



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-00518-TRA-BI

Gestión Administrativa

CARLOS ISAÍAS SANTANDER FLORES, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen No. 1157-2008)

Inmuebles

VOTO No. 940-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con treinta minutos del trece de agosto de dos mil nueve.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Carlos Isaías Santander Flores**, mayor, vecino de Heredia, cédula de identidad número ocho-cero cincuenta y seis-ciento veinte, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas del dieciséis de marzo de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el doce de noviembre de dos mil ocho ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor **Carlos Isaías Santander Flores**, de calidades indicadas al inicio, formuló gestión administrativa, argumentando lo siguiente: “ (...) **A) El Registrador que calificó el documento, indicó que el Juez que aprobó el remate no tenía facultad o competencia para ordenar cancelar anotaciones de demanda ordenadas por otro Juez de la República (lo cual es correcto porque el remate se ordenó soportando esas anotaciones). Sin embargo, sin que el Juez Agrario revocara la resolución de las 8:00 Hrs. del 15 de febrero del 2008, el Notario Rodríguez Bastos mediante una razón notarial confusa indica que con vista en la matriz solicita al Registro inscribir el documento**



soportando esas anotaciones y el Registrador correspondiente ordenó la inscripción del traspaso de la finca. El suscrito al respecto considera que se actuó mal dado que si el Juez no tenía competencia, tampoco lo tenía **el Notario para revocar vía razón notarial esa resolución.**

B) Al revisar el documento con citas: 577-26264, se nota que por ningún lado se indica: ¿Cuál es el crédito que da origen al remate?: por otro lado cuando el documento ingresa al Registro: La finca soporta únicamente hipoteca de primer grado a favor de la Caja Costarricense de Seguro Social (C.C.S.S), por haber prescrito el crédito hipotecario de Segundo Grado que soportaba la finca. Nótese, que la ejecución no se refiere al crédito hipotecario que exista a favor de la C.C.S.S., dado que la C.C.S.C., nunca ejecutó el crédito sino que el ejecutante lo es: **EVENCIO VARGAS UREÑA.** C) Por escritura 140 otorgada ante el Notario **Carlos Eduardo Rojas Castro**, de las **ONCE HORAS DEL VEINTE DE OCTUBRE DE DOS MIL OCHO, Fabio Evencio Rodríguez Bastos**, en su carácter de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **ENENCIO VARGAS UREÑA** y de la entidad **INVERSIONES LA PIEDAR LTDA**, traspasa la finca del Partido de Heredia, Matrícula No. 123.767-000, propiedad de su poderdante Vargas Ureña a las citada sociedad...En esta escritura con citas de presentación al Registro: 577-69988, el Registro comete nuevamente una violación flagrante al ordenamiento jurídico, pues viola el artículo: 1263 Código Civil que prohíbe al Apoderado traspasar los bienes de su Mandante si una autorización expresa de éste. (...)"

SEGUNDO. Que mediante escrito presentado ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor **Carlos Isaías Santander Flores**, amplía las inconformidades, agregando, en lo que interesa lo siguiente: "(...) **QUINTO:** Con base al artículo 183 del **CODIGO NOTARIAL** vigente, **Reforma el artículo 104 del Código Municipal**, según **Ley No. 4574 del 4 de mayo de 1970**, el que en lo que interesa, reza: "**ARTÍCULO 104.- En todo traspaso de inmueble, se pagarán timbres, a favor de la municipalidad del cantón donde esté situada la finca. Se agregaran al testimonio de la respectiva escritura. Sin el pago de los timbres, el Registro Público no podrá inscribir la operación.**...Esto no ocurrió en el asunto de marras y sin embargo se hizo inscripción del traspaso de la finca, de tal manera que esta operación es nula y



se debe cancelar la presentación. A pesar de todas las violaciones indicadas en mi escrito anterior, el traspaso de la finca se mantiene incólume hasta el momento, como que todo está bien conforme a la ley y reglamento. (...)”.

