



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2007-0318-TRA-BI

Gestión Administrativa

Ulises Maroto Rojas, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 569-2007)

VOTO No. 160-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-GOICOECHEA, a las catorce horas con treinta minutos del once de abril de dos mil ocho.

Recurso de apelación presentado por el señor **Ulises Maroto Rojas**, mayor, casado dos veces, agricultor, vecino de Tuetal Norte Alajuela, titular de la cédula de identidad número dos ciento diecisiete-ciento dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas del seis de noviembre de dos mil siete.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el catorce de agosto de dos mil siete ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Ulises Maroto Rojas, formuló gestión administrativa, alegando que existió un error en la inscripción de la escritura otorgada ante el Notario Roberto Chacón Murillo a las quince horas del diecinueve de julio de dos mil dos, ya que se inscribió por una razón notarial con vista del Registro de la Propiedad, lo que considera le causa perjuicio pues se le despoja del derecho de un medio en el usufructo en la finca de Alajuela matrícula 278238-000, el cual, en el proceso ordinario quedó en su poder. Estima que el Registrador debió requerir de una adicional firmada por el

para hacer la inscripción, solicitando por ende en su petitoria, la inmovilización del derecho 002 del inmueble indicado.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las once horas del seis de noviembre de dos mil siete, dispuso lo siguiente: ***POR TANTO:*** *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: 1) Denegar las diligencias iniciadas por el señor ULISES MAROTO ROJAS por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, no obstante; y en virtud de haberse concluido el proceso judicial bajo el expediente 05-000288-0638-CI del Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Alajuela, se recomienda al gestionante solicitar la ejecutoria correspondiente y presentarla al Diario de este Registro, para proceder de conformidad con lo resuelto por la Autoridad Judicial. 2) Cancelar la nota de advertencia administrativa sobre los derechos 001 y 002 de la finca número 278238 del Partido de Alajuela ...”*

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el señor Ulises Maroto Rojas, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el catorce de noviembre de dos mil siete, presentó recurso de apelación contra la resolución referida.

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 del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos **I**, **II** y **III** que como Probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada, sustentándose los hechos II y III respectivamente en los folios 40 y 42. Los hechos IV y V no se avalan por no tener tal naturaleza.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, denegó la solicitud de inmovilización del derecho 002 en la finca del Partido de Alajuela matrícula 278238 por cuanto estimó que en la inscripción del testimonio de escritura presentado con citas tomo 572, asiento 36860, por el cual el señor Ulises Maroto Rojas dona a la señora Eida García Artavia el inmueble citado, no medió error o nulidad registral que deba conocer, siendo la vía jurisdiccional donde el administrado puede cuestionar el contenido de los instrumentos notariales. Contrario a lo considerado por el Registro, este Tribunal, una vez analizado el expediente venido en alzada, observa que el citado testimonio de escritura, el cual se encuentra inscrito, presenta una anomalía y en tal sentido advierte que lleva razón el gestionante en la disconformidad planteada.

Tal disconformidad la centra el gestionante en la inscripción del testimonio de escritura número 45-16 del tomo 16 del protocolo del Notario Roberto Chacón Murillo, otorgada el 19 de julio de 2002, presentado con citas tomo 572, asiento 36860, por el cual Ulises Maroto Rojas dona el inmueble del Partido de Alajuela matrícula 278238-0000 (ver folio 40), en razón de que dicho testimonio de escritura se inscribió por una razón notarial consignada con vista

del Registro de la Propiedad Inmueble y no con vista de la matriz, lo cual produjo que los derechos 001 y 002 en la citada finca se inscribieran a nombre de Eida García Artavia, incluyéndose el derecho a la mitad en el usufructo de la finca; usufructo que es únicamente propiedad del señor Maroto Rojas, según lo declarado por el Tribunal Civil y de Trabajo del Primer Circuito Judicial de Alajuela, en el voto número 505-2006 de las quince horas del veintiuno de noviembre de dos mil seis.

En efecto, sobre el testimonio dicho, según consta a folio 42 del expediente, el Notario en fecha 24 de julio del 2007 suscribió una razón notarial que indica: *“El suscrito Notario hace consta con vista del Registro de la Propiedad Inmueble que lo donado por el compareciente Maroto Rojas a Eida García Artavia en la finca del Partido de Alajuela número doscientos setenta y ocho mil doscientos treinta y ocho son los derechos cero cero uno y cero cero dos, así inscrito y que al inmueble donado le corresponde el plano...”*, el cual fue inscrito en fecha 27 de julio de 2007.

CUARTO. En relación a las razones notariales, ciertamente el artículo 118 del Código Notarial, faculta al Notario para corregir los errores y las omisiones en los testimonios, dicho artículo expresa: *“ 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 adviertan después podrán enmendarse mediante razón notarial, fechada y autorizada por el notario público, al pie del testimonio(..)”* Igualmente, en esta línea de pensamiento, los artículos 62 y 63 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, publicado el 24 de mayo del 2007, señalan: **“Artículo 62.- Corrección de errores.** */Se podrán corregir escritura mediante razón notarial sin necesidad de la firma de la partes cuando se trate de correcciones comprobables por medio del archivo de referencia o cualquier otra*

fuerza objetiva y no constituyan variación de las voluntades consentidas” “Artículo 63. Errores substanciales. / Cuando se trate de errores que modifiquen elementos esenciales de los actos o contratos autorizados, la corrección deberá realizarse mediante adicional de escritura.” (El subrayado no es del original).

