



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0395-TRA-RI-(DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

ELMER WHITE, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral. Expediente de origen 172-2008)

Inmuebles

VOTO N° 823-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica a las trece horas con cincuenta minutos del catorce de noviembre de dos mil once.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro**, mayor, casado una vez, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y siete-ochocientos noventa y seis, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Elmer White**, de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, retirado, vecino de Estados Unidos de América, cédula de residencia costarricense número 175-75607-7494 y pasaporte estadounidense número 710037485, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas del jueves quince de abril de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Registral, el tres de abril de dos mil ocho, el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro** de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa, en la que solicita se ventilen una serie de



actos presuntamente irregulares que provocaron la pérdida del patrimonio del señor Elmer White; entre ellos los que parece ser una donación de la finca del Partido de San José, 205149, donación que se realizó por medio de la escritura N° 360-4, visible al folio 186 frente del tomo 4 del Protocolo de la Notaria Flor de María Herra Murillo, otorgada en Siquirres, a las 16 horas del 03 de noviembre de 2006, de la cual se expidió un primer testimonio, el cual originó las citas tomo 569, asiento 44160, testimonio que por contener defectos tributarios se le canceló la presentación de conformidad con la Ley de Aranceles del Registro Inmobiliario, el mismo testimonio es presentado al Diario del Registro, originó las citas tomo 574, asiento 10172, al cual se le consignaron defectos, que subsanados oportunamente, se procedió a la inscripción.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución dictada a las once horas del jueves quince de abril de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: ***“POR TANTO/ En virtud de lo expuesto (...) SE RESUELVE: Denegar la gestión planteada por el Lic. Alejandro Rodríguez Castro, ya que no existe un error en sede registral, que amerite la inmovilización de la finca de marras; y los hechos que regeneraron estas diligencias, no encuentran dentro de los parámetros establecidos en el Voto 376-2006 del Tribunal Registral Administrativo y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional DGRN-831/2007. Una vez firme la presente resolución, se ordena levantar de la finca del Partido de San José, DOSCIENTOS CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE (205149), la nota de advertencia administrativa que publicita la investigación llevada a cabo dentro de este expediente y que origina esta resolución (...)”***.

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Registral, el diez de mayo de dos mil diez, el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro**, en representación del señor **Elmer White** interpuso recurso de apelación, impugnando la referida resolución, el cual fue admitido por el Registro mediante resolución dictada a las nueve horas, diez minutos del jueves trece de mayo de dos mil diez, y en virtud del cual conoce este Tribunal.



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 validez 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 de julio del 2011.

Redacta el Juez Arguedas Pérez

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal admite como suyos el elenco de hechos que con tal carácter tuvo el Registro en la resolución apelada, agregando que el fundamento de cada uno de ellos se encuentran de la siguiente manera: Hecho Probado (I) a folios 255 al 256. Hecho Probado (II) a folios 72 al 73 y 77 al 82 del expediente. Se agrega como hecho probado el siguiente: **III.-** Que mediante el documento que originó las citas 576-12165, la señora María Sirnei Chaves Murillo, constituye gravamen hipotecario a favor del señor Cruz Vargas Jiménez, garantizado en primer grado sobre la finca del Partido de San José, Folio Real número 205149-000. (Ver folio 92 al 94 y 286 al 290).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, División Registral denegó la gestión planteada por el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro**, en representación del señor **Elmer White**, por considerar, que



la misma no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, ni se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el Voto 376-2006 del Tribunal Registral Administrativo y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional DGRN-0831/2007, por ello,, no puede acoger la solicitud de inmovilización de la finca del Partido de San José matrícula 205149, toda vez que no se está en presencia de un error en el ámbito registral, y ordena levantar la nota de advertencia administrativa que pesa sobre el inmueble citado.

La representación del señor Elmer White, inconforme con lo resuelto por el Registro, argumenta que en la resolución impugnada se resuelve denegar la gestión planteada, en el tanto se considera que no existe un error cometido en sede registral que amerite la inmovilización de la finca de marras. De igual forma se ordena levantar la nota administrativa sobre la finca del Partido de San José número 205149. La donación, supuestamente fue otorgada por el señor Elmer White, ante la Notaria Pública Flor de María Herra Murillo a las 16 horas del día 3 de noviembre del año 2006; y en la misma escritura dona a la señora Chaves Murillo la finca de su propiedad matrícula 1-205149-000, escritura en la que además dicho señor solicitó al Registro Público la rectificación de medida (disminución de dicha propiedad). Dicho otorgamiento se realizó bajo la escritura número 360-4, visible al folio 186 frente al tomo 4 del protocolo de la notaria pública Herra Murillo, y la escritura fue ingresada por primera vez al Diario de Bienes Inmuebles al ser las 10 horas con 20 minutos y 48 segundos del día 6 de noviembre del año 2006, bajo las siguientes citas de presentación: tomo 569, asiento 44160. La escritura fue calificada y el día 7 de noviembre del 2006 se señalaron los siguientes defectos: a. Artículo 78 del Código Notarial b. Faltan derechos, timbres e impuestos de traspaso por el valor fiscal de la finca el cual es de 4.000,000 colones, esos defectos no fueron subsanados en el lapso de tres meses y un año, y es por ello que el día 20 de noviembre del año 2007, por contener defectos tributarios se canceló la presentación de la escritura relacionada. Nuevamente, y luego de cancelada la presentación de la escritura, el mismo testimonio de escritura fue nuevamente presentada, bajo las citas de presentación: tomo: 574, asiento: 10172, y el 19 de diciembre de 2007 se le señaló el siguiente defecto, el cual a la fecha no ha sido



subsanao: Según base de datos de Catastro Nacional el plano no refleja la finca indicada y debe coincidir en un todo según los artículos 18 y 30 de la Ley de Catastro Nacional y la Circular 5-2006 DRP. En esta oportunidad no se señala como defecto la omisión de lo dispuesto en el artículo 78 del Código Notarial, sea la indicación de la extremidad y el dedo al que correspondan la huella digital estampada por el compareciente en la matriz, tal como se había señalado la primera vez que la escritura fue calificada bajo las citas de presentación tomo: 569, asiento: 44160, siendo, que el defecto no fue subsanao por ninguna de las formas que la ley dispone, en la escritura hasta la fecha sigue subsistiendo dicho defecto indicado. Lo anterior demuestra que si se cometió un error en sede registral, sin lugar a dudas a falta de mecanismos de control del Registro Nacional. De lo anteriormente indicado se desprende que las apreciaciones de la sentencia impugnada no tienen razón de ser, al establecer que la inmovilización de la finca de marras debe ser levantada en razón de no existir un error cometido por sede registral. En la segunda presentación, la notaria dentro de la escritura de donación indica que la finca tiene un plano inscrito y que en virtud del mismo se solicita la rectificación de la medida; un dato del cual la Notaria da fe. La finca no tiene plano inscrito y el plano del cual ella da fe corresponde a otra finca. Cómo puede inscribirse una donación en esas condiciones?. El compareciente es un ciudadano estadounidense por lo que debió intervenir un traductor oficial u otro aceptando por las partes, según artículo 72 y 126 inciso c) del Código Notarial. Solicita, que se tome en consideración que la escritura de donación de la finca 1-205149-000 forma parte de una serie de actuaciones aparentemente irregulares que se cometieron en contra del señor White, y que además la escritura en sí misma adolece de defectos que imposibilitan totalmente la inscripción. Manifiesta además, que el día diecinueve de diciembre de dos mil siete, la señora María Sirnei Chávez Murillo, constituye hipoteca en primer grado a favor del señor Cruz Vargas Jiménez, la cual fue otorgada sin legitimación alguna, ya que en ese momento la señora María Sirnei no era propietaria registral de dicha propiedad. La escritura de donación fue inscrita el 6 de mayo de 2008 y la hipoteca fue otorgada en la fecha mencionada, fecha anterior a que la señora Chávez Murillo fuera propietaria registral, eso evidencia una falta de cuidado del Registro Nacional,



consecuentemente, estamos ante un error originado en el ámbito registral, por lo que es necesario que se mantenga la advertencia administrativa sobre la propiedad, ya que aceptar este tipo de acciones conllevaría a una incerteza jurídica.

CUARTO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada, en relación con los alegatos esgrimidos por el 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 **Tomo 574, Asiento 10172** (que es testimonio de escritura número 360-4, visible al folio 186 frente, del tomo 04 del Protocolo de la Notaria Pública Flor de María Herra Murillo, otorgada en Siquirres, a las 16 horas del 3 de noviembre de 2006, por medio del cual el señor **Elmer White**, casado una vez, cédula de residencia 175-75607-7494, dona la finca del Partido de San José, Folio Real matrícula 205149-000 a **María Sirnei Chaves Murillo**, casada dos veces, oficios del hogar, cédula de identidad número siete-cero treinta y cinco-doscientos dos, donación inscrita el 6 de mayo de 2008, por cuanto el mismo cumplió con todos los requisitos, de acuerdo al Marco de Calificación, regulado en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos Públicos en el Registro Público en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, que restringe la función calificadora a lo que conste del instrumento público sometido a calificación y de la Base de la Publicidad Registral, tenemos, entonces que el testimonio de escritura, de citas indicadas supra y objetado por la representación del señor Elmer White, en aplicación del Principio de la Fe Pública Registral, los contratos autorizados por un notario habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa de conformidad con lo preceptuado en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil. Aunado a lo anterior, cabe indicar, que de la certificación emitida por la Jefa del Archivo Notarial del Archivo Nacional Ana Lucía Jiménez Monge, se logra verificar que el testimonio de escritura de citas referida, cuenta con una matriz que sustenta la donación de la finca del Partido de San José, Folio Real matrícula 205149-000, según consta al folio 68 al 70 del expediente.



Como puede apreciarse de los autos, los defectos a que hace alusión el recurrente en su escrito de apelación, respecto al documento de citas **Tomo 574, Asiento 10172**, fueron puestos el día 19 de diciembre de 2007 y 13 de febrero del 2008, por el registrador encargado de la calificación del documento de citas indicadas, a saber, “(...) *Según Base de Datos de Catastro Nacional El plano no refleja la finca indicada y debe coincidir en un todo Art. 18 y 30 de Ley de Catastro Nacional y Circular 5-2006 D.R.P. Debe indicarse a cual dedo y extremidad corresponde la huella digital. Artículo 78 C. Notarial (...)*”, los cuales se subsanaron mediante razón notarial emitida por la notaria pública Flor de María Herra Murillo (Ver folio 82), y aplicada en el Libro de Defectos dicha subsanación el 06 de mayo de 2008 (Ver folio 91), por lo que el documento bajo estudio fue inscrito conforme lo establece la Ley y el Reglamento citados.

Respecto, al alegato, que hace la recurrente, específicamente en cuanto a “*que el día diecinueve de diciembre de dos mil siete la señora María Sirnei Chávez Murillo comparece nuevamente ante la notaria Flor de María Herra Murillo y constituye hipoteca en primer grado a favor de Cruz Vargas Jiménez. Dicha hipoteca fue otorgada sin legitimación alguna en el tanto que en ese momento la señora María Sirnei no era la propietaria registral de dicha propiedad. La escritura fue inscrita el 6 de mayo de 2008 y la hipoteca fue otorgada en la fecha mencionada (...)*”, es necesario indicar, que si bien es cierto, el testimonio de la escritura de hipoteca como lo señala el recurrente en su escrito de apelación fue otorgada el 19 de diciembre de 2007, antes que se inscribiera en el Registro Inmobiliario el contrato de donación (06-05-2008), según consta de folio 229 del expediente, ese es un acto que tiene efecto entre las partes y su oponibilidad ante terceros de acuerdo al artículo 455 del Código Civil se da a partir del momento en que el testimonio de escritura de la hipoteca mencionada es presentado al registro (9-5-2008), tal y como consta de la copia certificada del testimonio de escritura de la hipoteca visible de folio 92 del expediente, y por eso es hasta ese instante que existe esa hipoteca para el Registro, por lo que considera este Tribunal que tal alegato no se acoge, ya que



no se está en presencia de un error registral, de ahí considera este Tribunal, que a pesar que existiese una nulidad absoluta como lo señala el apelante en el recurso de apelación planteado, 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.

En este sentido, debe aclarar esta Autoridad de Alzada al Licenciado Alejandro Rodríguez Castro, que carece de fundamento el punto central de sus agravios, sea una eventual irregularidad en el trámite de los documentos otorgados ante la Notaria Pública Flor de María Herra Murillo, por cuanto como puede apreciarse la donación al igual que la hipoteca fueron realizados dentro de los parámetros de la normativa mencionada. En consecuencia, considera este Tribunal que los alegatos expuestos por el recurrente no se acogen, toda vez que éstos se refieren a aspectos de carácter extra-registral.

