

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2021-0355-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**ROSA LILA Y EDGAR VICENTE VALVERDE SAUREZ, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO**

**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-524-RIM**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0499-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con doce minutos del diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la señora Rosa Lila Valverde Saurez, cédula de identidad 1-0428-0775, vecina de San José y el señor Edgar Vicente Valverde Saurez, cédula de identidad 1-0447-0249, vecino de Alajuela, en su condición de copropietarios de la finca de San José, matrícula 93178-B derechos 005 y 003 respectivamente, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 30 de junio de 2021.

**Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.** El presente procedimiento se inicia a instancia de la señora Rosa Lila y el señor Edgar Vicente, ambos de apellidos Valverde Saurez, en la condición antes indicada, quienes por medio de escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 13 de mayo de 2021, solicitaron la consignación

de advertencia administrativa e inmovilización sobre la finca matrícula 93178-B de la provincia de San José, por mediar, según consideraron, un error registral en la escritura número 185-42, visible a folio 44 frente del tomo 42 del protocolo de la notaria Jenny Ramírez Robles, referente a la constitución de la hipoteca en primer grado que responde en garantía, la finca antes indicada. En el instrumento público comparece la dueña de la finca, la señora Clara Saurez Muñoz, como comerciante y casada una vez, cuando en realidad para la fecha del otorgamiento de dicha escritura, sea el 02 de febrero de 2014, el estado civil de la señora Saurez Muñoz, era viuda y siempre ha sido ama de casa; además entre la fecha de otorgamiento de la escritura (2 de febrero de 2014) y la fecha consignada en el protocolo de la notaria Ramírez Robles (19 febrero de 2014), existe una discrepancia, misma que fue subsanada por esta mediante nota marginal, lo cual viene afectar el contenido de la escritura en lo referente a las renunciaciones y estipulaciones del crédito como la inscripción registral y generando un vicio de nulidad. De ahí, que la obligación de la funcionaria del Registro era comprobar el estado civil de la otorgante, a pesar de lo manifestado por la notaria, conforme lo establece el proceso de calificación por medio de su reglamento y circulares; en consecuencia, la constitución de la hipoteca fue realizada mediante un acto ilegítimo, lo que genera un vicio de nulidad.

Por otra parte, debido a la avanzada edad y episodios seniles que padece la señora Saurez Muñoz, una nieta sin consultar a los familiares se valió de esa situación y en asocio con la abogada cartulante, y constituyeron la hipoteca sobre la finca 93178-B de San José.

Debido a lo anterior, por resolución dictada a las 10:00 horas del 30 de junio de 2021, el Registro Inmobiliario resolvió denegar las diligencias administrativas, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad contenida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, por lo que ordenó el cierre y archivo del expediente.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora Rosa Lila y el señor Edgar Vicente, ambos de apellidos Valverde Saurez, apelaron y manifestaron en sus agravios que existe un error registral al ser deber del operador jurídico verificar el estado civil en la base de datos del registro civil y al omitir esa verificación se quebranta lo establecido en el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional en el artículo 8 inciso g) que indica: "...Verificar los requisitos mínimos de admisibilidad de los documentos a presentar por los usuarios...", y con relación al inciso q) del artículo 11 del reglamento antes citado que establece lo siguiente: "...Consultar las bases de datos (Consejo de Seguridad Vial, Registro Civil, Instituto Nacional de Seguros, Dirección Nacional de Notariado y las del Registro Nacional) para dar legalidad al trámite..."; de ahí, que sea de carácter obligatorio para el funcionario constatar la información suministrada por los usuarios.

Agregan los recurrentes, que entre la fecha de otorgamiento de la escritura sea el 2 de febrero de 2014, y la fecha consignada en el protocolo de la notaria Ramírez Robles, 19 febrero de 2014, existe una discrepancia, misma que fue subsanada por esta mediante nota marginal, lo cual viene afectar el contenido de la escritura en lo referente a las renunciaciones y estipulaciones del crédito como la inscripción registral y generando un vicio de nulidad.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés en este asunto.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser indicados para la resolución del presente proceso.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. SOBRE EL ERROR MATERIAL EN LA RESOLUCION VENIDA EN ALZADA.** Advierte este Tribunal que en el expediente principal, específicamente en la resolución impugnada el Registro Inmobiliario incurre en un error al indicar que el apellido de los apelantes es "Suarez", siendo el correcto apellido

“Saurez”; no obstante, de la integridad de la resolución apelada se desprende que se trata de un error material que no afecta el fondo de lo resuelto.

Ahora bien, analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** En el presente caso, observa este Órgano de Alzada que el motivo principal del recurso de apelación planteado por la señora Rosa Lila y el señor Edgar Vicente, ambos de apellidos Valverde Saurez, gira en torno a la consideración de los apelantes en cuanto a que existe un error registral cometido por la funcionaria a cargo de calificar el documento referente a la constitución de la hipoteca en primer grado sobre la finca 93178-B de San José; así como la discordancia entre la fecha de otorgamiento de la escritura antes indicada, sea el 2 de febrero de 2014 y la fecha del 19 febrero de 2014, consignada en el protocolo de la notaria Ramírez Robles, que según manifiestan viene afectar el contenido de la escritura en lo referente a las renunciaciones y estipulaciones del crédito como la inscripción registral, lo cual genera un vicio de nulidad.

Partiendo de lo anterior, considera este Tribunal de importancia señalar, que el sistema de seguridad jurídica preventiva actúa basado en el principio de legalidad, que para la administración se manifiesta en el marco de calificación que el registrador debe seguir en la verificación y análisis de las formalidades intrínsecas y extrínsecas del documento que se somete para su calificación. Ese documento ingresa por rogación a la corriente registral, investido de la fe pública del notario autorizante que dentro del sistema notarial registral, viene a ser un componente esencial de este sistema. El notario público previo al otorgamiento de la escritura, tiene el deber de asesorar a las partes intervinientes, interpretar, redactar, dar forma legal a la voluntad de los comparecientes; comprobar la existencia de las personas y sus facultades para garantizar la validez y eficacia de sus actos, así como toda otra diligencia

---

necesaria hasta la realización del acto notarial que corresponda, entre ellos también, realizar los estudios registrales, lo anterior en virtud de los artículos 40, 6 y 34 incisos a), f) y g) del Código Notarial Ley 7764 del 17 de abril de 1998 y sus reformas.

De ahí, que el notario público habilitado es un profesional en derecho que ejerce una función pública en forma privada, que asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él, según lo establecido en los artículos 1 y 2 del citado Código.

Asimismo, y siempre enfocado en la función del notario, el artículo 30 de ese mismo cuerpo legal, refiere a la competencia material de la función notarial y establece que el notario goza de fe pública. De ahí, que el artículo 31 siguiente define esa fe pública al indicar:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

Igualmente, en relación con la fe notarial la doctrina en su obra Derecho Registral Patrimonial, ha precisado:

El Estado costarricense le ha delegado al notario público esta dación de fe, que hace que lo otorgado ante este profesional sea considerado cierto. Esta dación de certeza da seguridad jurídica en el tanto, que aquello que fue rogado al notario y que cumplió con las diversas etapas del procedimiento notarial, en cuanto a la asesoría, legitimación y autenticidad, es válido y eficaz.

---

De este modo, el Estado juega un papel fundamental en lo que respecta a la fe pública, al punto que la doctrina reconoce que la fe pública es un atributo que el Estado ha delegado, con el fin de dar seguridad y certeza a sus propios actos jurídicos que se realizan entre particulares, o entre estos y la administración. Por ello, la fe pública encuentra su campo de acción no solo en los actos del poder público, sino en el ámbito privado.

Conforme a lo anterior, se puede indicar que la fe pública implica seguridad, ya que constituye una garantía, de que los hechos o actos jurídicos que se realizan bajo su amparo, tienen un efecto de verdad. (Guadalupe Ortiz Mora (2016). *Derecho Registral Patrimonial*. Costa Rica, San José: Editorial Jurídica Continental, p. 432)

En razón de ello y de acuerdo a lo establecido en el marco de calificación registral contenido en los artículos 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771-j del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, y, artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, la función calificadora ejercida por los registradores se circunscribe a analizar la información que consta en el instrumento público que accede a la corriente registral mediante los medios establecidos en nuestro ordenamiento y confrontarla con la información que conste en la publicidad registral y carece de competencia para poner en duda tanto las manifestaciones que las partes contratantes han realizado ante el notario, como prejuzgar la validez del documento o la obligación contenida en este, porque, tal como se indicó en el párrafo anterior, esto forma parte de los alcances de la fe pública notarial.

Por otra parte, deben tomar nota los recurrentes que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del saneamiento de las inexactitudes extraregistrales establecido en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto Ejecutivo 35509-J del 30 de setiembre de 2009, establece lo siguiente:

---

Sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, si la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extraregistral deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional 6545 y su reglamento.

En el caso bajo estudio, señalan los recurrentes que el documento otorgado por la notaria Jenny Ramírez Robles, referente a la constitución de hipoteca en primer grado sobre la finca 93178-B de la provincia de San José, presenta un error en la comparecencia de la señora Clara Saurez Muñoz, dueña registral de dicho bien, en cuanto a su estado civil y oficio, ya que esta compareció como casada una vez y oficio comerciante, siendo que al momento de la constitución de dicha hipoteca el estado civil de la señora Saurez Muñoz, era viuda y ama de casa; de ahí, que considera este Tribunal que la notaria Jenny Ramírez Robles, omitió verificar el estado civil de la señora Saurez Muñoz, siendo ello un error atribuible a la propia notaria únicamente, ya que el registrador al realizar el análisis de fondo del documento que califica, valora la congruencia entre la información que publicita el Registro versus la información que consta en el instrumento público otorgado por la notaria, debiendo respetar lo consignado por esta, siempre y cuando exista relación en la información, ya que la manifestación que hace la notaria Ramírez Robles, está investida de fe pública, por eso la inexactitud que se presenta se considera de origen extraregistral.

Además, la notaria ingresó por rogación el testimonio de escritura notarial al registro y la función calificadora se limita a lo que consta en forma expresa en ese documento, el operador jurídico (registrador-calificador) no se encuentra facultado para valorar la licitud o validez

---

del testimonio, ni del contrato en él contenido si se cumple con el marco de calificación, entre ellos los principios registrales; si el documento supera la etapa de calificación lo procedente es inscribirlo, tal cual ocurrió en este caso.

Respecto a la profesión u oficio de la señora Clara Saurez Muñoz, este aspecto no genera vicio o nulidad que afecte el acto plasmado en la escritura número 185-42, visible a folio 44 frente del tomo 42 otorgado por la notaria Jenny Ramírez Roble.

Bajo ese contexto, este Tribunal concluye que bien hizo el Registro Inmobiliario en rechazar la gestión solicitada por la señora Rosa Lila y el señor Edgar Vicente, ambos de apellidos Valverde Saurez, precisamente porque, de la relación de hechos y documentos aportados, no se logra comprobar la existencia de un error registral, por el contrario, estamos ante la presencia de un error extraregistral que escapa de la competencia del funcionario registral y debe ser dilucidado en la vía jurisdiccional correspondiente.

En cuanto al agravio que exponen los recurrentes, respecto a que se quebranta lo establecido en el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional en el artículo 8 inciso g) en relación con el inciso q) del artículo 11 del reglamento citado; cabe indicar por este Tribunal que este primer requisito refiere a las formalidades que debe verificar el departamento de recepción y entrega de documentos que debe cumplir el usuario al momento de presentar o retirar documentos. Por otra parte, respecto al inciso q) del artículo 11 del reglamento en mención, debemos de indicar que este refiere únicamente a las consultas que deben de realizar los funcionarios del departamento de placas, al momento de recibir y tramitar una solicitud de placas metálicas o cualquier otro dispositivo de identificación.

Respecto al agravio manifestado por los apelantes, del error cometido por la funcionaria encargada de la calificación del documento de la constitución de la hipoteca, se debe indicar que el operador jurídico en el caso específico de testimonios de escritura, donde conste la fe

pública notarial, no está facultado para poner en duda o desvirtuar la fe de que está investida la notaria, ya que este debe respetar en el caso específico, el principio de excepcionalidad e indubitabilidad. Además, tal como se indicó, dentro de su principio de legalidad el registrador, no tenía el deber de verificar el estado civil, bastaba con la dación de fe de la notaria, que es parte de su investidura y competencia; razón por la cual la calificación del referido documento se ajustó al bloque de legalidad.

Por otra parte, en cuanto a la subsanación mediante nota marginal de la contrariedad entre la fecha de otorgamiento de la escritura sea el 2 de febrero de 2014 y la fecha 19 febrero de 2014, consignada en el protocolo de la notaria Ramírez Robles; es importante indicar que dicha corrección en cuanto a la forma se realizó conforme a derecho, ya que el artículo 96 del Código Notarial faculta a la notaria a realizar ese tipo de correcciones.

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas legales y doctrina que anteceden y ante la inexistencia de un error cometido en sede registral y a falta de un elemento objetivo que permita presumir alguna actividad delictiva que pueda incidir en la Publicidad Registral, considera este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Rosa Lila y el señor Edgar Vicente, ambos de apellidos Valverde Saurez, en su condición de copropietarios de la finca de San José, matrícula 93178-B derechos 005 y 003 correspondientemente; en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 30 de junio de 2021, la que en este acto se confirma.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por la señora Rosa Lila Valverde Saurez y el señor Edgar Vicente Valverde Saurez, en su condición de copropietarios de la finca de San José, matrícula 93178-B derechos 005 y 003, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del

30 de junio de 2021, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE**.

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 14/02/2022 04:02 PM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)  
Fecha y hora: 14/02/2022 02:03 PM

**Cristian Mena Chinchilla**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 14/02/2022 03:08 PM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 14/02/2022 08:17 PM  
**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 14/02/2022 03:08 PM  
**Guadalupe Ortiz Mora**

euv/KQB/ CMC/LVC/PLSA/GOM

## GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
REQUISITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53

## PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: FUNCIONES REGISTRALES

---

INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL

SISTEMAS DE SEGURIDAD REGISTRAL

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55