

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0264-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Sindy Vanessa Martínez Piñar y Katherine Vanessa Salvador Martínez, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2017-0393)

Propiedades

VOTO N° 0654-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con diez minutos del veintitrés de noviembre de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación presentado por **Sindy Vanessa Martínez Piñar**, mayor, soltera, abogada, con cédula de identidad 1-810-739, en su condición personal y en representación de **Katherine Vanessa Salvador Martínez**, con cédula de persona menor de edad 1-1763-0041, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las 10:30 horas del 30 de marzo de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 28 de febrero de 2017, la licenciada **Sindy Vanessa Martínez Piñar** -de calidades y en la representación indicadas- manifiesta que se opone a la rectificación de medida realizada de conformidad con el plano **G-1825946-2015** en la finca **22179** de **Guanacaste** que es propiedad de **Ovidio Martínez Piñar**. Lo anterior en razón de que ésta afecta la finca **187252** de **Guanacaste**; graficada en el plano **G-813474-2002**, que es propiedad de la menor que representa. Afirma que los datos consignados en el plano **G-1825946-2015** no corresponden con el plano original de la finca madre: **G-463884-1982**, lo cual evidencia una posible

falsedad; ya que invade la propiedad de su representada, lo cual lo invalida totalmente, además de que lesiona el artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional. Pretende la gestionante que la autoridad registral presente alguna gestión ante la Fiscalía o la Dirección Nacional de Notariado, en contra de la notaria autorizante de la escritura de rectificación de medida. Asimismo, menciona que el ingeniero que realizó el levantamiento del plano relacionado es funcionario de la Municipalidad de Nicoya. Agrega que acude a esta instancia porque la rectificación de medida se encuentra aún dentro del plazo de convalidación, por lo cual este es el momento procesal oportuno para solicitar que dicho acto administrativo sea declarado nulo, porque es producto de una escritura que le afecta y perjudica, tanto en su condición personal como a la menor de edad que representa. Adicionalmente, indica que **Ovidio Martínez Piñar**, quien es el titular registral de la finca 22179, inscribió su derecho mediante un testamento que es inválido porque en uno posterior el causante: su padre **Ovidio Martínez Gómez**, la declaró a ella -en su condición personal- como única y universal heredera de todos sus bienes. Con fundamento en lo anterior, solicita que se declare absolutamente nula la rectificación de la medida de la finca 22179 de Guanacaste y en consecuencia se desinscriba el plano G-1825946-2015 inscrito a nombre de Ovidio Martínez Piñar.

SEGUNDO. Que en la resolución de las 10:30 horas del 30 de marzo de 2017, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resolvió: “...1) **DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por la señora *Sindy Vanessa Martínez Piñar*, cédula de identidad 1-810-739, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en esta sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J (...). 2) Ordenar; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente (...) **NOTÍFIQUESE ...**”

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, la licenciada Martínez Piñar, recurrió la resolución indicada y en razón de ello conoce este Tribunal en Alzada.

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

Redacta la juez Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario, División Registral.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario tuvo por demostrado que la finca **22179** se encuentra inscrita actualmente a nombre de **Ovidio Martínez Piñar**, quien se lo adjudicó en el **proceso sucesorio de Ovidio Martínez Gómez** tramitado ante el Juzgado Civil del Segundo Circuito Judicial de Guanacaste, Nicoya, adjudicación que fue inscrita mediante el documento que originó las citas **2015-406095**. En este mismo documento se solicitó la **rectificación de medida** del inmueble indicado (de 114.58 a 125.00 metros cuadrados) de conformidad con el plano **G-1825946-2015** y producto de su inscripción ese bien quedó afecto a un **plazo de convalidación** -que vence el 28 de setiembre de 2018- con el fin de que cualquier interesado pudiera acudir a la vía judicial para reclamar cualquier derecho que haya sido lesionado con este acto. Con vista en los hechos que tuvo por demostrados, la Autoridad Registral denegó la gestión porque consideró que no fue demostrada la existencia de un error o nulidad cometida por el Registro Inmobiliario y dado que es únicamente la sede jurisdiccional quien tiene competencia para dilucidar cualquier cuestionamiento que tenga la señora Sindy Vanessa Martínez Piñar respecto del documento inscrito con citas 2015-406095, toda vez que solo en esta se puede declarar la

invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad con respecto del titular registral inscrito.

