

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2005-0099-TRA-BI-234-05**

**Gestión Administrativa**

**María Cecilia Umaña Chaves**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. De Origen N° 2004-257)**

### ***VOTO N° 277-2005***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas con treinta minutos del veinticinco de noviembre de dos mil cinco.—***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por la señora María Cecilia Umaña Chaves, mayor, en unión libre, ama del hogar, vecina de San José, titular de la cédula de identidad número siete-cero cuarenta y uno-trescientos ochenta y dos, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas cincuenta y siete minutos del veintidós de agosto de dos mil cinco.—

#### **RESULTANDO:**

**PRIMERO:** Que mediante escrito presentado el treinta de noviembre de dos mil cuatro ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la señora María Cecilia Umaña Chaves, de calidades indicadas al inicio, formuló gestión administrativa con el propósito de que ese Registro procediera a consignar una nota de advertencia al margen de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo las matrículas ochenta y siete mil cuatrocientos noventa y cinco-cero cero cero (87495-000), ciento veinte mil quinientos diecinueve-cero cero cero (120519-000), setenta y siete mil setecientos ochenta y nueve-cero cero cero (77789-000), doscientos treinta y ocho mil quinientos noventa y cinco-cero cero cero (238595-000), ciento setenta y nueve mil doscientos noventa y uno- cero cero cero (179291-000) y doscientos treinta y ocho mil seiscientos uno-cero cero cero (238601-000), por cuanto considera que la inscripción del testimonio de la escritura número ciento uno, folios sesenta y cinco vuelto y sesenta y seis frente del tomo veintiuno del protocolo del Notario Rolando Dobles Montero, presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos veinticinco (525), asiento diez mil novecientos

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

uno (10901), se efectuó en forma anómala, toda vez que la misma había quedado sin efecto, al rescindirse mediante la escritura número setenta y seis-tres, otorgada a las doce horas treinta minutos del treinta y uno de marzo de dos mil tres, visible al folio ochenta y ocho vuelto del tomo número tres del protocolo de la Notaria Herminda Morales Arroyo.-

**SEGUNDO:** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las nueve horas con cincuenta y siete minutos del veintidós de agosto de dos mil cinco, dispuso: ***"SE RESUELVE: Rechazar ad portas la gestión de la señora MARIA CECILIA UMAÑA CHAVES, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la inscripción del documento tomo quinientos veinticinco, asiento diez mil novecientos uno (525-10901), en relación con las fincas del Partido de San José, números: SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (77789), OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO B (87495 B), CIENTO VEINTE MIL QUINIENTOS DIECINUEVE (120519), CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO (179291), DOSCIENTOS VEINTE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO (220174), y DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS UNO (238601)..."***

**TERCERO:** Que inconforme con dicho fallo, la señora María Cecilia Umaña Chaves, planteó recurso de apelación, que le fue admitido, alegando que no llevaba razón el Registro, al haber afirmado que no se advertía ninguna actuación anómala por parte de ese Registro, pues en su criterio *"la escritura número 100 del folio 65, tomo 21 del del (sic) Protocolo del Notario ROLANDO DOBLES MONTERO otorgada en San José, a las 10 horas del 1º. de julio de 1986 y en la cual MANUEL HUMBERTO MORA SIBAJA me traspasa las fincas supra citadas o anteriormente indicadas dicho documento fue debidamente inscrito y por tanto debe prevalecer sobre cualquier otra inscripción, documento inscrito el 12 de diciembre del 2002 y por tanto con carácter de inscripción legal y auténtica, así como registralmente y cuya variación no procedía..."*, argumentando que la escritura número 101 del Notario Dobles no era inscribible, existiendo error registral.

**CUARTO:** Que no se notan errores, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

deliberaciones de rigor.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Se acogen como tales los hechos enunciados del I al V. Por no tratarse técnicamente de *Hechos Probados*, se dejan sin efecto los numerados como VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII y XIV. El hecho tenido como probado y denominado “VI.”, por no tener ninguna relación con el presente asunto, se suprime.

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** Este Tribunal acoge los hechos que revisten el carácter de *No Probados*, señalados por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, pues sobre ellos no puede entrar a conocer este Despacho, al igual que sucede con el Registro **a quo**, a tenor de lo establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas y en el Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, por cuanto se trata de hechos que no constan en la base de datos del Registro.

**TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: A-) Sobre los errores registrales: 1-)** La finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general 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, 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, (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas), de lo que se colige que para que se autorice la inscripción de un documento, debe 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. Es por eso que conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción (entendiéndose por éste el testimonio de una escritura pública), o

cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues para tales efectos el notario tiene fe pública y, conforme al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, en virtud de ella: “...*se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él*”, misma posición contenida en la derogada Ley Orgánica de Notariado, que en su artículo primero estipulaba que: “*La persona autorizada para ejercer el notariado público tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto jurídico o contrato que tenga por objeto asegurar o hacer constar derechos y obligaciones dentro de los límites que la ley señala a sus atribuciones y observando los requisitos que exige*”, toda vez que, tal y como lo señaló la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 43 de las 10:00 horas del 16 de agosto de 1983: “*Dentro del ámbito del derecho notarial, predomina el interés del particular concomitante con el interés público de que todos los actos o negocios autorizados por los depositarios de la fe pública, sean en la medida de lo posible incontrovertibles, para que no se menoscabe la seguridad jurídica que los ampara...*”. Pero por otra parte, esto último ha de conciliarse con la mencionada función calificadora del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, prevista y regulada, en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, y según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el funcionario registral debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título, y en general también a toda la información que conste en ese Registro. 2-) No obstante lo anterior, y a pesar de las previsiones que pudieren ser tomadas, el actuar del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento 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, acotando 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 el bien inmueble de que se trate. Así las cosas, cuando se realiza dicha *gestión administrativa*, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, 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 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, y esto "*...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...*", toda vez que esa inmovilización "*...tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrearla nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo...*" (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo). **3.-)** De lo recién expuesto se infiere, que la ***inmovilización*** del bien inmueble, es una medida cautelar cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, originada con fundamento en la existencia de un error u omisión, causado exclusivamente por el mismo Registro, que puede acarrear la nulidad del asiento, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción registral. Sobre este punto, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo en el Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, señaló lo siguiente: "*...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la "publicidad" Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...*", criterio que ha sido reiterado por este Tribunal, por ejemplo, entre otros, en los Votos N° 157-2003, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; N° 58-2004, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004 y N° 76-2004, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004.— **B-) Lo que debe resolverse:** La señora Umaña Chaves formuló su gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, procediera a ordenar consignar una nota de advertencia, afectando las fincas del Partido de San José con matrículas ochenta y siete mil cuatrocientos noventa y cinco-cero

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

cero cero (87495-000), ciento veinte mil quinientos diecinueve-cero cero cero (120519-000), setenta y siete mil setecientos ochenta y nueve-cero cero cero (77789-000), doscientos treinta y ocho mil quinientos noventa y cinco-cero cero cero (238595-000), ciento setenta y nueve mil doscientos noventa y uno-cero cero cero (179291-000) y doscientos treinta y ocho mil seiscientos uno-cero cero cero (238601-000), alegando la existencia de la inscripción anómala originada en el testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos veinticinco (525), asiento diez mil novecientos uno (10901) y que corresponde a la escritura número ciento uno, visible a folios sesenta y cinco vuelto y sesenta y seis frente, del tomo veintiuno del protocolo del Notario Rolando Dobles Montero, en la que se procedió a consignar una razón notarial para subsanar los defectos que, de acuerdo con la recurrente, debían de ser corregidos mediante una escritura adicional, lesionando sus derechos adquiridos mediante la escritura número cien otorgada por el mismo Notario Dobles Montero. Para la solución del presente asunto, es importante señalar que tanto el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles como este Tribunal, se encuentran inhibidos de cuestionar la veracidad de las manifestaciones contenidas dentro de un testimonio de escritura que se presenta para su inscripción, no siendo en todo caso, ésta la vía idónea para impugnar la fe pública notarial, ya que no es dable escrutar la veracidad de lo contenido en una escritura pública, vista la presunción legal de autenticidad que reviste a los hechos o actos en que interviene el Notario. Es por ello que, analizado el documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos veinticinco (525), asiento diez mil novecientos uno (10901) y que corresponde a un segundo testimonio –debido a la cancelación del asiento de presentación del primero que ocupó las citas tomo quinientos veinte (520), asiento seis mil ochocientos treinta y tres (6833)- segundo testimonio que fuera expedido a las diecisiete horas del once de junio de dos mil tres, por el Notario Rolando Dobles Montero, correspondiente a la escritura pública cuestionada por la recurrente, número ciento uno, visible al folio sesenta y cinco vuelto y sesenta y seis frente, del tomo veintiuno del protocolo del citado Notario Dobles Montero y otorgada en San José, a las diez horas del tres de julio de mil novecientos ochenta y seis, mediante la cual, la señora recurrente vende al señor Manuel Humberto Mora Sibaja, los inmuebles inscritos en el Partido de San José, “ *números setenta y siete mil setecientos ochenta y nueve, inscrita en el Tomo mil sesenta y tres, folios cuarenta y siete y ciento diecisiete, asiento veintiuno, la número ochenta y siete mil cuatrocientos noventa y cinco, inscrita en el folio cuatrocientos treinta y seis del tomo mil doscientos cuarenta y nueve, asiento diez; La (sic) número ciento veinte mil*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

*quinientos diecinueve, inscrita en el tomo mil trescientos noventa y uno al folio trescientos sesenta y cinco, asiento uno. La número ciento setenta y nueve mil doscientos noventa y uno, inscrita al tomo dos mil doscientos cuarenta y uno, folio ciento dieciocho, asiento tres. La número doscientos veinte mil ciento setenta y cuatro inscrita en el folio tres del tomo dos mil ciento ochenta y nueve, asiento uno. La número trescientos treinta y ocho mil quinientos noventa y cinco, inscrita en el folio ciento veintinueve, tomo dos mil trescientos cuarenta y seis, asiento uno y la número doscientos treinta y ocho mil seiscientos uno inscrita en el folio ciento treinta y cinco del tomo dos mil trescientos cuarenta y seis, asiento uno...”, inmuebles de los que mediante razón notarial de fecha ocho de diciembre de dos mil tres ( ver folios 97 y 137), se solicita la inscripción parcial en cuanto a las fincas números setenta y siete mil setecientos ochenta y nueve, ciento veinte mil quinientos diecinueve, ciento setenta y nueve mil doscientos noventa y uno y la doscientos treinta y ocho mil seiscientos uno, solicitándose a la vez, se deje pendiente de inscripción la finca número doscientos veinte mil ciento setenta y cuatro, por encontrarse en proceso de reconstrucción el folio correspondiente a dicha finca, “y la número ochenta y siete mil cuatrocientos noventa y cinco, inscrita en el folio cuatrocientos treinta y seis del tomo mil doscientos cuarenta y nueve, asiento diez, por aparecer esa finca ahora con la letra B adicionada y considerar el notario que ese cambio debe hacerse mediante adicional, salvo mejor criterio del Registrador” . Al respecto, este Tribunal, al igual que lo hizo el Registro **a quo**, no encuentra causa alguna que motive ordenar sobre los inmuebles objeto del presente asunto, la consignación de una nota de advertencia, por cuanto la inscripción del documento tomo quinientos veinticinco (525), asiento diez mil novecientos uno (10901), llevada a cabo el veintinueve de enero de dos mil cuatro, se encuentra ajustada a derecho y la misma no contiene errores u omisiones que puedan acarrear la nulidad de dicho asiento inscriptorio, ya que de las razones notariales consignadas por el Notario Dobles Montero, este Tribunal considera que la recurrente no lleva razón al alegar que las mismas son improcedentes e ilegales, por cuanto debía de haberse otorgado una escritura adicional para la subsanación de los defectos, toda vez que de conformidad con lo que al efecto establece el párrafo primero del artículo 99 del Código Notarial, respecto a la procedencia de la escritura adicional, señala lo siguiente: “*Mediante escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal; pero no procederá constituir un nuevo acto ni contrato*”. Por otra parte, respecto a la razón notarial que consta a folios 89 y 129, consignada con fecha once de junio de dos mil tres, se comprueba que*

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

la misma tiene sustento en la fe pública que le asiste al Profesional y que por ende, con fundamento en ella, da fe del número de cédula de identidad del señor Manuel Humberto Mora Sibaja, lo cual es ratificado a través de la dación de fe de fecha veintiocho de agosto de dos mil tres (ver folios 95 y 135), con vista “*de dicha marginal y escritura anterior*”. Igualmente, en esa misma razón notarial de fecha veintiocho de agosto de dos mil tres, el Notario Rolando Dobles Montero, con fundamento en la fe pública notarial, da fe de: “*Que el precio de venta de las dos primeras fincas de la escritura ciento uno a que corresponde esta nota, es de diez mil colones para cada finca, y para las restantes cinco fincas de quince mil colones para cada una, complementandose (sic) así el precio de noventa y cinco mil colones fijado para todas*” (ver folios 95 y 135), por lo que este Tribunal no comparte los argumentos esgrimidos por la señora Cecilia Umaña Chaves, en cuanto a la improcedencia de esas razones notariales, al considerar que la subsanación de los defectos, debían hacerse mediante una escritura adicional. Nótese que en el presente caso, la razón notarial de fecha veintiocho de agosto de dos mil tres, se dio con vista de la marginal que consta en la matriz; de ahí que este Tribunal considera que en la inscripción del segundo testimonio de escritura, relativa al documento que ocupó el tomo quinientos veinticinco (525), asiento diez mil novecientos uno (10901), no medió ningún error, por la manera correcta y suficiente en que fueron asentadas las razones notariales y daciones de fe incorporadas en ese documento por el Notario autorizante de esa escritura. Consecuentemente, no habiendo cometido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ningún error que le pueda ser imputable, por cuanto el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el Tomo quinientos veinticinco (525), asiento diez mil novecientos uno (10901), fue un documento válido y perfecto, debe rechazarse la apelación presentada por la señora María Cecilia Umaña Chaves en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las nueve horas cincuenta y siete minutos del veintidós de agosto de dos mil cinco, la cual deberá confirmarse en todos sus extremos.

**CUARTO: EN CUANTO AL 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, N° 8039; 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por la señora María Cecilia Umaña Chaves, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas cincuenta y siete minutos del veintidós de agosto de dos mil cinco, 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. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***