

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2006-0055-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Alicia Cubero Andrade, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. Origen N° 2005-206)**

### ***VOTO N° 134-2006***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las dieciséis horas del nueve de junio de dos mil seis.—***

***Recurso de Apelación*** presentado por la señora Alicia Cubero Andrade, mayor, casada una vez, vecina de La Unión de Cartago, titular de la cédula de identidad número tres-ciento noventa-novecientos setenta, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas, cincuenta y ocho minutos del veintisiete de febrero de dos mil seis.

#### **RESULTANDO:**

**PRIMERO:** Que mediante escrito presentado el nueve de agosto de dos mil cinco, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la señora Alicia Cubero Andrade, de calidades indicadas al inicio, formuló gestión administrativa, con el objeto de que ese Registro ordenara consignar nota de advertencia administrativa e inmovilización sobre el inmueble inscrito en el Partido de San José, folio real matrícula doscientos cincuenta y seis mil ochocientos noventa y tres-cero cero tres y cero cero cuatro (256893-003-004), con fundamento en que mediante el testimonio de escritura presentado al Diario de dicha Dependencia, bajo el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446) asiento diez mil novecientos veintiuno (10921), que corresponde a la escritura número veinticinco-dieciocho, otorgada a las diez horas del diecinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete, ante los Notarios José Enrique Sequeira Segura y Alberto Esquivel Meléndez, actuando en el protocolo del primero, la empresa ESVANE, S.A., representada por su Presidente, constituyó crédito hipotecario de cédulas hipotecarias a favor de la empresa LAGAR, S. A., por un monto de siete millones trescientos mil colones y constituyó

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

hipoteca común en segundo grado por la suma de diez mil colones, ambos créditos sobre la finca del Partido de San José, matrícula doscientos cincuenta y seis mil ochocientos noventa y tres-cero cero tres y cero cero cuatro (256893-003 y 004), sin que se contara con la comparecencia de la señora Alicia Cubero Andrade, pese a que, de acuerdo con la información registral, la representación de la sociedad anónima INVERSIONES ESVANE, la ostenta la citada señora Cubero Andrade, junto con el señor Carlos Luis Mora Román, por lo que se ha incurrido en un acto notarial ilegal, que conlleva a la invalidez de esa escritura, lo que conlleva un grave perjuicio.

**SEGUNDO:** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las siete horas, cincuenta y ocho minutos del veintisiete de febrero de dos mil seis, dispuso en lo que interesa, lo siguiente: ***"POR TANTO: De conformidad con las consideraciones enunciadas y normas legales, reglamentarias y jurisprudencia de citas, SE RESUELVE: Denegar la diligencia promovida por Alicia Cubero Andrade, de calidades dichas, ya que la personería consignada en el documento con las citas de presentación: Tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), asiento diez mil novecientos veintiuno (10921), está revestida de fe pública, y por ende es incuestionable en esta sede administrativa..."***

**TERCERO:** Que inconforme con dicho fallo, la señora Alicia Cubero Andrade, planteó mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el siete de marzo de dos mil seis, recurso de apelación, alegando que no lleva razón el Registro a quo, al haber afirmado que no se advierte ninguna actuación anómala, pues en su criterio, la personería debió verificarse a lo interno del Registro, ya que es de su obligación, aplicar todos los mecanismos registrales que estén al alcance, para verificar la veracidad de los datos que contienen los documentos públicos que están bajo su responsabilidad, por lo que el Registrador a quien le correspondió el análisis del testimonio de escritura presentado al tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), asiento diez mil novecientos veintiuno (10921), debió de verificar internamente -por contar el Registro a lo interno, con los mecanismos de revisión- que la personería para actuar en nombre de la empresa INVERSIONES ESVANE, S. A., resultaba incompleta y, consecuentemente, se hubiera determinado que, como requisito esencial para la validez del acto, debía firmarse conjuntamente tanto por parte de su personero, el señor Carlos Luis Mora Román, como por parte de la señora recurrente, ya que el Registro cumple con su

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

función de verificar si los datos consignados por el Notario, revestidos de fe pública, son exactos o no.

**CUARTO:** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Edwin Martínez Rodríguez; y,**

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como tales aquellos que ha tenido el **a quo** como probados en la resolución apelada, excepto el consignado como II, que se reformula de la siguiente manera: “**II-** Que según consta del testimonio de escritura presentado al Diario del referido Registro, bajo el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), asiento diez mil novecientos veintiuno (10921), además de la constitución de cédulas hipotecarias, la sociedad INVERSIONES ESVANE, S. A., se constituye deudora de “EL LAGAR, S. A.”, hasta por la suma de diez mil colones, imponiéndose hipoteca de segundo grado sobre el inmueble del Partido de San José, matrícula doscientos cincuenta y seis mil ochocientos noventa y tres-cero cero tres y cero cero cuatro, consintiendo en la imposición de dicho gravamen hipotecario, la señora María Teresa Vega Calderón, mayor, casada dos veces, ama de casa, vecina de Desamparados Centro, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos noventa y cuatro-seiscientos dieciocho, como copropietaria del inmueble del Partido de San José, matrícula doscientos cincuenta y seis mil ochocientos noventa y tres, constitución de hipoteca que omitió inscribir el registrador a quien le correspondió autorizar la inscripción del documento tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), asiento diez mil novecientos veintiuno (10921) (folios 033 a 40)”.