Inconforme con lo resuelto, **la recurrente** manifiesta que hay error registral porque el registrador no hace un análisis adecuado sobre a quién se afecta con la rectificación de medida de la finca **22179** e inscribe el plano **G-1825946-2015**, con lo que se invade la finca **187252** de Guanacaste -que fue segregada de la primera y es propiedad de su hija Katherine Vanessa Salvador Martínez- porque la casa que aparece en el plano original de la finca madre **G-463884-1982** está corrida hacia el norte, en el plano del 2015, siendo que esa casa nunca ha sido corrida ya que el espacio que se encuentra entre el lindero norte de la finca 22179 todavía se ve en el plano madre, lo cual invalida total y absolutamente ese plano de rectificación de medida, situación que lesiona el artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional. Reitera su pretensión de que el Catastro Nacional presente el caso ante la Fiscalía y de ser necesario ante la Dirección Nacional de Notariado por afectar los intereses de una menor de edad. Reitera también que el plano relacionado fue elaborado por un funcionario de la Municipalidad de Nicoya; lugar en que se encuentra ubicado el inmueble, y aunque éste no haya tenido restricción al ejercicio liberal de la profesión al momento de esa actuación, sí lo alcanza actualmente y ello afecta la validez y convierte en falso ese plano, dado lo cual solicita se le imponga una nota de prevención. Agrega la recurrente que la medida indicada en el plano que cuestiona es diferente a la que consta en el peritaje realizado dentro del proceso sucesorio y que la resolución que impugna no hace mención a sus alegatos, lo cual las deja en indefensión a ambas violentándose el debido proceso, aunado a que no se le dio traslado a la institución encargada de velar por los derechos de los menores de edad y por ende esa resolución es nula y así debe declararse.

Manifiesta la recurrente que la persona que se adjudicó la propiedad 22179 de Guanacaste lo hizo bajo un testamento que es inválido porque el testador, quien fue su padre, emitió uno posterior en donde se le declara a ella como única y universal heredera de todos los bienes

del causante Ovidio Martínez Gómez. Con fundamento en estos argumentos solicita que se anule lo actuado por el Registro y que; de ser necesario, se imponga una nota de prevención.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. Dentro de sus agravios indica la recurrente que se ha violentado lo dispuesto en el **artículo 22** de la Ley del Catastro Nacional (N° 6545 de 25 de marzo de 1981):

ARTÍCULO 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.

Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.

Nótese que esta norma faculta al titular registral de un inmueble para que: con su sola manifestación, con fundamento en un plano catastrado y siempre que no se exceda del 10 por ciento de la medida original, pueda aumentar la medida de sus fincas. Dicho acto queda sujeto a un plazo de convalidación por tres años dentro del cual no perjudica a terceros.

Cabe señalar que este plazo de tres años ha sido establecido para que, todo aquel que considere ha sufrido alguna afectación con la rectificación de medida pueda acudir a la vía jurisdiccional a reclamar su derecho y no ante la sede administrativa como pretende la gestionante.

De este modo, la sola indicación de que en el plano G-1825946-2015 aparece “corrida” la casa respecto de lo que se refleja en el plano madre no resulta un argumento que permita establecer que con la rectificación de medida de la finca 22179 se invadió el lote segregado con el plano G-813474-2002, ya que para ello se requiere prueba técnica que así lo demuestre,

la cual no fue aportada a los autos.

Manifiesta la parte apelante que el plano del año 2015 es nulo porque fue levantado por un funcionario de la Municipalidad de Nicoya. Al respecto, se le aclara que no corresponde a la autoridad registral ni a este Órgano de Alzada el control de este tipo de actuaciones, toda vez que se trata de un funcionario ajeno al Registro.

La apelante reclama también la nulidad de lo actuado por el Registro porque no se confirió audiencia al Patronato Nacional de la Infancia, manifestando que esto le deja en indefensión. Con relación a este agravio, el **artículo 140 del Código de Familia** dispone que la representación de los menores de edad recae, en primer término, en sus padres:

“**Artículo 140. Autoridad Parental.** Compete a los padres regir a los hijos, protegerlos, administrar sus bienes y representarlos legalmente...”

A falta de ellos, en los artículos 175 y siguientes de ese mismo cuerpo legal se establece la figura de la tutela, para los menores que no se encuentren sujetos a patria potestad.

A mayor abundamiento, advierta la recurrente que la competencia otorgada al Patronato Nacional de la Infancia (PANI) -como institución encargada de velar por los derechos de los menores de edad- para actuar en representación de un menor de edad, procede únicamente en caso de declaratoria de abandono (artículo 161 del Código de Familia). En este mismo sentido, el artículo 4, incisos k) y l) de la Ley Orgánica del PANI, establece dentro de sus atribuciones:

“**Artículo 4. Atribuciones.** Las atribuciones del Patronato Nacional de la Infancia serán:

(...)

- k) Intervenir como parte en los procesos judiciales y administrativos en que esté vinculada cualquier persona menor de edad que requiera esa intervención, para que se le garantice el disfrute pleno de sus derechos.
- l) Representar legalmente a los menores de edad que no se encuentren bajo autoridad parental ni tutela, así como a quienes estén bajo la patria potestad de una persona no apta para asegurarles la garantía de sus derechos...”