TERCERO. Que el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las *quince horas del dieciséis de marzo de dos mil nueve, dispuso lo siguiente: “POR TANTO/ (...) se resuelve: denegar lo solicitado por CARLOS ISAÍAS SANTANDER FLORES, dado que no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, ni encuadra 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 NOTIFIQUESE (...)”*

CUARTO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintisiete de marzo de dos mil nueve, el señor **Carlos Isaías Santander Flores**, de calidades indicadas al inicio apeló la resolución referida.

QUINTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Jiménez Sancho, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de lo que consta en el expediente, se aprueba el sílabo de hechos probados contenido en la resolución venida en alzada.



SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos de importancia para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. ACERCA DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA Y LOS ALEGATOS DEL APELANTE. El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió denegar lo solicitado por el señor **Carlos Isaías Santander Flores**, por considerar que el cuadro fáctico planteado por el señor aludido no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, ni encuadra dentro de los supuestos establecidos en el Voto N° 376-2006 del Tribunal Registral Administrativo y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional DGRN-0831/2007.

Por su parte, el apelante, en su escrito de apelación y expresión de agravios, destacó, que:

*“ (...) en el caso de marras, no se trata de ninguna orden judicial de anotación de demanda o embargo, sino del traspaso de un bien inmueble, con una razón notarial confusa, al indicar que es con vista en la matriz, **LO CUAL ES FALSO**, porque si se da lectura a dicha matriz que obra en el expediente del Registro Público, el que se aportó el 30 de enero del 2009, al presentarse un segundo escrito, razón que no corresponde a la de un juez como lo estipula el Voto 10.991-2000, sino a un notario que no tiene competencia para esa modificación. **Lo que se cuestiona es: QUE SI EL JUEZ NO TENÍA COMPETENCIA PARA ANULAR O CANCELAR LAS ANOTACIONES DE DEMANDAS ORDENADAS POR OTRO JUEZ DE LA REPÚBLICA TAMPOCO LO PODÍA TENER EL NOTARIO (...) PARA REVOCAR VÍA RAZÓN NOTARIAL (...) ESA RESOLUCIÓN QUE NUNCA FUE REVOCADA POR EL JUEZ AGRARIO DE SAN CARLOS (...). El Registrador HECTOR CHINCHILLA SOLANO, a quién le correspondió el trámite del documento 577-26264, quien consigna como defecto al documento (Ver Plana 4, a partir de Línea 7): “No procede solicitud de cancelaciones de demanda penal y ordinaria por falta de competencia (v.f. 69 y 70)”;** pero el Registro Público comete una violación flagrante al ordenamiento jurídico, al tenerse en cuenta que si el Juez no tenía competencia para dicha anulación, MENOS LO PODÍA TENER EL NOTARIO RODRÍGUEZ BASTOS PARA REVOCAR VÍA RAZÓN NOTARIAL ESA RESOLUCIÓN y sin embargo, en Plana 4, a partir de Línea 8, se lee como **HECHO PROBADO** lo siguiente: “...El 01 de octubre de ese mismo año es presentado nuevamente el documento en mención, esta*



