



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2008-0322-TRA-BI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISRATIVA

Ileana y Ofelia, ambas Madrigal Cuadra y JORCUA S. A., Apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de origen 08-292-BI)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 507-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las ocho horas treinta minutos del veinticinco de mayo de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por las señoras Ileana Madrigal Cuadra, mayor, divorciada dos veces, ama de casa, con cédula de identidad uno-trescientos noventa-novecientos treinta y ocho, y Ofelia Madrigal Cuadra, mayor, casada una vez, ama de casa, con cédula de identidad tres-doscientos trece-seiscientos treinta y cinco, ambas en condición de apoderadas generalísimas sin límite de suma de la sociedad denominada JORCÚA S.A. con cédula jurídica tres-ciento uno- veinticuatro mil ciento diecinueve; y representadas por sus apoderados especiales Sonia Elena Salgado Rodríguez, Grazy Calvo López y Jorge Antonio Rodríguez Bonilla, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cincuenta y tres minutos del veintitrés de mayo de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veinte de mayo del dos mil ocho, las señoras Ileana y Ofelia, ambas Madrigal Cuadra, de calidades y condición indicadas, presentaron gestión administrativa mediante la cual solicitan sea decretada la inmovilización de la finca 48083 del



Partido de Cartago, sea declarada la nulidad de la inscripción de documento de venta de la misma tramitada según asiento 19335 del tomo 574 y se ordene la devolución de dicha finca a nombre de su representada JORCUA S.A. Asimismo, alegan que mediante documentos presentados con citas 528-17741 y 567-3539 fueron segregados y donados lotes sin contar con la autorización de Asamblea de socios, siendo que el primero de estos ya fue inscrito.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las siete horas con cincuenta y tres minutos del veintitrés de mayo de dos mil ocho, dispuso: “...**I.- DENEGAR** las presentes diligencias administrativas interpuestas por ILEANA y OFELIA ambas de apellidos MADRIGAL CUADRA, dado que la situación planteada a esta Dirección en relación con el traspaso de la finca del Partido de CARTAGO matrícula CUARENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y TRES (48083) mediante el documento que ocupó el tomo 574 asientos 19335, no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral. **II.- Ordenar** la apertura de un expediente de oficio para tramitar la investigación del posible error de inscripción del documento que ocupó el tomo QUINIENTOS VEINTIOCHO (528) asiento DIECISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO (17441) que afecta las fincas del Partido de CARTAGO matrículas CUARENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y TRES (48083), CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS ONCE (196411) y CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DOCE (196412)...”

TERCERO. Que las gestionantes, en la condición indicada, impugnaron la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante los Recursos de Revocatoria y de Apelación en subsidio.

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 pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.



Redacta el Juez Jiménez Sancho, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada, numerados como **I, II, y III**; no así el numerado como **IV** que se anula. Se agregan los siguientes hechos con tal naturaleza para que se lean de la siguiente forma: **IV.-** Que mediante documento presentado con citas tomo **528** asiento **17741** la sociedad Jorcuá S. A. representada por Jorge Madrigal Mora dona dos lotes a Finca Los Naranjos Sociedad Anónima, dicho documento fue inscrito originando las fincas 196411 y 196412 del Partido de Cartago (v. f. 23). **V.-** Que mediante documento con citas tomo **567** asiento **3539** la sociedad Jorcuá S. A. segrega y dona tres lotes; este documento no fue inscrito por presentar defectos (v. f. 43).

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

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LAS PARTES. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, deniega la gestión administrativa incoada por las representantes de JORCUA S.A. argumentando que el traspaso realizado por esa sociedad; representada a la fecha por el señor Jorge Madrigal Mora, a favor de Eduardo Madrigal Cuadra, cumplió con los requisitos de forma y fondo, de conformidad con el Marco de Calificación, que circunscribe la actuación del Registrador a lo que indica el instrumento público calificado y la información que consta en la Publicidad Registral. Considera que, basado en el Principio de Legalidad y la Fe Pública atribuida al Notario Público habilitado, la escritura pública es incuestionable en sede administrativa por lo que su eventual nulidad es un



asunto que debe ser conocido por la sede jurisdiccional, siendo por ello improcedente que el registrador consigne defectos fuera de lo que indica la ley. En este mismo sentido, las limitaciones a la competencia material de la Gestión Administrativa impiden; por una parte, que el Registrador pueda emitir un juicio sobre el fondo y la validez del contrato, y que como consecuencia de ello sea considerado el alegado “*estado de vulnerabilidad*” del representante de la sociedad al momento de otorgar el contrato, como fundamento válido para que el Registro acceda a lo solicitado por las gestionantes. En el caso en discusión; agrega la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, debe recordarse que el retiro sin inscribir no rescinde el contrato y que es posible la inscripción del mismo mediante la presentación posterior del documento, con los defectos subsanados, tal y como sucedió con el testimonio de escritura número seis mil doscientos treinta y seis que fuera presentado posteriormente con citas 574-19335 con documento adicional en el que se subsanaron los defectos, por lo que la actuación del registrador no implica que *el documento haya sido resucitado*. Asimismo, agrega que los hechos denunciados por las actuales representantes de JORCUA S.A. deben ser ventilados en sede jurisdiccional y de hecho ya se encuentra en trámite ante el Juzgado Penal, siendo además que ya consta en la finca la anotación de la medida cautelar ordenada por esa autoridad.

Por último advierte que, dentro del estudio de las inscripciones realizadas en la finca 48083 de Cartago se determinó la existencia de un error de inscripción en el documento 528-17741 que originó la segregación de las fincas 196411 y 196412 de Cartago, por lo que se resolvió continuar un procedimiento oficioso de gestión administrativa mediante la apertura de un nuevo expediente.

Por su parte, las apelantes alegan; en escrito presentado el 12 de junio de 2008 ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, la existencia de un error en los procedimientos de calificación e inscripción del documento de compraventa mediante el que la sociedad que representan vendió la finca a favor de Eduardo Madrigal Cuadra. Indican que en



el escrito que inicia las presentes diligencias se hizo mención al proceso penal, únicamente con efecto informativo y no como un aspecto que tuviese incidencia directa en la comisión de ese error. Aclaran que su pretensión se deriva de la “...inobservancia de la minuta de calificación del documento inscrito que se le pusiera en su primera presentación, el cual había sido retirado sin inscribir en aquella oportunidad. (...) los suscritos cuestionan por qué no se exigió la comparecencia de don Jorge Madrigal Mora en la escritura adicional, si el bien traspasado –la finca de JORCUA-, ya no era el mismo que al momento de la primera escritura, ya que sufrió variaciones en la cabida y hubo modificaciones en la naturaleza y los linderos de la propiedad...”

Indican que al tramitar el segundo testimonio, debió exigirse que fueran subsanados todos los defectos señalados en la primera calificación y la ratificación del contrato con la comparecencia de ambos; sea el representante de la sociedad vendedora y el adquirente, en virtud de las modificaciones realizadas en la inscripción de la finca. Afirman que la solicitud de retiro sin inscribir fue realizada por ambos comparecientes y a pesar de que “...el acto nunca fue rescindido...”; es decir que el contrato continuó vigente entre las partes, pero al haber sufrido tantas modificaciones en la descripción del inmueble traspasado debió ratificarse. Agregan que el documento se inscribió en muy corto tiempo; lo que les resulta sospechoso, y que se incumplieron los artículos 56, 57 y 60 del Reglamento del Registro Nacional pues “...el registrador nunca se cuestionó los aspectos formales de validez del acto sometido a su consideración...”; y también el inciso cuatro del artículo 460 del Código Civil al no exigirse la comparecencia del apoderado de la sociedad vendedora para ratificar la venta ya que el bien traspasado originalmente ya no existía porque no era el mismo.

Considera este Tribunal; una vez analizado el expediente venido en alzada, que resulta necesario aclarar algunos aspectos del procedimiento registral:

1.- Sobre los efectos del retiro sin inscribir. Los artículos 15 de la Ley Sobre inscripción de Documentos en el Registro Público; (que es Ley No. 3883 de 30 de marzo de 1967 y sus reformas) y 42 del Reglamento del Registro Público; (que es Decreto Ejecutivo No. 26771 de



18 de marzo de 1998), establecen los lineamientos para tramitar las solicitudes de retiro sin inscribir. Estos artículos señalan que el Registro no puede oponerse al retiro de los documentos por parte de los interesados, siempre que se realice esa solicitud en escritura pública. Este retiro sin inscribir deja insubsistente el asiento de presentación del testimonio de escritura, por lo que el Registro procede a cancelar la anotación que se haya originado en el bien con motivo de esa presentación al Diario. Nótese que en ningún momento, la cancelación de la anotación originada en la finca implica la rescisión del contrato contenido en el documento, únicamente constituye una renuncia por parte del interesado a que su derecho sea publicitado en los asientos registrales. Debe entenderse entonces que esta renuncia es solamente a la protección que deriva de los efectos de esa publicidad por lo que el contrato se mantiene vigente para las partes contratantes. Ello permite que con una presentación posterior, y subsanando los defectos que haya sido consignados por el Registrador, el documento pueda ser tramitado e inscrito.

2.- Sobre la calificación de documentos con ulterior presentación por parte de cada uno de los Registradores. Tanto el procedimiento de calificación como las restricciones a esa función calificadora; han sido definidos y regulados en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento citado, indicando que la función calificadora consiste en un labor depuradora de la legalidad de los instrumentos sometidos a registración, con el fin garantizar que los títulos inscritos sean válidos, perfectos y ajustados al ordenamiento jurídico, pues con ello se producirán asientos exactos y concordantes con la realidad jurídica que deben reflejar. Sin embargo, ese examen no es irrestricto, por el contrario debe sujetarse a lo que resulte del título y de su confrontación con toda la información que conste en los asientos registrales, sin poder prejuzgar sobre la validez del título y de la obligación contenida en este. En esa función calificadora; aunque deben respetarse los criterios y lineamientos emitidos por la Dirección del Registro Público, así como el marco de calificación citado líneas atrás, corresponde exclusivamente al registrador quien tiene independencia de criterio al momento de valorar si deniega, suspende o inscribe los títulos presentados para su registración, siendo además



responsable de esa actuación en la vía civil, penal y administrativa. En resumen, con cada nueva presentación del testimonio de escritura al Registro, se origina un nuevo asiento provisional y su correspondiente anotación sobre el bien. Asimismo, en cada presentación se asigna el documento a un registrador diferente, que debe proceder a su calificación, sin obligación de considerar la calificación realizada por el registrador anterior al asiento cancelado.

3.- Sobre la corrección de defectos contenidos en escrituras. Los artículos 41 del Reglamento del Registro Público, y 62 y 63 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial (dictados por la Dirección Nacional de Notariado y publicados en el Boletín Judicial No. 99 de 24 de mayo de 2007), establecen la posibilidad de corregir defectos en las escrituras, mediante simple razón notarial o con el otorgamiento de un documento adicional. Sobre este punto en particular se ha establecido que ese documento adicional debe ser otorgado con la **comparecencia de todas las partes cuando se modifique o altere la voluntad expresada en el documento que se adiciona**, caso contrario pueden realizarse las correcciones con una simple razón notarial. Sin embargo, resulta evidente que si la corrección del defecto es realizada por un notario diferente al que autorizó el acto principal, la misma sólo es posible mediante documento adicional.

4.- Sobre el tracto sucesivo y la alegada violación a los arts. 56, 57 y 60 del Reglamento del Registro Público y 460 del Código Civil. Dentro de los principios rectores de la actividad notarial y registral, resulta de gran importancia el Principio del Tracto Sucesivo, definido en el artículo 56 como el encadenamiento que debe existir en la secuencia de movimientos inscritos en un bien inmueble, de manera tal que exista una *“perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”*. No obstante, se contemplan en los artículos 57 y 60 ciertas excepciones, dentro de estas, aquellos instrumentos que se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, o cuando sean inscritos en forma simultánea los documentos mediante los que se haya adquirido la titularidad del



derecho. Siempre se debe en esos casos “*expresar la relación de los antecedentes de éste o de los derechos que motivaron la transmisión o adjudicación, a partir del que esté inscrito o pendiente de inscripción en el Registro, hecho que se consignará en la inscripción.*”

Por otra parte, el **artículo 460 del Código Civil**, impone ciertos requisitos formales que deben observarse en los asientos registrales, resultando de interés para lo alegado por las apelantes, el inciso 4: “**Art. 460.** *Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción. (...) 4.- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.*”

Cabe advertir, de conformidad con las anteriores aclaraciones y una vez analizado el expediente venido en alzada, que este Tribunal, observa que el Registro denegó las pretensiones de la parte apelante por no encontrar en sus alegatos elementos suficientes para continuar un procedimiento de Gestión Administrativa, en virtud de que no se aprecia el error en la calificación que aducen, toda vez que: **a.-** En una primera presentación del testimonio de la escritura autorizada ante el notario Arnoldo Chryssopoulos Morúa, con número 6236 del tomo 92 de su protocolo, presentado con citas 457-8370, fue asignado a un registrador, quien una vez calificado el día 19 de agosto de 1998; consignó los defectos correspondientes, dentro de éstos se advierte que el estudio del documento quedó sin terminar en vista de que existían documentos anotados antes en la finca objeto del traspaso (v. f. 179). Este primer asiento de presentación fue cancelado en la finca, a solicitud de las partes contratantes, mediante escritura pública otorgada el 21 de enero de 1999 ante el mismo notario Chryssopoulos Morúa, retiro sin inscribir que fue tramitado el día 04 de febrero de ese mismo año (v. f. 170 a 178). El efecto de esta solicitud de retiro sin inscribir es la cancelación de la anotación en la finca, renunciando con ello a la inscripción del traspaso en la finca, pero conservando vigente el contrato entre las partes. **b.-** Posteriormente se da una nueva presentación del testimonio relacionado; mediante segundo testimonio expedido por el archivo notarial, en conjunto con



documento adicional en el cual se corrigen los defectos del documento principal, y dando origen a un nuevo asiento registral 574-19335 (v. f. 189 a 204). **c.-** En el documento adicional que se agrega en esta segunda presentación el adquirente modifica la descripción del inmueble en virtud de que fueron inscritos algunos de los documentos que se encontraban pendientes y acepta la anotación de demanda penal que consta en la finca que adquiere. Se evidencia en este punto que no se modifica en modo alguno la voluntad original de las partes, que fuera manifestada en el documento principal, únicamente se acepta el bien objeto del traspaso con las modificaciones sufridas en vista de las segregaciones indicadas en el hecho probado (IV), y dado que la causa traslativa es compraventa, resulta innecesaria la comparecencia del transmitente pues de conformidad con nuestro sistema de transmisión inmobiliaria, la compraventa es perfecta entre las partes desde el momento en estas convienen cosa y precio (artículo 1049 del Código Civil) . **d.-** No se advierte la alegada violación al principio de tracto sucesivo, pues al ser subsanados los defectos del documento principal mediante el adicional se verifica la concatenación de los asientos, siendo el titular registral a ese momento; en este caso la sociedad JORCUA S.A., la misma transmitente del bien. Por otra parte, debe entenderse que el artículo 460 del Código Civil enumera los aspectos que deben ser publicitados en los asientos registrales relativos a bienes inmuebles; y que en este caso se cumplen en el asiento registral de la finca 48083 de Cartago, no implica la obligación de que cada uno de esos aspectos deban indicarse en un documento adicional; cuya existencia está sujeta al documento principal que corrige.

Aunado a las anteriores consideraciones, hemos de tener presente que el fin 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, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y el principio de legalidad en que fundamenta la Dirección del Registro la resolución apelada, que conforme al marco de calificación registral el Registro está impedido



de prejuzgar sobre la validez de un acto o contrato contenido en un testimonio de escritura pública, o cuestionar las manifestaciones hechas en este por el notario autorizante, pues, en virtud de la fe pública que tiene el notario “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”, según lo indica el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial.

Dado lo anterior, en el caso que nos ocupa, este Tribunal estima que el asiento de inscripción sustentado en el testimonio de escritura presentado al Registro al tomo 574, asiento 19335, resulta apegado a derecho y en consecuencia lo actuado por el Registro deviene legítimo.

Por último, en relación con el posible error en la inscripción del documento con citas tomo **528** asiento **17741**, relacionado en el **hecho probado IV**, se ha decretado la apertura de un nuevo expediente administrativo en el que se realizará el proceso de Gestión Administrativa en forma oficiosa, con el fin de determinar la existencia real de ese error y promover su rectificación. Asimismo, en cuanto al documento citado en el **hecho probado V**, presentado con citas tomo **567** asiento **3539** el mismo no fue inscrito por presentar defectos, por lo que resulta innecesario referirse a estos extremos en la presente resolución.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por las recurrentes, pues no se determina error registral que sustente la inmovilización de la finca 48083 del Partido de Cartago y la declaratoria; en sede administrativa, de la nulidad de la inscripción de documento de venta tramitada según asiento 19335 del tomo 574, ni -por supuesto-, la devolución de dicha finca a su representada JORCUA S.A. Dado lo cual, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por las señoras Ileana y Ofelia Madrigal Cuadra, en representación de **JORCUA S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas con cincuenta y tres minutos del veintitrés de mayo de dos mil ocho, la cual se confirma.



QUINTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, 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 presentado por las señoras Ileana y Ofelia Madrigal Cuadra, en representación de **JORCUA S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas con cincuenta y tres minutos del veintitrés de mayo de dos mil ocho, la cual se confirma. 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55