Conforme lo transcrito, es claro que la consignación de razones notariales en los testimonios no quedan a la voluntad del Notario, de modo que éste haga constar hechos que no concuerdan con la verdad y que no constan en la escritura matriz, como sucedió en el caso que nos ocupa, donde la razón notarial consignada en el documento en cuestión se hace constar con vista del Registro de la Propiedad Inmueble y no de la matriz.

En el presente caso, debe advertirse, que según los términos de la razón notarial dicha, ésta requería del consentimiento de las partes, pues se alteraba el contenido y alcance de la voluntad de ellas, tal y como se observa a folio 42. En este sentido, considera este Tribunal, que el marco jurídico que aplica al actuar del notario, se encuentra en la observancia del artículo 96 del citado Código, que ordena: “Artículo 96.- Notas. Para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, siempre que las partes las firmen...”, y posteriormente, consignar la razón notarial en el testimonio u otorgarse una escritura adicional. Al no observarse la norma de cita y suscribirse una razón notarial en el testimonio con vista del Registro y no en la matriz, con ello se provocó un error registral, que el mismo Registrador que autorizó la inscripción del citado documento, en el informe rendido al Director de dicho Registro de fecha 13 de agosto de 2007 del cual consta fotocopia a folio 32 de expediente lo señala como error de apreciación.

Merece subrayarse la importancia y atención que alcanza el examen de los documentos por inscribir, debiendo tenerse presente la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 35

y 43 del Reglamento de dicho Registro, Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar el Registro del contenido de los asientos, que deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende.

En este caso, con independencia de la responsabilidad que recae en el Notario por el ejercicio de la fe pública con la que actúa, lo cierto es que la corrección del testimonio conforme las reglas de corrección de documentos notariales contenidas en los artículos 75, 96 y 118 del Código Notarial se realizan con vista de la escritura matriz o dejando razón al margen de la misma (cuando las manifestaciones no estuvieran originalmente formuladas, o las que constaran deben eliminarse o sustituirse cambiando su contenido), dado que, el testimonio se presume fiel y exacto de la escritura matriz, esto último como certeza de fidelidad del Notario respecto de la manifestación de voluntad de las partes; la cual es invariable, salvo por manifestación expresa de los mismos otorgantes, sea porque en realidad consta en la matriz o porque fueron debidamente agregadas a la misma conforme al artículo 96 del Código Notarial.

Todo lo anterior, no quiere decir que el Registrador dentro de su marco de calificación es responsable de las actuaciones notariales en materia de corrección de documentos -lo cual es de exclusivo resorte notarial-; lo que sucede en este caso es que el Registrador debe apreciar si la corrección se ajusta a las formas extrínsecas adecuadas para hacer efectiva la enmienda del testimonio que se califica, sin que por ello el Registrador tenga responsabilidad alguna respecto de la verdad extraregstral de la corrección en la matriz.

Debe diferenciarse en todo caso, las razones notariales administrativas del artículo 119 del Código Notarial, las que no tienen relación con la manifestación de voluntad contenida en el testimonio, sino de índole administrativa, en las que si cabe, accesoriamente adherir al testimonio datos necesarios para hacerlos valer en un determinado trámite administrativo

(como en el caso de las publicaciones de edictos en materia mercantil), de las razones notariales que- como en este caso- corregían el contenido del testimonio y afectaban a la manifestación de voluntad de las partes y que por tanto, en buena técnica, deben realizarse en confrontación con la escritura matriz.

QUINTO. En el caso de marras, se advierte que en efecto las gestiones planteadas están sustentadas en la existencia de un error registral, por lo que lo procedente es revocar la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas del seis de noviembre de dos mil siete, a efectos de que mantenga la nota de advertencia correspondiente, dada la existencia de una inexactitud registral. Sobre la nota de advertencia, este Tribunal, en el Voto 376-2006, de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, señaló lo siguiente: *“De la normativa transcrita vemos cómo la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna **inexactitud registral**, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.”*

Dado que según consta en el expediente, existen una serie de actuaciones jurídicas que podrían solucionar la controversia planteada, dicha nota, a juicio del Registro, podrá levantarse una vez que se haya inscrito la ejecutoria correspondiente, en virtud de haberse concluido el proceso judicial bajo el expediente 05-000288-0638-CI, originado en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Alajuela y que dio lugar al voto del Tribunal Civil y de Trabajo de dicha ciudad número 505-2006 de las quince horas del 21 de noviembre de 2006, así como mediante la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo 574, asiento 81727, por el cual la señora Eida García Artavia cancela el usufructo.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Ulises Maroto Rojas, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del seis de noviembre de dos mil siete, la cual se revoca, al advertirse un error en la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo 572, asiento 36860, conforme a lo explicado y para que se continúe con el trámite correspondiente.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara con lugar el Recurso de Apelación presentado por el señor Ulises Maroto Rojas, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del seis de noviembre de dos mil siete, la cual se revoca, al advertirse un error en la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo 572, asiento 36860. 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.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTORES

Función calificadora

Ámbito para la calificación de los documentos

TNR 00.53.42