



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2009-1126-TRA-BI**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**Gerardo León Ruiz, Apelante.**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de origen 09-373-BI)**

**Subcategoría Bienes Inmuebles**

***VOTO No 0162-2010***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas diez minutos del quince de febrero de dos mil diez.***

Recurso de apelación presentado por Gerardo León Ruiz, mayor, soltero, agricultor, con cédula de identidad cuatro-cero ochenta y nueve-trescientos veinte, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas treinta minutos del siete de setiembre de dos mil nueve.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 19 de junio de dos mil nueve, el señor Gerardo León Ruiz de calidades indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual alega error en la calificación e inscripción de documento de venta de la finca 23505 del Partido de Heredia; solicita se consigne nota de advertencia sobre dicho inmueble y sean anuladas las inscripciones correspondientes y devuelto el mismo a su propiedad.

**SEGUNDO.** Que por medio de resolución dictada por la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario a las nueve horas del veintitrés de junio de dos mil nueve, se autoriza la



apertura de expediente administrativo para realizar la investigación de mérito, se consigna nota de advertencia sobre la finca 23505 del Partido de Heredia únicamente para efectos de publicidad y se procede a continuar con el debido proceso.

**TERCERO.** Que por medio de resolución dictada por esa misma asesoría a las diez horas del treinta de junio de dos mil nueve, se confirieron las audiencias de ley a las partes interesadas, resultado de lo cual se apersonaron: Esteban y Guillermo, ambos de apellidos Espinoza Hernández; José Francisco Trigueros Hernández; María Isabel Villalobos Mora y Orlando Hernández Luna; todos en calidad de copropietarios registrales de la finca del Partido de Heredia, matrícula 23505, derechos 002 a 006.

**CUARTO.** Que por medio de la resolución de las ocho horas y treinta minutos del siete de setiembre de dos mil nueve, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “...**I.- Denegar** la gestión y solicitud del señor **GERARDO LEÓN RUIZ**, de calidad (sic) dichas, de cancelar los asientos registrales originados con la inscripción de los documentos de citas, **tomo 377, asiento 11659, y tomo 403 asiento 11507** en la finca del Partido de **HEREDIA**, matrícula **VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS CINCO-CERO CERO DOS a CERO CERO SEIS (23505-002 a 006)**, y devolverla a su nombre y anotar una advertencia administrativa en ese inmueble. **II.- Levantar** la nota de advertencia administrativa originada con la apertura de este expediente, que publicita el inmueble indicado supra...”

**QUINTO.** Que inconforme con la resolución mencionada, el gestionante, interpuso *Recurso de Apelación* mediante escrito presentado a las dos horas cincuenta y tres minutos del veinticuatro de setiembre de dos mil nueve.

**SEXTO.** Que a las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.



**Redacta la Juez Ortiz Mora; y,**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como Hechos Probados de interés para la resolución de este asunto los siguientes: **I.-** El enumerado como I en el considerando primero de la resolución recurrida. **II.-** Que mediante escritura pública número 9 del tomo 4 de protocolo del notario Ricardo Patricio Chavarría Barquero, otorgada el 11 de setiembre de 1989, que fuera presentada al Diario del Registro el día 13 de febrero de 1990 con citas **377-11659**, el señor Gerardo Enrique León Ruiz vende su derecho 001 de la finca 23505 de Heredia a Orlando Hernández Luna, por la suma de trescientos mil colones (v. f. 16 a 18). Este documento es anotado en el derecho correspondiente el mismo día de su presentación; sea el 13 de febrero de 1990 (v. f. 44) y es inscrito el día 31 de agosto de 1993. **III.-** Que mediante Mandamiento de Anotación expedido por el Juzgado Segundo Civil de Heredia el 26 de octubre de 1992, se anota Demanda Ordinaria sobre la finca 23505-000, dentro de Proceso Ordinario con **Expediente No. 639-92-2** promovido por Gerardo Enrique León Ruiz en contra de Orlando Hernández Luna. Este documento es presentado al Registro el 07 de diciembre de 1992 y anotado en la relacionada finca el día 14 de ese mismo mes con citas **399-8655** (v. f. 46 y 71). **IV.-** Que mediante escritura pública número 8407 del tomo 65 de protocolo del notario Rafael Angel Rodríguez Chaverri, otorgada el 04 de junio de 1993 y presentada al Diario del Registro el día 07 de ese mismo mes con citas **403-11207**, comparece Orlando Hernández Luna a solicitar la cancelación del derecho de usufructo que pesa sobre la finca 23505-002 en virtud de fallecimiento del usufructuario. Dicho documento se inscribe el 11 de junio de 1993 con lo que se cierran los derechos 001 y 002 y se reúnen ambos atributos del dominio en cabeza del señor Gerardo Enrique León Ruiz con cédula 4-0089-320 (v. f. 44 a 46). **V.-** Que mediante escritura número 10023 del tomo 75 de protocolo del notario Rafael Angel Rodríguez Chaverri, otorgada el 26 de agosto de 1998, presentada al Diario del Registro



el 04 de setiembre de 1998 con citas **458-4504**, el señor Orlando Hernández Luna dona la nuda propiedad de su finca 23505 a Esteban y Guillermo ambos Espinoza Hernández, y José Francisco Trigueros Hernández, por partes iguales, y reserva para sí y para María Isabel Villalobos Mora el derecho de usufructo. Este documento se inscribe el 21 de octubre de 1998, dando origen a los derechos 002 a 006 que actualmente subsisten en la finca. **VI.-** Que constan dentro de este expediente copias certificadas de las siguientes sentencias, dictadas dentro del Procedo Ordinario No. 639-92 incoado por Gerardo Enrique León Ruiz en contra de Orlando Hernández Luna: **i)** Sentencia de Primero Instancia **No. 584-93** dictada a las 15:00 horas del 03 de diciembre de 1993 por el Juzgado Segundo Civil y de Trabajo de Heredia (v. f. 74 a 76); **ii) Voto No 60-3-96**, dictado a las 13:00 horas del 20 de mayo de 1996 por el Tribunal Superior Civil de Heredia (v. f. 77 a 80).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto que pudieran tener el carácter de No Probados.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, rechaza la solicitud de cancelar los asientos registrales originados con el trámite de los documentos **377-11659** y **403-11507** y la devolución de la finca **23505** del Partido de **Heredia** a nombre del gestionante, por cuanto se determinó que: A pesar de que la escritura que originó las citas **377-11659** fue otorgada durante la vigencia de las limitaciones que por cinco años estableció el donante de conformidad con el artículo 292 del Código Civil, al momento de inscripción de ese traspaso a favor de Orlando Hernández Luna (el día 31 de agosto de 1993), ya las mismas se encontraban vencidas y canceladas en virtud de la cancelación del derecho de usufructo que se había reservado el señor Luis León Rodríguez y que se realizó en documento con citas **403-11207** inscrito el día 11 de junio de 1993. Es decir, que la anotación de la compraventa se encontraba vigente en el derecho 001 de la finca y al cancelar el derecho de usufructo bajo submatrícula 002, estos fueron cerrados, se reúne el dominio a nombre de



Gerardo Enrique León Ruiz y se cancelan las limitaciones en virtud de su vencimiento desde el 01 de junio de 1993. Que no obstante las limitaciones impedían al donatario vender su inmueble en ese momento, éste hace caso omiso y procede a realizar el contrato, recibiendo del comprador el precio pactado y que a estas alturas pretende que el Registro anule su actuación. Que a esa fecha, la función notarial se regía aún por la Ley Orgánica de Notariado, que no establecía impedimento alguno para que el notario otorgara “...actos o contratos con carencia de requisitos que les hicieran ineficientes e ineficaces, tal como lo establece el actual Código Notarial en los artículos 7 y 126 incisos d)...” Que en el caso de las limitaciones del artículo 292 del Código el simple transcurso del plazo establecido por el donante suple el requisito de su autorización para el traspaso del bien.

Aclara que, ante la existencia de la anotación del documento de compraventa del derecho a la nuda propiedad según citas 377-11659, el adquirente se encontraba legitimado suficiente para solicitar la cancelación del derecho de usufructo existente bajo la submatrícula 002.

Por último, que consta dentro del expediente documentación que demuestra que el presente asunto ya fue discutido ante la sede jurisdiccional, bajo el Expediente No. 639-92 en donde hubo sentencia de primera instancia No. 584-93 del Juzgado Segundo Civil y de Trabajo de Heredia en donde se declaró sin lugar su pretensión, siendo esta sentencia confirmada por el Tribunal Superior Civil de Heredia mediante Voto No. 60-3-96 del año 1996 lo cual constituye cosa juzgada material.

