
RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0395-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Roy Jesús Venegas Cubero, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2017-417-RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO 0678-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas con cuarenta minutos del catorce de noviembre de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Roy Venegas Cubero**, mayor, soltero, agricultor, vecino de Coyolar de Orotina de Alajuela, titular de la cédula de identidad 1-0791-0782, en su condición personal, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 13:30 horas del 9 de julio de 2018.

Redacta la juez *Ortiz Mora*; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 10 de marzo de 2018, el señor **Roy Venegas Cubero**, de calidades y en su condición citadas, estableció gestión administrativa mediante la cual solicita se verifique la inscripción del documento tomo 2015, asiento 427572 y se inscriba la finca de la Provincia de Alajuela, matrícula 284411-000 a su nombre.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Que por medio de la resolución de

las 13:30 horas del 9 de julio de 2018, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente: “... 1) **DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por el señor ... al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. ... **NOTIFÍQUESE.** - ...”.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el aquí apelante, expresa como agravios: Que, el acto de donación fue realizado a su favor y no a favor de la menor, según se aclara e indica por el Notario autorizante en la razón notarial del ocho de diciembre de 2015. El Registro incurre en un error sustantivo al manifestar que la razón es de noviembre de 2015. Además, no se puede tener por probado que la donación fue a favor de la menor, cuando existe una razón notarial del 8 de diciembre de 2015, que aclara y se desprende del testimonio de escritura sujeto a calificación, que es al compareciente Venegas Cubero a quien se le hace la donación. Tampoco se debe tener como hecho probado que la escritura cuestionada indicara que se dona la propiedad a la menor, cuando consta que se le dona al segundo compareciente, esa es una inconsistente apreciación del documento por parte del registrador. Continúa manifestando el apelante e indica que, en la matriz si consta que la donación se realizó a favor del impugnante, la razón notarial del 8 de diciembre de 2015 aclara lo solicitado por el registrador, y con esto cumple el Notario Público autorizante con los requisitos de forma y fondo que da sustento jurídico a la inscripción a favor del apelante. Del cotejo administrativo, se puede determinar que la escritura indica que la donación es al impugnante como hijo de la otorgante, y nunca a la menor, ya que no se menciona expresamente que el apelante acepte en nombre de ella. De la matriz se cumple de que quien acepta la donación es el accionante en lo personal. Lo resuelto por el Registro no es correcto ya que es un hecho que la matriz y el testimonio coinciden en ser al gestionante la donación y así fue ratificado ante dos testigos presenciales.

TERCERO. 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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

CUARTO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

QUINTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal señalar, que no se advierte error alguno por parte del registrador al calificar el documento presentado en fecha 30 de setiembre del 2015, bajo las citas Tomo 2015 Asiento 427572 que permita acoger la pretensión del recurrente.

Según lo expone el señor **Venegas Cubero**, se constituyó en escritura pública un contrato de donación sobre la finca de la Provincia de Alajuela, matrícula 284411-000 a su nombre, presentado a la corriente registral el 30 de setiembre del 2015, bajo las citas Tomo 2015 Asiento 427572, y por error en la calificación registral dicho inmueble se inscribió a favor de la menor Sharon Alana Venegas Obando, con número de cédula 6-0496-0860.

En el presente caso, el recurrente manifiesta que el Registro incurrió en un error al no registrar a su nombre la finca de la Provincia de Alajuela, matrícula 284411-000, ya que de la escritura y las notas marginales se desprende con claridad que quien figuraba como donatario en el acto jurídico era él y no la menor.

Analizado por parte de este Tribunal lo expuesto por el señor Venegas Cubero, y teniendo a la vista el contenido de la escritura que se estudia, de la literalidad de ese documento, no lleva razón el señor Venegas por varios motivos que merecen su análisis:

En primer lugar, el contenido de la escritura muestra claramente que el señor Venegas Cubero, comparece “*como padre en ejercicio de la patria potestad de la menor hija Sharon Alana Venegas Obando*” y que la finca se dona al segundo compareciente, en este caso a él, pero en representación de su hija

En segundo lugar, del contenido de la escritura no se desprende que el impugnante compareció en su carácter personal, sino con toda claridad se indica que tal comparecencia la realizó en nombre de su hija, ya que por su capacidad especial (menor), no podía actuar personalmente en el negocio o acto jurídico que se otorgaba, por lo cual el ordenamiento jurídico da la potestad al padre de representarla en el ejercicio de la patria potestad, según lo establece el artículo 140 del Código de Familia, que a la letra dice:

ARTÍCULO 140.- Compete a los padres regir a los hijos, protegerlos, administrar sus bienes y representarlos legalmente. En caso de que exista entre ellos opuesto interés, los hijos serán representados por un curador especial.

Ahora bien, el apelante indica que el acto de donación fue realizado a su favor y no a favor de la menor, y que la aclaración la hace el notario autorizante mediante la razón notarial de fecha ocho de diciembre de 2015.