Al respecto, debe tener presente el apelante que no es la sede registral ni este Tribunal, los competentes para declarar la nulidad de actos extra-registrales, siendo que la normativa existente remite a la jurisdicción, para que sea ésta quien resuelva si un asiento de inscripción es nulo o no, y la que goza de competencia para dilucidar sobre pretensiones donde se discute la validez de cualquier título traslativo de dominio, aunada a que el artículo 474 del Código Civil, no contempla la posibilidad de que sea el propio Órgano donde se inscriben los asientos registrales, quien de manera oficiosa o a instancia de parte cancele un asiento registral, por lo que este Tribunal comparte lo dispuesto por el Registro Inmobiliario, División Registral en la resolución impugnada, ya que en el trámite del expediente, no se logró determinar un error causado en el ámbito registral, de ahí, que los hechos debatidos por el apelante deben ser esclarecidos en la denuncia interpuesta por el Licenciado Alejandro Rodríguez Castro, en representación del señor Elmer White, en la Fiscalía de Siquieres (Ver folio 155 al 162), en la que el Licenciado Rodríguez Castro, cuestiona la escritura 360-4, visible al folio 186 frente del tomo 4 del Protocolo de la Notaria Flor María Herra Murillo, por medio de la cual el señor Elmer White dona a la señora la finca del Partido de San José, Folio Real matrícula 1-205149,



documento que se encuentra debidamente inscrito, así como el testimonio de escritura de hipoteca número 191-6 , del tomo 6 del Protocolo de la notaria Pública Flor de María Herra Murillo, presentado al Diario del Registro el 2 de junio de 2008, bajo las citas Tomo 576-12165, según consta de folio 286 al 290 del expediente. De ahí, que considera este Tribunal, que lleva razón el Registro cuando en la resolución impugnada señala lo siguiente: “(...) *no podría este Registro Inmobiliario emitir una declaratoria de derechos en torno a hechos que deben ser conocidos por el órgano jurisdiccional acreditado al efecto y mucho menos acoger la solicitud de inmovilización de la finca del Partido de San José matrícula 205149, toda vez que NO estamos en presencia de un error originado en el ámbito registral. Es competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia valorar a profundidad y bajo procesos más complejos, amén de una mayor libertad probatoria, pretensiones donde se discute la validez de cualquier título traslativo de dominio (...)*”.

Aunado a lo anterior, resulta importante traer a colación el Voto N° 127-2004 de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2004, de este Tribunal, el cual indica, que la Gestión Administrativa es “... una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...), y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales-, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...”

QUINTO. En cuanto al incidente por falta de legitimación planteado por la Notaria Pública Flor de María Herra Murillo, visible de folio 318 del expediente, el mismo no se acoge, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1283 del Código Civil, el cual dispone: “*Si el mandato expira por la muerte del mandante, el mandatario debe continuar en su desempeño, si los herederos no proveen respecto del negocio, y si de obrar él de otra manera les pudiera resultar algún perjuicio*”, toda vez, que de la lectura del numeral transcrito se desprende claramente, que a pesar que el mandato expire por la muerte del mandante, tal y como sucede en el presente caso con el fallecimiento del señor Elmer White en fecha 19 de diciembre de



2007 (Ver folio 320 al 325), quien había otorgado poder generalísimo al Licenciado Alejandro Rodríguez Castro, este último de acuerdo a lo indicado por dicha normativa puede continuar en su desempeño, pudiendo actuar en el proceso que nos ocupa, a efecto de evitar cualquier perjuicio, siendo, que en el presente caso el Registro por el fondo deniega la gestión administrativa interpuesta por el Licenciado Rodríguez Castro.

SEXTO. Como consecuencia de las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia expuestas, considera este Tribunal que al no existir error en sede registral, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Elmer White**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas del jueves quince de abril de dos mil diez, la que en este acto se confirma.

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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J de 30 de marzo de 2009 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, citas normativas y jurisprudencia expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Alejandro Rodríguez Castro**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Elmer White**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas del jueves quince de abril de dos mil diez, la que en este acto 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

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Luis Gustavo Álvarez Ramírez