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Por no constituir el enunciado relacionado una circunstancia fáctica objetiva, este Tribunal no acoge el Hecho tenido

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

como NO PROBADO por parte del Registro a quo, y en su lugar determina que no existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO: EN CUANTO AL FONDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA:** 1) En el presente asunto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dispuso denegar la diligencia promovida por la señora Alicia Cubero Andrade, con fundamento en que a la Institución Registral le está vedado conocer de asuntos con carácter extraregistral, toda vez que el testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), asiento diez mil novecientos veintiuno (10921), cumplió con todos los requisitos de forma y fondo, conforme al marco de calificación registral. Así las cosas, la personería consignada en el documento objeto del presente asunto, está revestida de la fe pública notarial, que es incuestionable, porque las manifestaciones del notario se presumen ciertas, siendo su responsabilidad el realizar los estudios registrales, incluyendo el de la personería, lo que determina el alcance de sus facultades, llegándose a la conclusión que en el presente caso no existió error registral y por ende, no procede consignar nota de advertencia e inmovilización sobre el inmueble del Partido de San José, matrícula doscientos cincuenta y seis mil ochocientos noventa y tres-cero cero tres y cero cero cuatro. 2) Por su parte, la recurrente alega que no lleva razón el Registro a quo, al haber afirmado que no se advierte ninguna actuación anómala, toda vez que la personería pudo haberse verificado a lo interno del Registro, ya que es su obligación aplicar todos los mecanismos que están a su alcance, para verificar la veracidad de los datos que contienen los documentos públicos que están bajo su responsabilidad, por lo que el Registrador a quien le correspondió el análisis del testimonio de escritura, que ocupó el tomo cuatrocientos cuarenta y seis (446), asiento diez mil novecientos veintiuno (10921), debió verificar que la personería para actuar en nombre de la empresa **INVERSIONES ESVANE, S. A.**, resultaba incompleta y, consecuentemente, hubiera determinado que, como requisito esencial para la validez del acto, debía firmarse conjuntamente, tanto por parte del señor Carlos Luis Mora Román, como por parte de la señora recurrente, y con ello, fundamentar el defecto del que adolecía dicho documento.

**CUARTO: LA FUNCIÓN CALIFICADORA FRENTE A LOS INSTRUMENTOS OTORGADOS POR LOS NOTARIOS PÚBLICOS:** La finalidad del Registro Público de la

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos; de ahí que no cabe 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 en los asientos registrales y los que se pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas. La función calificadora que lleva a cabo el Registro de los documentos que se someten al análisis respectivo, consiste, tal y como lo señala el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998, y sus reformas, en: *“...realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga”*, de lo que se infiere que los documentos sometidos a la calificación registral, deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores, entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de su criterio respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros, ya que conforme al artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público: *“ 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 no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”*. Consecuentemente, este Tribunal comparte la posición asumida por la Institución Registral, al determinar que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción y cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante de un instrumento público o cualquier otro documento notarial, pues para

tales efectos, el notario tiene fe pública, entendida por la doctrina como: “...*la garantía que da el Notario al Estado y a la sociedad para determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y que lo referido es cierto, proporcionando así seguridad jurídica. Es en el ejercicio normal del derecho que se hace imprescindible imponer la verdad oficial; de lo contrario, constantemente se estarían poniendo en duda los documentos emanados por las autoridades. Por eso, el fundamento de la fe pública la encontramos en el deber que tiene el Estado de resguardar la paz y ofrecer seguridad a las relaciones sociales, evitando, en la medida de lo posible que surjan contenciones que se tramitarán en vía judicial. Sin lugar a dudas, de las funciones encomendadas al Notario, la de más trascendencia pública, la que determina su existencia y es causa, origen y razón de ser de todas las demás, es aquella que consiste en investir todos los actos en que interviene de una presunción de veracidad que les hace aptos para imponerse por sí mismos en las relaciones jurídicas y para ser impuestos por su propia virtualidad, por el poder coactivo del Estado...*” (MORA VARGAS, Herman Manual de Derecho Notarial. La Función Notarial, Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., 1era. Edición, julio 1999, pág. 81). Conforme a lo anterior, en virtud de la fe pública notarial, se presumen como ciertas todas las manifestaciones que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados en sede notarial, tal y como lo señala el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, que establece, que en virtud de la fe pública notarial “...*se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él*”. Al respecto, la doctrina ha sido conteste con la presunción de certeza de que está revestida la fe pública notarial, al señalar que: “*El instrumento público es un documento excepcional, ya que no sólo se va a limitar a asegurar las declaraciones que consigna sino que las va a preconstituir en pruebas de verdad... El instrumento lleva en su favor la presunción de que la declaración que contiene es la voluntad de quien la ha expresado*” (NERI, Argentino. Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial, Instrumentos. Tomo II. Buenos Aires, Argentina, Ediciones De Palma, pág. 67). Nótese que en el presente caso, mediante la escritura número veinticinco-dieciocho, otorgada ante los Notarios José Enrique Sequeira Segura y Alberto Esquivel Meléndez, actuando en el Protocolo del Profesional Sequeira Segura, los citados Notarios indican que el señor Carlos Luis Mora Román, comparece en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de la empresa INVERSIONES ESVANE, SOCIEDAD ANÓNIMA, “personería inscrita en el Registro Público, Sección Mercantil, al tomo novecientos veinte, folio sesenta y nueve, asiento ciento nueve”. Como esa afirmación notarial está investida por la fe

pública de que gozan los notarios, bien hizo el Registrador a quien le correspondió la calificación del testimonio de escritura objeto del presente análisis, en presumir que los notarios Sequeira Segura y Esquivel Meléndez verificaron en los asientos registrales, que el señor Carlos Luis Mora Román, poseía las facultades legales necesarias y suficientes para actuar en nombre de la empresa INVERSIONES ESVANE, S. A., para así dar cumplimiento con lo que al efecto establece el artículo 34, inciso g) del Código Notarial, que respecto a las funciones que le competen a los notarios, dispone, entre otras la de: “...g) *Realizar los estudios registrales*”. A la luz de este precepto normativo, este Tribunal considera que no lleva razón la recurrente al pretender transferir la responsabilidad que por ley le asiste a los notarios públicos, a manos de los funcionarios registrales encargados de la calificación de los documentos, quienes, según la apelante, son los responsables de realizar los estudios registrales de las personerías, toda vez que la responsabilidad de realizar dichos estudios, es inherente al notario público, deber que le compete a este Profesional, de analizar y determinar el alcance de las facultades de el o los comparecientes que actúan en representación de una persona jurídica, a efecto de determinar el alcance de esa facultad, responsabilidad que es única y exclusiva del fedatario público y no del Registrador, como lo pretende la señora Alicia Cubero Andrade.

**QUINTO: SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN:** Los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público, prevén la posibilidad de que se puedan cometer errores, materiales o conceptuales al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores que se hayan cometido producto de la función calificadora, con la salvedad de que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar la finca. Bajo esta inteligencia, cuando se realiza dicha gestión administrativa, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento de citas, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

la cual se mantendrá hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas soliciten su levantamiento. Como corolario de lo expuesto, al estar revestida de fe pública la personería con que el señor Carlos Luis Mora Román comparece ante los Notarios José Enrique Sequeira Segura y Alberto Esquivel Meléndez, en representación de la empresa INVERSIONES ESVANE, SOCIEDAD ANÓNIMA, la pretensión de la recurrente de ordenar consignar una nota de advertencia e inmovilización sobre el inmueble del Partido de San José, matrícula doscientos cincuenta y seis mil ochocientos noventa y tres-cero cero tres y cero cero cuatro, es improcedente, toda vez que estas medidas cautelares se encuentran reservadas para los supuestos en que el error producido en una inscripción registral, sea causado en sede registral, y, en el presente asunto, ha quedado debidamente clarificado, que la presente gestión se encuentra sustentada en la existencia de un error, cuyo origen radica en sede extraregistral, por lo que esa no podría ser la vía para remediar lo reprochado por la apelante; ocurriendo que, la única vía disponible para remediarlo, sería la propia de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una ***gestión administrativa*** no se trata de otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros que esa misma Institución Registral cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

**SEXO: SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO:** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, es claro que debe ser declarado sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las siete horas, cincuenta y ocho minutos del veintisiete de febrero de dos mil seis, la cual se debe confirmar en todos sus extremos.

**SÉTIMO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, se da por agotada la vía administrativa.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de doctrina que anteceden, se declara sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por la señora Alicia Cubero Andrade, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas, cincuenta y ocho minutos del veintisiete de febrero de dos mil seis, la cual se confirma en todos sus extremos. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. Edwin Martínez Rodríguez**

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez**

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Lic. Adolfo Durán Abarca**