*vez con una razón notarial en la cual el Notario autorizante solicita la inscripción soportando la finca adjudicada, la demanda ordinaria y la demanda penal (v. f. 67). El 6 de octubre del 2008, se inscribe a nombre del señor Evencio Vargas Ureña, no sin antes haberse cancelado por orden judicial los siguientes documentos: 384-12370, 461-12370, 461-11216,, 5268-16109. (v.f.91)...”, lo cual este último procedimiento es violatorio porque inicialmente el Registrador Chinchilla Solano ya había ordenado **QUE NO PROCEDÍA LA CANCELACIÓN DE DEMANDAS Y ANOTACIONES POR FALTA DE COMPETENCIA DEL JUEZ DE SAN CARLOS** y se contradice al aceptarse posteriormente esa razón notarial. Tenemos entonces que si el Registro en su función calificadora puede objetar un mandato judicial como efectivamente lo hizo el Registrador Chinchilla Solano, indicando como defecto **“Que el Juez no tiene competencia para cancelar esas anotaciones”** y siguiendo esa tesisura, la única forma de corregir esta situación es con UNA **“NUEVA RESOLUCIÓN” DEL MISMO JUEZ CORRIENDO ESE ENTUERTO** y no con una **RAZÓN NOTARIAL** confusa, como así sucedió (...) **SEGUNDO:** La matriz que ahora obra en el expediente N° 08-1157-BI del Registro Público, al adjuntarse con el segundo escrito del 30 de enero del 2009, se lee en la parte final de la primera página (folio 1112, del expediente agrario): “... La protocolización de piezas será efectuada mediante el Notario que al efecto se autorice...” (...) por lo que el **Notario Fabio Evencio Rodríguez Bastos, en su carácter de apoderado Generalísimo del señor Evencio Vargas Ureña NO ESTABA AUTORIZADO PARA REALIZAR LA PROTOCOLIZACIÓN DE PIEZAS** y sin embargo, el Registro Público lo respalda en forma incorrecta (...) Desde **el punto de vista penal**, la actuación del Notario Fabio Evencio Rodríguez Bastos comete el delito de **FAALSEDAD IDEOLÓGICA (...)** (NEGRITA Y SUBRAYADO ES DEL ORIGINAL).*

CUARTO. SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. El marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771 de 18 de marzo de 1998, 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, y le concede la facultad a dicho Registrador, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el



artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967.

La calificación que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el Principio de Rogación ingrese al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos u etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro, en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro (artículo 450 del Código Civil), es decir, por ejemplo, si en la expedición del documento se han observado las medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento **y si efectivamente fue expedido o autorizado por autoridad o funcionario competente**. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro.

La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro, ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que arrojen una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil. En síntesis, 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. La valoración de las formalidades extrínsecas e intrínsecas que de un documento público hace el registrador, varía dependiendo si éste es notarial, judicial o administrativo. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución número 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980 dijo:



“...la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad de las formas extrínsecas, tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos. VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento.”

Lo transcrito, obliga al registrador que califica un documento judicial, a cumplir debidamente con el mandato impuesto dentro de los límites de su competencia, prestando la cooperación debida, sin desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez; al registrador le está vedado alterar o revocar un fallo judicial; ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial, es decir, no puede pronunciarse sobre la validez del contenido de las sentencias o sobre la validez del procedimiento, por estarle así vedado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153 de nuestra Constitución Política.

Aunado a lo anterior, tenemos, que el Reglamento a la Ley Hipotecaria de España de 1861, recoge cuatro puntos sobre los que debe versar la calificación del Registrador de un documento proveniente del órgano jurisdiccional, a saber: “ a) la competencia del Juzgado o Tribunal; b) la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado; c) las formalidades extrínsecas del documento presentado; 4) los obstáculos que surgen del registro. Por el contrario no podrán ser objeto de calificación: a) las decisiones jurisdiccionales y b) el



orden interno del procedimiento” (Mena y San Millán, José M^a, Calificación Registral de Documentos Judiciales, Librería Bosch, Barcelona, 1985, p. 55-56), doctrina que se integró en la resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia citada.

QUINTO. SOBRE LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. El señor **Carlos Isaías Santander Flores**, alegó como **primer agravio**, que el Registrador **Héctor Chinchilla Solano**, a quien le correspondió la calificación del documento Tomo 577, Asiento 26264 (relacionado con la adjudicación de la finca del Partido de Heredia, Folio Real matrícula 123767-000, de su propiedad, a favor del señor Evencio Vargas Ureña), le consigna como defecto *“No procede solicitud de cancelaciones de demanda penal y ordinaria por falta de competencia”*, aludiendo, que esa falta de competencia, va en torno al Juez que aprobó el remate y la cancelación de las anotaciones de la demanda penal y demanda ordinaria, considera, que la actuación del Registrador en ese punto es correcta, ya que el remate se solicitó soportando esas anotaciones. No obstante, destaca, que si el Juez que conoce del proceso Ejecutivo Hipotecario (remate), no tenía competencia para realizar la cancelación de tales anotaciones de demanda, establece que la única forma de corregir esa situación era con una nueva resolución del mismo Juez que ordenó la anotación de los mandamientos de demanda señalados y no con una razón notarial con vista en la matriz, en la que el notario público **Fabio Evencio Rodríguez Bastos** solicita inscribir el documento de referida cita *“con los gravámenes de anotaciones de demanda ordinaria y de demanda penal (...)”*. Señala, que el Registro cometió una violación flagrante al ordenamiento jurídico, al inscribir el documento, por cuanto el Registrador Chinchilla Solano, ya había ordenado que no procedía la cancelación de las demandas indicadas, por falta de competencia del Juez Agrario, del Segundo Circuito Judicial de Alajuela, Ciudad Quesada, San Carlos.

En relación a este **primer agravio**, queda claro, que el recurrente está de acuerdo con el defecto apuntado por el Registrador, sin embargo, **no comparte la forma o procedimiento en que fue enmendado el defecto por parte del notario público Evencio Rodríguez Bastos**, por cuanto



considera, que si el Juez no tenía competencia para practicar las cancelaciones de anotación de la demandas penal y ordinaria, tampoco la tenía el notario para revocar la resolución referida, siendo, que este Tribunal no comparte lo alegado por el recurrente, ya que considera al igual que el Registro **a quo**, que el Registrador a la hora de llevar a cabo la calificación registral debe tomar en consideración el “**Principio de la Fe Pública Notarial**”, ya que a partir de la promulgación del Código Notarial en el año 1998, se rescató por medio del artículo 31 de ese cuerpo normativo, que los efectos de la fe pública notarial, en el entendido, de que por medio de ésta, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él, salvo que sea invocado de falso por quien se considere perjudicado, en sede jurisdiccional, por lo que las manifestaciones protocolares recaen bajo su responsabilidad. Al respecto, reza el numeral 105 del Código Notarial: “(...) *En las protocolizaciones, el notario público podrá corregir, bajo su propia responsabilidad, los errores, las omisiones, o faltas de carácter material que adviertan en las piezas originales o lo que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o del Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento (...)*”.

Nótese, que del contenido del documento de protocolización de remate, el Juez Agrario mencionado, ordenó cancelar entre otros documentos, la anotación de **demanda penal (Tomo 477, Asiento 9229)** y **demanda ordinaria (Tomo 530-Asiento 5182)**, sin percatarse que no podía ordenar la cancelación de tales demandas, ya que ésta obedece a una orden emanada de otra autoridad judicial, quien es la competente para practicar la cancelación de las mismas, por consiguiente, bien hizo el Registrador al consignar en el documento de remate el defecto ya citado, ello, con el afán de evitar que se cancelaran las anotaciones de demanda aludidas por un Juez que no era el competente, conservando así las anotaciones de demanda ordenadas por el Juez Tramitador del Tribunal de Juicio de San Carlos y el Juez Tramitador del Juzgado Civil de Heredia (Ver folios 25 y 50), caso contrario se hubiese actuado en detrimento de los intereses de los anotantes y consecuentemente de las resultas del proceso que de ellas se deriven, a tenor, de los dispuesto en el párrafo sexto del artículo 468 del Código Civil de Costa Rica. Por lo que



considera este Tribunal, que lleva razón el Registro al indicar en la resolución recurrida que “(...) *Así las cosas, en la razón notarial (...) lo que el Notario autorizante del documento 577-26264 solicita al Registro, en aplicación del artículo 105 del Código Notarial, es la inscripción de la protocolización, respetando la publicidad de las anotaciones que no debían ser canceladas, y esto es lo que importa para efectos de seguridad de los asientos registrales, y el motivo por el cual una vez enmendado el documento, el registrador lo inscribe conforme amplio bloque de legalidad*”. (destacado en negrita no es del original)