De este modo, resulta claro para esta autoridad de Alzada que la menor **Katherine Vanessa Salvador Martínez** ha sido debidamente representada en estas diligencias administrativas por su madre -la gestionante- y en razón de ello no requiere la intervención del Patronato Nacional de la Infancia para que se le garantice el disfrute pleno de sus derechos.

Alega la recurrente que el testamento que sirvió de base para la adjudicación de la finca 22179 en el proceso sucesorio de su padre es inválido. Al respecto advierte este Tribunal que Ovidio Martínez Piñar fue declarado único heredero por el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de Guanacaste y que este acto de adjudicación fue tramitado en el Registro Inmobiliario mediante testimonio de escritura autorizada por notario público habilitado que originó las citas de presentación 2015-406095.

En este sentido, advierta la interesada que la amplitud del Marco de Calificación ha sido delimitada en forma reiterada en la jurisprudencia nacional, dentro de esta, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en **Sentencia No 100** de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, ha indicado que el marco de calificación registral:

“...tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos.- VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan.- No puede negar

el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (arts .152 y sigs. Constitución Política; 1, 2, 7, 154,157, y 159 Ley Orgánica del Poder Judicial); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias o la validez del procedimiento. Su facultad de calificación ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y Reglamentos pertinentes..." (agregado el énfasis).

Bajo esa tesitura, debe el Registrador encargado de dar trámite a una ejecutoria judicial, cumplir con lo ordenado en el Por Tanto de la Sentencia del Tribunal y proceder conforme se establece en la misma, sin variar en forma alguna lo ordenado por el Juez, **tampoco puede entrar a calificar el pronunciamiento o el procedimiento llevado a cabo en la sede jurisdiccional**, es decir, no puede el registrador interpretar esa decisión, sino limitarse a cumplir lo que expresamente se ordena en ella.

Así las cosas, sobre el motivo de la apelación invocado por la recurrente respecto de la alegada falsedad del testamento que permitió la adjudicación de la finca 22179 de Guanacaste a favor del señor Ovidio Martínez Piñar, no resulta ser un argumento válido para declarar la nulidad del documento 2015-406095, toda vez que el señor Martínez Piñar fue declarado como único heredero en resolución dictada por el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de Guanacaste a las 14:56 horas del 20 de agosto de 2015 (folio 115 de legajo de apelación), siendo que la relacionada adjudicación fue tramitada mediante un instrumento notarial, el cual -en aplicación del Principio de Fe Pública Notarial- resulta incontrovertible en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código

Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil, por lo que no podía ser cuestionado por el registrador dentro de su función calificadora.

Adicionalmente, este testimonio de escritura cuestionado por la gestionante cumplió con todos los requisitos, de acuerdo al marco de calificación, regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, que restringe la función calificadora a lo que conste del instrumento público sometido a calificación y su confrontación con la información que conste en la Publicidad Registral, y por ello no podía el Registro denegar su inscripción.

Así las cosas, esta es una situación que, de conformidad con el principio constitucional de División de Poderes, corresponde dilucidar en la vía jurisdiccional y no en la sede administrativa como pretende el recurrente. Siendo que, de los autos que constan en el expediente, se evidencia que la parte gestionante; a esta fecha, no ha acudido a la sede jurisdiccional ni a la Dirección Nacional de Notariado a poner la denuncia correspondiente en contra del actual titular de la finca 22179 de Guanacaste, ni en contra de la notario autorizante del documento 2015-406095.

En este último aspecto, debe recordar la parte apelante que no es la sede registral la vía establecida para denunciar la actividad irregular de los notarios, ya que de conformidad con los artículos 21 y 22 del Código Notarial, corresponde a la Dirección Nacional de Notariado, y de conformidad con los artículos 140, 141 y 169 de ese mismo cuerpo legal es al Juzgado y el Tribunal Notarial a quienes corresponde establecer las eventuales responsabilidades e imponer las eventuales sanciones a los notarios públicos.

En virtud de lo anterior, no resultan de recibo los agravios expuestos por la recurrente, así como sus pretensiones de que la Autoridad Catastral denuncie este asunto ante Fiscalía y la

Dirección Nacional de Notariado, y que se imponga una nota de prevención sobre los asientos registrales y catastrales objeto de estas diligencias administrativas dado que no se determinó ninguna inexactitud registral que permita establecer alguna medida cautelar administrativa y en consecuencia se declara sin lugar el recurso de apelación y se confirma la resolución venida en Alzada.

QUINTO. 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara **sin lugar el recurso** de apelación presentado por la licenciada **Sindy Vanessa Martínez Piñar**, en su condición personal y en representación de su hija menor **Katherine Vanessa Salvador Martínez**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 30 de marzo de 2017, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora