



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0131-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Juan José Arce Vargas y Yamileth Gerarda Vargas Nuñez, Apelantes

Registro Inmobiliario (Exp. de origen No. 2010-028)

Propiedades

Voto No. 549-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas del cinco de octubre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por el señor **Juan José Arce Vargas**, mayor, casado una vez, Periodista, vecino de Alajuela, titular de la cédula de identidad número uno- cero novecientos once- cero cuatrocientos cincuenta y dos, y por la señora **Yamileth Gerarda Vargas Nuñez**, mayor, divorciada, Pensionada, vecina de Alajuela, titular de la cédula de identidad número cuatro- cero ciento siete- cero novecientos cincuenta y seis, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas del veinticinco de enero de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el diecinueve de enero del dos mil diez, el señor **Juan José Arce Vargas** y la señora **Yamileth Gerarda Vargas Nuñez**, de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se declare la nulidad absoluta del acto de inscripción de la Finca del Partido de Puntarenas Matrícula No. 039023-016 a nombre de la empresa Rodolfo y Luis Arce Vargas FIPI S.A., se ordene la



inscripción del citado derecho a nombre de los tres hijos del matrimonio, sean Luis Eduardo, Rodolfo Eusebio y el suscrito Juan José, y finalmente, se consigne una marginal de advertencia administrativa sobre dicha finca para efectos de publicidad ante terceros.

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las diez horas del veinticinco de enero del dos mil diez, dispuso: “(...) *Denegar la presente Gestión Administrativa por no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, y por ser la petitoria, jurídicamente improcedente en esta sede. (...)*”

TERCERO. Que el señor **Juan José Arce Vargas** y la señora **Yamileth Gerarda Vargas Núñez**, en la condición indicada, impugnaron mediante el Recurso de Apelación, la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, y una vez otorgada la audiencia de reglamento, expresó agravios.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado 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 la Jueza Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal establece como hechos con tal carácter los siguientes: **1.-** Que mediante documento presentado bajo el Tomo 575,



Asiento 80747, el señor **Rodolfo Arce Sánchez** traspasó la Finca del Partido de Puntarenas No. 39023-016 a favor de la empresa **Rodolfo y Luis Arce Vargas FIPI S.A.** (Folios 4 al 13). **2.-** Que mediante documento presentado bajo el Tomo 2010, Asiento 6325, la empresa **Rodolfo y Luis Arce Vargas FIPI S.A.** traspasó la Finca del Partido de Puntarenas No. 39023-016 a favor del señor **Roy Villegas Arce**. (Folios 33 y del 159 al 165). **3.-** Que la ejecutoria de divorcio de Yamileth Gerarda Vargas Núñez y Rodolfo Arce Sánchez, Sentencia de las 14 horas con 30 minutos del 16 de setiembre de 2003 del Juzgado de Familia de Alajuela, Proceso tramitado bajo el Expediente No. 02-400909-292-FA, Interno 923-02-3, a la fecha, no ha sido presentada al Diario del Registro Inmobiliario.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal establece como hechos con tal carácter los siguientes: **1.-** No se logró demostrar la existencia de un error en la calificación del testimonio de compraventa presentada bajo el Tomo 575, Asiento 80747. **2.-** No se logró demostrar que se presentara ante la oficina del Diario de Registro, alguna ejecutoria que ordenara lo manifestado en el escrito presentado por los gestionantes, respecto a la ejecutoria de convenio de divorcio.

TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. ACERCA DE LA RESOLUCIÓN FINAL Y LOS ARGUMENTOS DEL APELANTE. En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, denegó la presente Gestión Administrativa por no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, y por ser la petitoria, jurídicamente improcedente en esta sede, ya que desde la perspectiva jurídico - registral, no se nota ninguna circunstancia irregular en la comparecencia del señor Rodolfo Arce Sánchez en el testimonio presentado bajo el Tomo 575, Asiento 80747.

Por su parte, el recurrente en su escrito de apelación y de expresión de agravios, alega que se echa de menos la calificación que debía realizar el registrador al documento de traspaso



suscrito por el señor Rodolfo Arce Sánchez a favor de la empresa Rodolfo y Luis Arce Vargas FIPI S.A., del derecho 016 sobre la finca que nos ocupa, por cuanto del examen que éste debió haber realizado, con base en lo establecido en los artículos 6 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 32 y 35 del Reglamento del Registro Público, tuvo que haberse percatado, en primer lugar, que el estado civil del señor Arce Sánchez en el Registro era casado una vez y en la escritura por medio de la cual traspasaba el derecho era divorciado; en segundo lugar, que existía un convenio de divorcio homologado por una autoridad judicial y firme que establecía una condición al señor Arce Sánchez, cual era la obligación de donar el derecho a los tres hijos y no venderlo sólo a dos de ellos, como se hizo en el documento notarial, considerando que la inscripción que realizan los registradores es un acto debido, en cuanto que deben proceder a practicarla si el título reúne las condiciones exigidas por la ley y, a contrario sensu, denegarla si no reúne tales condiciones; siendo evidente en el presente caso que se incurre en un error en la calificación del testimonio de compraventa, mismo que llevó a la inscripción irregular del asiento, generando como consecuencia la nulidad del asiento de inscripción del traspaso a nombre de la empresa Rodolfo y Luis Arce Vargas FIPI S.A. en fecha 17 de junio del 2008, además que la solicitud de gestión administrativa presentada al Registro para su tramitación tiene fundamento jurídico evidente, con fundamento en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público; por lo que el rechazo de la misma por no aportar la ejecutoria de la resolución que homologa el convenio de divorcio resulta sumamente drástica y que mediante la certificación de la resolución que se aportó se demuestra el error en que incurrió el registrador a la hora de calificar e inscribir el documento de traspaso del derecho a nombre de la empresa dicha, alegando que la ejecutoria de la resolución de mérito debió haberla requerido el registrador al Notario Autorizante de la escritura cuando la misma se presentó para su inscripción cosa que no hizo, lo que deja en evidencia el error registral y la irregularidad del asiento, situación que indudablemente generará consecuencias negativas para terceros, en razón de que ya la empresa Rodolfo y Luis Arce Vargas FIPI S.A., traspasó el derecho a un tercero.



CUARTO. SOBRE LA FINALIDAD DEL REGISTRO Y LA FUNCIÓN

CALIFICADORA. Para lo que interesa destacar, el ordenamiento jurídico le concede al administrado la posibilidad de enmendar los errores conceptuales o materiales con base en la información que consta en el Registro, mediante el trámite de gestión administrativa, regulado en el Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas. Este procedimiento cuando se declare con lugar debe de observar los derechos fundamentales consagrados en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política del debido proceso y del derecho de defensa, y por eso debe desarrollarse con estricto apego a los principios antes indicados, en resguardo del derecho de defensa de las partes interesadas, so pena de que cualquier quebranto de éste sea sancionado con la nulidad del acto administrativo transgresor, por cuanto el acto administrativo constituye la manifestación de la actividad administrativa, es decir, el medio del que se vale la Administración para expresar su voluntad destinada a producir efectos jurídicos, que será válido en el tanto sea conforme con el ordenamiento jurídico en cuanto a sus elementos subjetivos y objetivos de carácter sustancial.

Prima facie, es necesario mencionar, que la finalidad del Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos. Consecuentemente, no cabe la objeción a la inscripción, alegando otros defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos y que pueden estar sustentados en la ausencia de requisitos tanto de forma como de fondo, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967 y sus reformas), que conforme al artículo 27 de esa Ley, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez de un testimonio de una escritura pública, o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, 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. Lo anterior, debe concordarse



con la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 citado supra y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, por cuanto, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar el Registro, los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. En la etapa formal, el Registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley. En la segunda etapa –la de fondo– el Registrador hace un análisis de fondo del documento, valora las formalidades intrínsecas del documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro, de lo que se desprende que el Registrador podrá objetar la inscripción del documento, por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, debiendo examinar si el título en sí es en principio legalmente procedente.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación al que debe ajustarse el Registrador conforme lo establecen los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, se circunscribe a la información que resulte del título y de la que conste en el Registro, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, de repetida cita, y de ahí que, la actuación del funcionario registral, no puede ir más allá de esos presupuestos, por cuanto la calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados, debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, concediéndole la facultad de denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Así las cosas, al Registrador le está prohibido cuestionar la validez de los documentos que examina, ya que esa materia es una atribución inherente de los Tribunales de Justicia, de



acuerdo con lo que establecen los artículos 9 y 153 de la Constitución Política y el citado numeral 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; es decir, que el Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, asimismo, ha de examinarse que el título en sí, sea en principio, legalmente procedente. Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su función calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente: “(...) **II.-** *De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediablemente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.- Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento correspondiente (...)*”

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Este Tribunal, al igual que lo hizo el Registro Inmobiliario, considera improcedentes las pretensiones de los apelantes, confirmando en este acto el criterio externado por la Subdirección de ese Registro, en cuanto a denegar la gestión administrativa presentada por no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, habiéndose realizado correctamente la inscripción del documento presentado bajo las citas Tomo 575, Asiento 80747 de repetida cita, en virtud de no haberse presentado en ningún momento al Diario del Registro la ejecutoria de divorcio que alegan los apelantes. La orden emanada de una Autoridad Judicial, en este caso la ejecutoria de divorcio, debió haber sido presentada al Diario del Registro, tal y como acertadamente se