Concluye el Registro Inmobiliario que, en este caso debe considerarse que el gestionante en su oportunidad recibió el precio pactado, que el asunto fue ventilado ya en la sede judicial en donde hubo fallo en su contra, por lo que su pretensión de revertir en el asiento registral lo actuado hace más de dieciséis años y que el inmueble regrese a su patrimonio, resulta un abuso del derecho por parte del señor León Ruiz.

Por su parte, el recurrente reitera en su escrito de apelación los mismos argumentos esbozados en su solicitud original, y manifiesta que la resolución final del Registro de Inmuebles justifica



su mal proceder afirmando que no existía prohibición alguna, a la fecha de otorgamiento de la escritura de traspaso, para que el notario autorizara actos contrarios a la ley. Siendo que para el otorgamiento de dicho contrato se debió exigir la comparecencia de su padre en virtud de las limitaciones existentes y que éste ostentaba la titularidad del usufructo. Asimismo, que al ser presentado el testimonio de la escritura durante la vigencia de las limitaciones el Registro debió cancelar su asiento de presentación por contener un vicio de nulidad. Con relación a que sobre el asunto existe cosa juzgada material, aclara que sus alegatos no se basan en la misma causa de ese proceso, sino en una mala e ilegal práctica por parte del Registro.

Realizado el estudio y análisis del expediente y de la resolución impugnada, debe expresar este Tribunal que comparte en todo la actuación del Registro Inmobiliario pues todos los alegatos que presenta el gestionante fueron debidamente aclarados por esa Autoridad.

Por una parte, no se advierte el alegado error en la calificación e inscripción de los documentos, que permiten la inscripción de los traspasos de la finca 23505 del Partido de Heredia, pues de los hechos tenidos por demostrados se verifica que a la fecha de otorgamiento de la escritura de cancelación del derecho de usufructo según citas 403-11207, y de su presentación e inscripción, las limitaciones impuestas por el donante se encontraban vencidas y que el adquirente de la nuda propiedad había presentado el documento de compraventa a su favor, y que este se encontraba anotado en la finca con citas 377-11659; siendo que, de conformidad con el artículo 455 del Código Civil: *“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro...”* y es precisamente la publicidad del documento presentado desde el 13 de febrero de 1990, materializado como asiento provisional lo que legitima su actuación.

Por otra parte, cabe recordar en este punto que a la fecha en que sucedieron los hechos que dan origen a las presentes diligencias, la normativa vigente para el control de la función notarial se encontraba contenida en la Ley Orgánica de Notariado, que es Ley No. 39 de 05 de enero de 1943. En el artículo 78 de esta Ley se establecía, como hoy se recoge en el Código Notarial



pero con mayor rigurosidad, todo un sistema de presunciones en relación con la actuación notarial y los alcances de la fe pública que se ha delegado en ese profesional, indicado entonces: *“Artículo 78.- Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se sobreentiende lo siguiente: que el notario conoce a las partes (...), que los otorgantes son mayores de edad y tienen capacidad legal para el acto o contrato que celebran, (...); que las partes han sido advertidas del valor y trascendencia legales de las renunciaciones explícitas que hicieron y de las implícitas que se derivan de la contratación o del acto (...) y que se hizo a las partes, en su caso, la advertencia a que se refiere el artículo 63...”*

Aunado a lo anterior, en relación con la nulidad de los instrumentos públicos notariales, el Artículo 90 de esa misma ley que versaba sobre las “Nulidades de los Instrumentos Públicos”, no se establecía la nulidad de los actos o contratos otorgados en ausencia de algún requisito de eficacia, como sí lo establece hoy el Código Notarial en sus artículos 7 y 126, incisos d), tal y como se indica en la resolución recurrida.

En otro orden de ideas, el apelante soslaya el debate sobre la cosa juzgada material apoyado en una supuesta mala práctica de la institución registral. Sin embargo, resulta este ser el punto medular del presente asunto en vista de que de los hechos tenidos por demostrados se deduce que desde el año 1992 entabló ante el Juzgado Segundo Civil de Heredia un Proceso Ordinario basado en los mismos hechos que ahora, en sede administrativa nos ocupan. Se deduce claramente de los documentos que constan en autos, véanse los hechos probados III y VI, que el gestionante y ahora apelante, no logró demostrar en el año 1996 su dicho ante la autoridad jurisdiccional competente, pues el proceso judicial, ventilado en el Expediente No 639-92 es publicitado en la finca desde el 14 de diciembre de 1992 según mandamiento de anotación de Demanda Ordinaria que originó las citas 399-8655. Concluye ese proceso con la declaratoria sin lugar de sus pretensiones por esa autoridad judicial, resolución que a su vez es avalada por la segunda instancia mediante Voto No. 60-3-96 del Tribunal Superior Civil de Heredia.