De conformidad con lo anterior y para determinar con claridad la voluntad de la otorgante María Angela Cubero Moscoso, el Registro ordenó el procedimiento de cotejo regulado en el artículo 125 del Código Notarial, procedimiento mediante el cual se puede constatar la exactitud de un instrumento público con respecto a la escritura matriz asentada en el protocolo del notario.

Según el cotejo realizado y que consta a folios 61 a 64 se presentaron las siguientes inconsistencias entre la matriz y la escritura número 147, visible a folio 61 frente del tomo número 16 del notario José Antonio Agüero Morales: “...2-) A líneas 21 a 23 constan dos notas las cuales por su grafía resultan ininteligibles y una nota se aprecia consignada sobre una de las firmas. 3-) No consta en la Matriz ninguna nota marginal. ES TODO...”

De lo anterior se desprende la inexistencia en la matriz de una nota que reafirme que la donación fue hecha a favor del aquí apelante, ya que, si realmente esas notas existen dentro del contenido de la matriz, el testimonio debió ser fiel reflejo de esa matriz, lo cual no fue así, puesto que ingresó al Registro un testimonio de escritura que no refleja de modo alguno lo pretendido por el señor Venegas. Tampoco existe en la matriz cotejada una nota marginal que aclarara tal situación. Razón por la cual, el Notario no debe dar fe de un hecho que no existe y mucho menos en fecha posterior a la muerte de la donante, como lo fue indicado por el Notario y que se visualiza en el testimonio de escritura que se calificó por el registrador del Registro Inmobiliario. Al efecto el artículo 118 del Código Notarial, en lo que interesa indica:

“Artículo 118. Correcciones en los testimonios. Al copiarse la escritura original, podrán incorporarse al testimonio las adiciones y enmiendas practicadas en la matriz o bien agregarse por medio de nota al pie.

Los errores y las omisiones de copia que se detecten al expedir el testimonio, se especificarán y salvarán a continuación del engrose, como nota antes de la firma respectiva. Los que se advierten después podrán enmendarse mediante razón notarial, fechada y autorizada por el notario público, al pie del testimonio.

Bajo ese conocimiento, de ninguna manera se desprende de la matriz, que la voluntad de la donante fuese a favor del apelante y no de la menor.

De este modo, el documento cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera calificado y posteriormente inscrito en la finca de la provincia de Alajuela matrícula 284411-000 a favor de la menor Sharon Alana Venegas Obando.

A tenor de lo expuesto, la legislación en forma reiterada ha establecido que, en el trámite de calificación el registrador despliega su marco de acción dentro del contenido del título y de la publicidad constante en el Registro, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula toda la actividad registral. En ese sentido, el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que, en la calificación, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en éste. De igual forma, los artículos 34, 35 siguientes y concordantes del Reglamento del Registro Público N° 26771-J, determinan idéntico sentido. Su función se circunscribe a la verificación de los requisitos de forma y de fondo que la legislación exige para la inscripción de los diferentes documentos, ajustándose a la normativa registral vigente que describe el acto o contrato que se pretenda inscribir.

El registrador actuó dentro de las potestades que le permite el principio de legalidad al que está sujeto, pues no se desprende de la matriz cotejada, que la voluntad de la donante fuera hacia el impugnante del acto administrativo, sino a favor de la donataria menor de edad Sharon Alana Venegas Obando y así quedó debidamente comprobado con el acto formal de cotejo notarial, en donde quedó debidamente plasmado la inexistencia de razón notarial o notas al pie de la matriz que indicara hecho contrario al existente en el cuerpo de la escritura. Al no existir razón notarial o notas al pie que indiquen lo contrario en el contenido de la escritura que se calificó, cualquier razón notarial introducida al testimonio de escritura, no existe.

Conforme a lo expuesto, no es atendible el reclamo que el señor **Roy Jesús Venegas Cubero** hace en la vía registral-administrativa, la cual se ve impedida de atender su inconformidad por el principio de legalidad que debe ser aplicado por el funcionario administrativo. No existe norma que sustente el pedido que hace el apelante. No existe un error o nulidad cometida en sede registral, que origine la posibilidad de anular lo inscrito por el registrador que atendió a un marco de calificación, aplicó los principios registrales y se basó en la información que constaba en la publicidad registral. El registrador actuó conforme al principio de legalidad que dio sustento jurídico a la inscripción realizada y que tiene que ver con la finca de la provincia de Alajuela matrícula 284411-000.

Conforme lo expuesto, ante la inexistencia de un error o nulidad cometida en sede registral, considera esta autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Roy Venegas Cubero**, mayor, soltero, agricultor, vecino de Coyolar de Orotina de Alajuela, titular de la cédula de identidad 1-0791-0782, en su condición personal, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 13:30 horas del 9 de julio de 2018, la cual se confirma.

QUINTO. SOBRE EL 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 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo 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 y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Roy Venegas Cubero**, en su condición personal, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 13:30 horas del 9 de

julio de 2018. 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM