario público*. Por esta razón, deben revertirse los efectos de la publicidad material de los que ha disfrutado esta inscripción y dejarlos en la publicidad formal, con el fin de sanear los asientos de inscripción. En este sentido, debe el Registro Inmobiliario proceder a inscribir las fincas objeto de estas diligencias a favor de sus antiguos titulares, quienes sí ostentan la condición de terceros registrables dado que adquirieron su derecho mediante un instrumento público legalmente previsto y cuya adquisición deben ser garantizada (seguridad estática o del derecho).

Debe recordarse que el bien jurídico tutelado es la seguridad jurídica, que es un bien supraindividual y por ello debe prevalecer ante eventuales derechos de terceros civiles, no protegibles por el Registro Inmobiliario. Con la anterior decisión no se anula el derecho que pueda discutir el apelante ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, quien es la única con competencia suficiente para declarar un mejor derecho.

En otro orden de ideas, llama poderosamente la atención de este Órgano Superior que el gestionante Corea Martínez no ha reportado ante las instancias correspondientes del extravío del papel y boleta de seguridad utilizados en el documento (2009-54737) que asegura no fue autorizado por él en su condición de notario. Esta situación obliga al Tribunal ordenar al Registro que proceda conforme a los artículos 150 y siguientes del Código Notarial y el 105 del Reglamento del Registro Público, poniendo en conocimiento de la Dirección Nacional de Notariado este hecho con el fin de que se sigan los procedimientos establecidos para este supuesto.

Por otra parte, los alegatos expuestos por el señor **Quirós Barrantes** se centran en que no existe por parte de la autoridad judicial orden de anotación de cautelar y que no puede el Registro determinar que la inmovilización sobre las fincas solo puede ser levantada por orden



de la autoridad judicial competente. Asimismo, afirma ser el propietario legítimo de los inmuebles objeto del proceso y que al día de hoy los anteriores titulares registrales no han acudido a reclamar o defender sus derechos y por ello debe finalizarse este proceso, dejando sin efecto la resolución recurrida y ordenando el levantamiento de las cautelares que constan sobre las fincas 281170 y 281168 de San José.

Al respecto, debe recordarse que la inscripción en nuestro sistema registral no es convalidante y por ello no puede afirmarse que se adquiriera la condición de tercero registral por el hecho de haber inscrito un documento que no cumple con los requisitos establecidos legalmente, toda vez que existe en el expediente prueba contundente de la ausencia de escritura matriz, de que el notario que supuestamente autorizó el contrato no contaba con su protocolo número dos, así como de la denuncia que éste interpuso ante el Organismo de Investigación Judicial por el extravío de papel y boletas de seguridad.

Estos tres elementos integrados entre sí denotan la violación a los principios registrales, de lo cual deriva una publicidad inexacta y por ende es necesario acudir a la figura del **sanearmiento**, en los términos indicados por esta Autoridad en el Voto No 376-2006, ya que la inscripción no tiene el efecto de purgar o purificar los vicios que pueda tener el documento inscrito o el acto contenido en él y en este caso es posible la corrección del error en aplicación de lo normado en el artículo 454, párrafo 2) del Código Civil en concordancia con el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público que establecen la forma de practicar la corrección en forma oficiosa -y que se configura como una excepción al artículo 474 del Código Civil- cuando exista violación a los principios registrales, especialmente el de tracto sucesivo, que permea toda la actuación registral.

Lo anterior debe practicarse observando el procedimiento dispuesto en los artículos 87, 89, 90 y 91 del Reglamento del Registro Público, en razón de que, de existir eventualmente algún





derecho a su favor, no sería protegible por la Publicidad Registral y por ello no resultan de recibo ni los alegatos, ni las pretensiones del apelante.

Por último, con respecto a los practicados que han sido anotados en las fincas, con las citas: 800-156536 y 800-156530, sus respectivos anotantes tampoco pueden ser considerados terceros registrales protegibles, porque sus eventuales derechos ingresaron a la publicidad registral en fecha posterior a la consignación de la nota de advertencia administrativa. Sin embargo, es criterio de este Tribunal que deben mantenerse estas anotaciones en la publicidad registral -así como cualquier otra que ingrese con posterioridad- para que sea la autoridad jurisdiccional competente quien determine lo que corresponde y con ese fin, se ordena al Registro Inmobiliario comunicar al Juez sobre la situación de los inmuebles afectados.

En resumen: concluye este Tribunal que en el caso bajo análisis existen elementos objetivos que permiten presumir que el documento presentado ante el Registro Inmobiliario con las citas **2009-54737** no constituye un instrumento público, ya que no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 450 del Código Civil. No constituye la reproducción de una escritura pública, de lo que se evidencia una inconsistencia de origen extraregistral y ello impide darle los efectos jurídicos que derivan de la publicidad registral respecto de un acto notarial asentado en el protocolo de un notario público habilitado, sea: provocar un asiento en el registro a partir de la rogación por quien tiene inscrito su derecho.

En consecuencia, su anotación e inscripción en las fincas 281168 y 281170 de San José produjo una inexactitud que es necesario sanear y siendo que no existen terceros que proteger, lo procedente es resguardar la Seguridad Jurídica que debe dimanar de la Publicidad Registral, toda vez que quien figura como adquirente en este documento no puede ser considerado un tercero registral porque no ha logrado desvirtuar la inexistencia de la escritura matriz. Por lo anterior, debe retrotraerse la información que consta en estos asientos registrales hasta antes de la inscripción del documento que originó las citas **2009-54737**, manteniendo la anotación de los practicados: 800-156536 y 800-156530 respecto de los



cuales se ordena al Registro Inmobiliario comunicar al Juez sobre la situación de los inmuebles afectados. Asimismo, debe la Autoridad Registral poner en conocimiento de la Dirección Nacional de Notariado la omisión en que ha incurrido el Licenciado José Antonio Corea Martínez con el fin de que se sigan los procedimientos establecidos para este supuesto.

Conforme con todo lo expuesto, este Tribunal DECLARA SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por **Álvaro Quirós Barrantes**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintiocho de octubre de dos mil catorce, la cual se revoca de conformidad con las consideraciones esbozadas en esta resolución.

**SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, 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 **Álvaro Quirós Barrantes**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintiocho de octubre de dos mil catorce, la cual se revoca para que: 1) Se retrotraiga la información que consta en los asientos registrales de las fincas 281168 y 281170 de San José hasta antes de la inscripción del documento que originó las citas **2009-54737**. 2) Se mantenga la anotación de los practicados con citas: 800-156536 y 800-156530 y se comunique al Juez respectivo sobre la situación de los inmuebles afectados. 3) Que la Autoridad Registral ponga en conocimiento de la Dirección Nacional de Notariado la omisión en que ha incurrido el



Licenciado José Antonio Corea Martínez con el fin de que se sigan los procedimientos establecidos para este supuesto. 4) Se levante la nota de Advertencia Administrativa que ha sido consignada en las fincas objeto de estas diligencias. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Guadalupe Ortiz Mora*