Dado lo anterior, nos encontramos ante el instituto de la cosa juzgada material, que impide la discusión del caso en procesos futuros. De tal manera, lo resuelto en esa oportunidad, no puede ser objeto de nuevo juicio, ello permite que la Seguridad Jurídica se manifieste en toda su magnitud, como corresponde en nuestro Estado de Derecho, que establece el principio constitucional que prohíbe ventilar causas en más de una oportunidad con base en los mismos hechos, impidiendo que se produzcan procesos reiterativos que saturen y agoten el sistema de justicia.

Sobre este punto en particular, la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, ha afirmado:

*II.- Esta Sala ha reiterado el criterio de que el fundamento del instituto de la cosa juzgada material es el principio de seguridad jurídica. La sentencia con esa autoridad tiene como atributos: la coercibilidad y la inmutabilidad. Tal y como se indicó en el Voto número 206, de las 9:30 horas, del 14 de agosto de 1998, con ella se pretende evitar la incertidumbre que se produciría con el replanteamiento sucesivo de los asuntos decididos en sentencia. Por su relevancia en nuestro ordenamiento jurídico tiene rango constitucional. Según el artículo 42 de la Constitución Política: “Se prohíbe reabrir causas penales fenecidas y juicios fallados con autoridad de cosa juzgada, salvo cuando proceda el recurso de revisión”. En el Derecho Civil, la desarrollan los numerales 162 y siguientes del Código Procesal Civil, que corresponde al apartado denominado “Efectos procesales de la sentencia”. Sobre el particular, en el Voto número 143, de las 16:10 horas, del 4 de julio de 1997, se resolvió: “**III.** Al resolver en forma definitiva de las controversias sometidas a su conocimiento, el Estado, a través del Poder Judicial, asume y pone en operación una importante función constitucional: la jurisdiccional. Para que ésta función pueda efectuarse de manera eficaz, las decisiones inherentes al ejercicio de la potestad otorgada, revisten dos características fundamentales: inmutabilidad y definitividad absolutas. Solamente en casos de excepción, contemplados por la ley, tales características pueden ser relativas. A esta particularidad de la función jurisdiccional,*





*se denomina en doctrina, **COSA JUZGADA**. Por su medio se establece que la voluntad del Estado, contenida en la ley, es definitiva e inmutable para el caso concreto, lo cual es básico para la certeza y la seguridad jurídicas. Esa voluntad es declarada por el Juez en sentencia. De esa manera se busca poner fin a los asuntos decididos en un fallo jurisdiccional e impedir el sucesivo replanteamiento del conflicto, para evitar la incertidumbre jurídica; todo propende a la eficacia y a la eficiencia de esa otra función constitucional del Estado. En nuestro medio, los fallos emitidos en un proceso ordinario o abreviado, así como aquellas otras resoluciones señaladas en forma taxativa por ley, tienen autoridad de la cosa juzgada material. Para que la sentencia incida en otro proceso, produzca cosa juzgada, es imprescindible que en ambos procesos exista identidad de partes, causa y objeto, y que, sea opuesta como excepción, en el plazo establecido al efecto...” (Voto N° 2004-816, de las 9:50 horas del 29 de setiembre de 2004. Las negritas y subrayado son del original).*

Cabe advertir que en la gestión planteada por el señor Gerardo León Ruiz, existe identidad de partes, de causa y objeto; y además ha sido dictada resolución firme por autoridad jurisdiccional competente por lo que resulta evidente que nos encontramos en presencia del relacionado instituto. Dado lo anterior no pueden ante este Tribunal, ni ante ninguna otra autoridad ser discutidos nuevamente los hechos denunciados por el apelante, pues en virtud de la autoridad de la Cosa Juzgada no pueden los efectos de esa sentencia ser revertidos.

**CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE** Conforme lo expuesto, al evidenciarse que todos los alegatos del gestionante fueron contestados y lo resuelto apegado a derecho, estima este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por Gerardo Enrique León Ruiz, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas, treinta minutos del siete de setiembre de dos mil nueve, la cual se confirma.



**SÉTIMO. 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 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 Gerardo Enrique León Ruiz, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas, treinta minutos del siete de setiembre de dos mil nueve, la cual se confirma. 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.**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*M.Sc. Norma Ureña Boza*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55