indica en la resolución impugnada al señalar “(...) *Luego del análisis del asiento registral correspondiente, se desprende que en ningún momento se presentó ejecutoria alguna donde se comprobara ese acuerdo de divorcio, lo que imposibilita a este Registro, entrar en conocimiento de dichos acuerdos. (...)*”, toda vez que la ejecutoria de sentencia expedida por el Juzgado de Familia del Primer Circuito Judicial de Alajuela, a las nueve horas con veintiún minutos del veintiuno de mayo de dos mil diez, que corresponde al Proceso Abreviado de Divorcio y Separación Judicial promovido por la señora Yamileth Vargas Núñez, a la fecha nunca ha sido presentada al Diario del Registro Inmobiliario. En virtud de esa omisión de parte de los interesados, al ingresar el documento bajo el Tomo 575, Asiento 80747, el Registrador al verificar el asiento registral correspondiente, no encontró ninguna objeción para proceder a realizar la inscripción correspondiente del mismo, de conformidad con todo lo antes expuesto. Asimismo, en cuanto al alegato de los aquí apelantes en cuanto a que el Registrador debió haberse dado cuenta de la diferencia en el estado civil del vendedor, vale decir que mediante Circular BI-006-03 del 20 de marzo del 2003, emitida por el la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles se estableció lo siguiente:

*“(...) Deben consultar los nombres de todas las **partes y sus representantes** si los hubiere, de los testimonios que les correspondan contra la información M Padrón, y si existen diferencias deberán consignar el defecto respectivo.*

En caso que el Padrón indique en el "estado" que alguna de las partes es "difunto" y se determine que falleció antes de la fecha de otorgamiento, debe el Registrador proceder a la cancelación de; asiento de presentación, conforme lo prescrito en los incisos a) y d) de; artículo 126 de; Código Notarial, en concordancia con el inciso d) de; artículo 7 del mismo cuerpo legal, en virtud de existir nulidad absoluta del acto o contrato. Asimismo, deberá remitir un informe a esta Oficina, para lo que corresponda. No omita esta Dirección recordarles, que si la situación referida acontece en documentos que contengan 2 o más actos o contratos, afectando únicamente uno de ellos, la cancelación del asiento de presentación será parcial en cuanto al acto o contrato que presente el inconveniente, continuándose el trámite correspondiente en los demás actos o contratos.

Corresponde a los funcionarios del Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro, en el trámite de los expedientes de diligencias administrativas u ocursoales,



confrontar contra la información que arroja el padrón electoral, los nombres y números de cédulas de los promoventes y sus apoderados, en caso de que la gestión sea por representación. (...)

En cumplimiento a esa circular emitida por la Dirección citada, los registradores según se desprende de lo anterior, no se encuentran obligados a verificar el estado civil de las partes, dicha obligación corresponde al Notario Autorizante, como fedatario público.

En ese sentido, el Voto No. 7710-98, emitido a las diez horas del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho, por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior órgano superior jerárquico impropio de ese Registro, dispuso, en relación a este punto, lo siguiente: “(...) *No puede la autoridad registral avocarse a conocer en vía administrativa sobre asuntos propios de la judicial, como así lo pretende la recurrente, al solicitar que en esa vía se incluya dentro del finiquito el bien que le fue donado. En resumen, en materia registral y para efecto de gananciales, en cuanto a libre disposición de los bienes adquiridos dentro del matrimonio, el divorcio entre los cónyuges no produce efectos, hasta tanto no se presente la ejecutoria del mismo, con la distribución clara de los bienes. (...)*”

En consecuencia, bajo esta tesitura, este Tribunal estima que en sede registral no medió ningún error o nulidad en la inscripción del documento presentado bajo el Tomo 575, Asiento 80747, en la que se traspasa, entre otros, el derecho 016 de la Finca del Partido de Puntarenas matrícula treinta y nueve mil veintitrés (39023) a favor de la empresa Rodolfo y Luis Arce Vargas Fipi S.A., máxime que el Registro **a quo** cumple una función vital para la sociedad, cual es la de garantizar la seguridad jurídica en materia de bienes inmuebles, que a su vez es materia de interés público, y en el caso que nos ocupa este Tribunal es del criterio que el asiento de inscripción sustentado en el testimonio de escritura otorgado por el señor Rodolfo Arce Sánchez, presentado al Registro al Tomo 575, Asiento 80747 resulta preciso y en consecuencia lo actuado por el a quo deviene legítimo.



SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, es claro que debe ser declarado sin lugar, en todos sus extremos, el recurso de apelación interpuesto por el señor Juan José Arce Vargas y la señora Yamileth Gerarda Vargas Núñez, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las diez horas del veinticinco de enero de dos mil diez, la cual se debe confirmar en todos sus extremos, al no haber mediado ningún error en la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos setenta y siete (575), asiento ochenta mil setecientos cuarenta y siete (80747), habiendo sido éste inscrito correctamente y acorde con el marco de calificación establecido por ley para el Registrador, aunado a que existen documentos posteriores, mediante los cuales se varía la titularidad de la finca 6-39023; y que debido a todo lo expuesto, no tiene como sustento la comisión de un error o nulidad, cometidos en la Sede Registral.

SÉTIMO. 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, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar, en todos sus extremos, el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Juan José Arce Vargas y la señora Yamileth Gerarda Vargas Núñez, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las diez horas del veinticinco de enero



de dos mil diez, la cual se debe confirmar 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suarez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

Función calificadora

Ámbito para la calificación de los documentos

Documentos judiciales

TNR 00.53.42