Como **segundo agravio**, alegó, el recurrente, que el documento de citas **Tomo 577, Asiento 26264**, que es protocolización de proceso Ejecutivo hipotecario de **Evencio Vargas Ureña** contra **Carlos Isaías Santander Flores**, debe ser cancelado y no ser inscrito por el Registro, por cuanto el mismo ingresó al Registro el 9 de setiembre de 2008, cuanto el documento de hipoteca citas **Tomo 411, Asiento 10977**, que dio origen al remate de la finca del Partido de Heredia, Folio Real matrícula número **123767-000**, propiedad de Santander Flores había sido cancelada por el Registrador desde el 4 de julio de 2008, con ocasión de la inscripción del documento Tomo 576-29077, que corresponde a la rectificación de medida de la finca citada (Ver folio 57 al 59), en aplicación del numeral 471 del Código Civil. Considera este Tribunal, **que lo alegado, por el recurrente, no es de recibo**, ya que este Tribunal al igual que el Registro es del criterio, que la cancelación de la hipoteca que dio origen al remate, **no es un argumento que le reste eficacia a la inscripción del documento de citas Tomo 577, Asiento 26264**, ya que quien constituye la hipoteca a favor del señor Evencio Vargas Ureña, tal y como consta a folios dieciocho al veintidós del expediente es el señor Carlos Isaías Santander Flores, quien era el propietario registral al momento de ingresar al Registro el documento de protocolización de piezas del Proceso Ejecutivo Hipotecario (remate), mencionado líneas atrás, de tal manera, que el señor Santander Flores fue titular de la finca 123767-000 citada, desde que la hipotecó en segundo grado a favor del señor Evencio Vargas Ureña (Tomo 411, Asiento 10977), hasta que ingresó al Diario del Registro el documento de remate Tomo 577, Asiento 26264, por lo que en ningún momento se quebranta el principio de tracto sucesivo establecido en el numeral 452 del



Código Civil y 56 del Reglamento del Registro Público. Debe tenerse presente que la cancelación de un asiento hipotecario por haber devenido prescrito, sólo afecta su publicidad registral ante terceros, pero no incide en la validez y eficacia propios del negocio jurídico celebrado, el cual se mantiene incólume entre las partes (Teoría del nudo consensu recogida en el artículo 480 del Código Civil).

Alega el recurrente como **tercer agravio**, que el Registro con ocasión de la inscripción del documento citas **Tomo 577, Asiento 69988**, por medio del cual el señor **Evencio Vargas Ureña**, a través de su apoderado generalísimo sin límite de suma **Fabio Evencio Rodríguez Bastos** traspasa la finca del Partido de Heredia, Folio Real matrícula **123767-000**, a la sociedad **INVESRSIONES LA PIEDRA LTDA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento dos-ciento setenta y siete mil ciento setenta y cinco (Ver folio 71), quebranta con su proceder el numeral 1263 del Código Civil.

En relación a lo anterior, cabe señalar, que del testimonio de la escritura visible a folio setenta y uno citado, se evidencia que el señor **Rodríguez Bastos** actúa a nombre y por cuenta del señor **Vargas Ureña**, bajo las facultades que le otorga el numeral 1253 del Código Civil, y consecuentemente, actúa como apoderado generalísimo sin límite de suma, a nombre y en representación de la sociedad mencionada, de ambas personerías, como puede comprobarse, da fe el notario público **Carlos Eduardo Rojas Castro**, de ahí, que no lleva razón, el recurrente cuando manifiesta en el escrito de apelación, que el notario aludido no da fe de la personería jurídica de la sociedad supra citada, ello, con fundamento en lo dispuesto en la Circular DRP-14-2008 R de 14 de agosto de 2008, que en lo que respecta a las personerías de las sociedad y la de poderes inscritos en el sistema automatizado de Personas Jurídicas, indica en lo conducente:

*“ (...) a) En cuanto a la dación de fe notarial, consignada en los distintos documentos que se inscriben en este Registro, referente a personerías de las sociedades (miembros de Junta Directiva apoderados) se **aclara** que es suficiente indicar que la personería se*



encuentra inscrita, citando el tomo y el asiento respectivo únicamente o indicando el número de cédula jurídica que corresponda". (la negrita es del original, el subrayado es nuestro)

Tampoco, llevara razón el recurrente cuando señala, que el notario ya citado, viola el numeral 1263 del Código Civil. El numeral citado, establece en el párrafo primero lo siguiente:

"Artículo 1263.- No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le haya ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste haya ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante."
(subrayado no es del original)

Del párrafo transcrito, se desprende, que el señor **Fabio Evencio Rodríguez Bastos**, actuando en la condición de apoderado generalísimo del señor **Evencio Vargas Ureña**, no transgrede lo prescrito en el párrafo primero del artículo 1263 del Código Civil, por cuanto como puede apreciarse del contenido del documento supra citado, éste no se vende así mismo, sino por el contrario le vende a la sociedad **INVERSIONES LA PIEDRA LTDA**, la finca del Partido de Heredia, Folio Real matrícula 123767-000, en nombre y representación del señor **Vargas Ureña**, por consiguiente, para llevar a cabo el traspaso indicado, no requería de la autorización a que hace referencia el párrafo primero del numeral citado.

Además, cabe advertir, al recurrente, que la sociedad compradora no se ubica dentro de la figura de "interpuesta persona", contenida en el numeral mencionado, ya que de conformidad con la resolución N° 26 de las quince horas del veintidós de febrero de mil novecientos noventa y cinco, citada por el Registro en la resolución apelada, se tiene como "interpuesta persona", a los *"padres, los hijos, el cónyuge, hermanos u otra persona muy allegada al mandatario que se extralimita en sus funciones, por tratarse en el fondo de un encargo de confianza"*.



Conforme lo expuesto, es importante, indicar al recurrente, que debe tenerse presente que en el trámite de calificación el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula la actividad registral; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación registral, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo, en este sentido, el Registro no cuenta con las facultades para declarar la nulidad de los testimonios de escritura presentados para su inscripción, ni las inscripciones registrales que se encuentran a derecho, como ocurre con la inscripción del documento **Tomo 577, Asiento 69988**.

SEXTO. Señala la recurrente, a folio ciento treinta y tres del expediente, que se le debió notificar a la parte contraria, ya que en la resolución de audiencia visible a folio ciento treinta del expediente, se indica “se confiere **AUDIENCIA** a la parte por el plazo de **QUINCE DÍAS**”, al respecto, considera este Tribunal, que la única parte a la cual debe notificarse es al aquí recurrente, ya que como puede apreciarse, dentro del proceso de la Gestión Administrativa seguido por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se tuvo como parte interesada única y exclusivamente al señor Carlos Isaías Santander Flores, y no a las demás personas relacionadas con los documentos analizados por el Registro, ello, en razón, de que el **a quo**, deniega la Gestión Administrativa planteada, por no existir error alguno en la sede registral, esto a tenor del numeral 92 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de febrero de 1998 y sus reformas.

SÉTIMO. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN DE LA FINCA DEL PARTIDO DE HEREDIA, FOLIO REAL, MATRÍCULA 123767-000, SOLICITADA POR EL APELANTE. Así las cosas, el testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos



setenta y siete (577), asiento veintiséis mil doscientos sesenta y cuatro (26264), junto con el testimonio de la escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos setenta y siete (577), asiento sesenta y nueve mil novecientos ochenta y ocho, como consecuencia de los argumentos expuestos líneas atrás, considera este Tribunal, que los mismos, fueron debidamente inscritos, y por ende, no presentan inexactitudes registrales, por lo que la medida cautelar de inmovilización pretendida por el apelante no es procedente, dado que la calificación de los documentos mencionados se hizo apegada al marco de calificación tenido para el acto o contrato sujeto a inscripción.

OCTAVO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento a las consideraciones expuestas, citas legales, doctrina y jurisprudencia que anteceden, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Carlos Isaías Santander Flores**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas del dieciséis de marzo de dos mil nueve, la que en este acto se confirma.

NOVENO. 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 y 2 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 expuestas, citas legales, doctrina y jurisprudencias que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Carlos Isaías Santander Flores**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas del dieciséis de marzo de dos mil nueve, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

resolución que se dejará 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

DESCRIPTORES:

-GESTIÓN ADMINISTRATIVA

-TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

-PROCESO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

-TNR: 55.53