



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0743-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

Miguel Angel Guadamuz Salazar, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2010-0815-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 259-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas cinco minutos del veintiséis de agosto de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por el Licenciado **Marco Tulio Calderón Badilla**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-411-388, en representación de Miguel Angel Guadamuz Salazar, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del cuatro de agosto de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 06 de julio de 2010, el Licenciado Marco Tulio Calderón Badilla, de calidades y en la condición indicada, instó un procedimiento de gestión administrativa solicitando sea declarada la nulidad de la inscripción del documento con citas **577-55725**, que diera origen al lote **163438** del Partido de Puntarenas, por segregación de la finca **151266** de esa misma provincia. Asimismo, solicita sea consignada una medida cautelar sobre la finca 164438



relacionada, con el fin de no causar más daños, en tanto se ventila este asunto en sede registral o judicial. Fundamenta su solicitud en que la finca madre relacionada es propiedad de su madre Ofelia Salazar Murillo, quien la adquirió siendo casada una vez y por ello, al enviudar en el año 1999 y por ser un bien ganancial, pasó a ser parte del haber sucesorio de su esposo Miguel Ángel Guadamuz Mata. Agrega que su representado (Guadamuz Salazar) ostenta, dentro del proceso sucesorio, la calidad de presunto heredero por ser hijo del causante y la titular registral del inmueble.

Manifiesta que en el año 2008 su poderdante y la madre de éste “... *fueron convencidos por el señor Notario Carlos Armando Briceño Obando, para segregar un lote parte de dicha finca, lo cual se llevó a cabo mediante escritura # 60, de las 16 horas del 2 de octubre del 2008, otorgada ante el mismo notario Briceño Obando y presentada al Diario del Registro al Tomo 577, Asiento 55725...*”, en donde se indicó el estado civil de la señora Salazar Murillo como VIUDA, resultando dicho documento inscrito el 24 de octubre de ese mismo año, a pesar que según el asiento registral de la finca 151266 de Puntarenas, fue adquirida siendo CASADA.

Afirma el gestionante que la inscripción del documento, con un estado civil diferente al publicitado en su asiento registral, se logró en virtud del beneplácito del registrador correspondiente, quien no advirtió un defecto de tal magnitud y por ello, de resultar terceros afectados la responsabilidad recae “... *en el Notario cartulante y en el Registrador que autorizó la inscripción del documento y por ende dicha responsabilidad deberá ser asumida por el Registro...*”. Solicita que la finca 163438 debe volver a formar parte de la finca original, 151266 y al regresar a su estado anterior debe serlo libre de gravámenes y anotaciones.

SEGUNDO. Que mediante la resolución de las 15 horas del 04 de agosto de 2010, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “...*1) Denegar la*



gestión incoada por el señor Marco Tulio Calderón Badilla, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral. 2) Una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo del presente expediente... ”

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 18 de agosto de 2010, la representación del gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. Que 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 fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta el Juez Arguedas Pérez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos este Tribunal admite como suyo el elenco de hechos que con ese carácter tuvo el Registro en la resolución apelada, agregando que el fundamento de cada uno de ellos se encuentra de la siguiente manera: Hecho probado (I) a folios 16 a 22. Hecho probado (II) a folio 23. Hecho probado (III) a folio 23. Hecho probado (IV) a folio 25. Hechos probados (V, VI y VII) a folios 14 y 15. Asimismo, se agregan los siguientes hechos probados: **VIII.-** Que según consta del documento presentado con citas 577-55725, al momento de su otorgamiento, 02 de octubre de 2008, el aquí gestionante Miguel Angel Guadamuz Salazar,



era el Presidente de la sociedad adquirente, S. G. WIND AND SUNSET OF FLAG BEACH SOCIEDAD ANÓNIMA, ostentando facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma; (ver folio 19). **IX.-** Que al 20 de octubre de 2010, Ofelia Salazar Murillo, con cédula 1-445-008 ostentaba el cargo de Secretaria, y Carlos Armando Briceño Obando, con cédula 1-883-395 el cargo de Presidente, ambos con facultades de apoderados generalísimos sin limitación de suma, de la titular registral de la finca 163438 de Puntarenas, (ver folios 57 y 58).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de No Probado, que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, deniega la gestión presentada por el señor Miguel Angel Guadamuz Salazar, en su calidad de eventual heredero en el proceso sucesorio de su padre, Miguel Angel Guadamuz Mata, por considerar que no existe inconsistencia alguna en los asientos registrales de las fincas 151266 y 163438 de Puntarenas, que pueda atribuirse al trámite dado al documento que originó las citas 577-55725. Lo anterior en virtud que, quedó demostrado dentro del expediente que el registrador, a quien fuera asignado dicho trámite, determinó la diferencia en el estado civil de la transmitente y lo previno al notario autorizante consignando el defecto en dos ocasiones, la primera el día 08 de octubre de 2008 y lo reitera con un segundo defecto el 14 de ese mismo mes y año. Dichos defectos fueron subsanados por el profesional autorizante, mediante razón notarial del 21 de octubre de 2008, amparado al Principio de Fe Pública Notarial, en virtud del cual la única posibilidad para el registrador era cumplir con el deber legal de inscribir el documento cuya nulidad se alega. Asimismo, en la resolución impugnada se aclara al gestionante que su pretensión, sea la declaratoria de nulidad tanto del instrumento público cuyo testimonio fuera presentado al Registro con



citas 577-55725 como del asiento registral originado, corresponde ser discutida ante la autoridad jurisdiccional competente, ya que los mismos gozan de una presunción *iuris tantum*, que solamente puede ser desvirtuada en esa sede.

Por su parte, el recurrente en sus agravios sostiene que se echa de menos en este caso que la corrección de un error relacionado con el estado civil, es usual que se haga con vista del Registro Civil. Que el registrador con solo ingresar a la página del Tribunal Supremo de Elecciones, como se acostumbra por parte de los registradores, podía fácilmente verificar el estado civil de la vendedora, que para la fecha en se otorgó la escritura, era casada dos veces. Afirma que el suministro de un dato falso, por parte del Notario cartulante, no exime al Registrador de la responsabilidad de verificar la legalidad del documento que califica y en este caso es claro que el notario para lograr su objetivo “...acomoda la rectificación del defecto echando mano de la información recabada del registro, y el registrador se acomoda a la información suministrada sólo porque se acomoda al (sic) la información del asiento registral, olvidando sus deberes de observancia a las reglas para la calificación de los documentos sometidos a su conocimiento...” Que la fe pública notarial, no exime al registrador de su obligación de efectuar la calificación de los documentos, siendo la práctica común entre los registradores el menosprecio a la fe notarial al punto de imponer su criterio por encima de esa fe pública, que aplican cuando les resulta cómoda y ahora defienden para eludir sus responsabilidades. Por lo alegado, el recurrente concluye que la actuación del registrador fue omisa y negligente con el procedimiento seguido por el notario para subsanar los defectos, lo que redundó en un trámite registral defectuoso e ilegal, razón por la cual reitera su solicitud de que se declare la nulidad de la inscripción impugnada, así como la responsabilidad solidaria del notario cartulante y el Registro de la Propiedad por los daños ocasionados con la misma.



Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada, en relación con los argumentos esgrimidos por la recurrente, debe expresar este Tribunal, por una parte, que no se advierte error alguno por parte del registrador al que fuera asignado el trámite del documento con citas 577-55725, por cuanto el mismo 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 de la Base de la Publicidad Registral, que de conformidad con el artículo 66 del citado Reglamento “...*está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación...*” de lo que resulta claro que la Base de Datos del Tribunal Supremo de Elecciones no forma parte de dicha Publicidad Registral, razón por la cual la consulta a esa base de datos se restringe a lo dispuesto por la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la Circular Registral DRP-006-2003 del 18 de marzo de 2003, dictada para casos muy distintos al presente.

Por otra parte, en aplicación del Principio de Fe Pública Notarial, los contratos autorizados por un notario habilitado resultan incontrovertibles 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.

En este sentido, debe aclarar esta Autoridad de Alzada al Licenciado Calderón Badilla, que carece de fundamento el punto central de sus agravios, sea una eventual ilegalidad en el trámite del documento otorgado ante el Notario Carlos Armando Briceño Obando, por cuanto, ante él comparecieron tanto la señora Ofelia Salazar Murillo como el aquí gestionante y ahora apelante Miguel Angel Guadamuz Salazar, quien a esa fecha actuó en calidad de representante de la empresa adquirente del lote segregado, SG Wind And Sunset of Flag Beach S.A., (véase al respecto el hecho probado VIII), con el fin de segregarse el lote que fuera inscrito bajo matrícula 163438.



Llama poderosamente la atención de este Tribunal que, el Licenciado Calderón Badilla, representante del señor Guadamuz Salazar manifiesta en su escrito inicial que tanto su representado como la madre de éste fueron “...convencidos por el señor Notario Carlos Armando Briceño Obando para segregar un lote parte de dicha finca...”, con lo que admite el consentimiento expreso de ambos comparecientes para celebrar ese contrato, y; dado que el testimonio es copia fiel y exacta de su escritura original, en dicho otorgamiento ambos manifestaron que el estado civil de la transmitente era casada una vez y no viuda como inicialmente se afirmó.

Así las cosas, incluso aceptando alguna suerte de engaño por parte del notario autorizante de la escritura pública cuya nulidad se alega, 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. No obstante, de los autos que constan en el expediente, se echa de menos que la parte gestionante no haya aún a esta fecha acudido a la sede jurisdiccional a poner la denuncia correspondiente contra los actuales representantes de la sociedad SG Wind and Sunset of Flag Beach S.A., sean el Notario Briceño Obando y la señora Ofelia Salazar Murillo, por cuanto, en forma reiterada ha alegado responsabilidad tanto del registrador como del notario cartulante.

Aunado a lo anterior, 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.



Por último, resulta aún más extraño a este Tribunal, que el gestionante solicite a la Autoridad Registral, no solamente anular la inscripción del lote 163438, sino **que se devuelva la finca original, 151266 de Puntarenas, a su estado anterior sin los gravámenes hipotecarios y anotaciones.** Pretensión que resulta, a todas luces, ilegal e injustificada, ya que de ser admitida burlaría el derecho de los acreedores y anotantes, por cuanto los gravámenes hipotecarios fueron constituidos por la titular registral del lote, de la cual es representante su madre, la señora Ofelia Salazar Murillo (véanse los hechos VI y VII tenidos por demostrados) y de los mismos han derivado las anotaciones de demanda ejecutiva hipotecaria con citas 2010-161468 y embargo practicado con citas 2010-204465, que afectan el lote 163438.

Conforme a todo lo expuesto, no resultan atendibles en sede administrativa los alegatos esgrimidos por el recurrente siendo lo procedente declarar sin lugar el recurso de apelación presentado.

QUINTO. CUARTO. 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 el Licenciado Marco Tulio Calderón Badilla en representación de **Miguel Angel Guadamuz Salazar**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del cuatro de agosto de dos mil diez, 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.

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Roberto Arguedas Pérez

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53