

---

## RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0339-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Sociedad 3-102-668008 de R.L., apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2018-474-RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

## ***VOTO 0629-2018***

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las dieciséis horas con quince minutos del veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho.*

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Ignacio Esquivel Seevers**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad 1-0768-0071, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **3-102-668008 de R.L.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 09:37 horas del 14 de junio de 2018.

Redacta la juez Díaz Díaz; y,

### CONSIDERANDO

#### **PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 18 de mayo de 2018, el señor **Ignacio Esquivel Seevers**, de calidades y en su condición citadas, estableció gestión administrativa mediante la cual solicita formal oposición y suspensión de la inscripción de la escritura otorgada ante el notario José M. Venegas Rojas; escritura 73-5 visible a folio 36 vuelto al 38 frente del tomo 5 de su protocolo, que se encuentra presentada al diario el día 2 de marzo de 2018 al tomo 2018 asiento 146681A1 (Alajuela), que corresponde a un contrato de arrendamiento de la finca del partido de San José matrícula

192812-A, en razón que la inscripción se realizó viciada de nulidad o error registral, pues sobre la finca en mención consta un contrato de hipoteca en primer grado donde se advierte claramente dentro de sus cláusulas que no se puede inscribir sin autorización del acreedor hipotecario un contrato de arrendamiento.

**SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Que por medio de la resolución de las 09:37 horas del 14 de junio de 2018, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente: “... **1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por el señor ... *al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.* **2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. ... NOTIFIQUESE.- ...”.**

Por su parte el aquí apelante, expresa como agravios:

1. Que la Dirección del Registro Inmobiliario, consideró que el presente asunto debe ser discutido en la sede judicial, ya que es el órgano competente para conocer sobre la invalidez de la inscripción, la validez de un asiento registral y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad con respecto al titular registral inscrito. Lo anterior sería factible en el tanto no existiera a la vista del Registro la de hipoteca de primer grado, el cual advierte claramente que no se podía establecer un contrato de arrendamiento sobre el inmueble sin el consentimiento del acreedor, en salvaguarda de la publicidad registral, por lo que el registrador a la hora de calificar el documento debió de haber considerado que el contrato de arrendamiento no está autorizado por el acreedor y esto es suficiente motivo para que el documento inscrito esté viciado de nulidad absoluta.

2- Señala que el documento inscrito es contrario a la ley de contrato urbano y suburbano, que establece que el plazo para un contrato de alquiler cuando se encuentra inscrita una hipoteca de primer grado no puede ser mayor a 3 años y el Registro está inscribiendo un documento

---

contrario a lo anterior; nótese que el plazo de este arrendamiento es de 10 años contraviniendo en un todo la ley. Lo actuado es nulidad absoluta por estar inscribiendo ante el Registro un documento contrario a una ley específica y es deber del Registro observar todo el ordenamiento jurídico para evitar incurrir en errores.

**TERCERO.** 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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

**CUARTO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo.

**QUINTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

**SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal señalar que no se advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario al calificar el documento presentado en fecha 2 de marzo del 2018, bajo las citas Tomo 2018 Asiento 146681 que permita acoger la pretensión del recurrente.

Conforme lo expone el señor **Esquivel SeEVERS**, se constituyó un contrato de arrendamiento sobre la finca del Partido de San José matrícula 192812-A, con plazo de diez años, del 27 de febrero de 2018 al 27 de febrero del 2008. Se constituyen como partes: arrendatario German Ramírez Sánchez, arrendante: Guz Ticos San Arcangel S.A., y se formaliza en escritura 73-

---

5 otorgada ante el notario José M. Venegas Rojas; visible a folio 36 vuelto al 38 frente del tomo 5 de su protocolo.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 45.1 y 45.2 del Código Procesal Civil, en aplicación del Principio de Fe Pública Notarial los actos o contratos autorizados por un notario público habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa, y en virtud de los límites del Marco de Calificación Registral, que restringe la función calificadora del Registrador únicamente a lo que conste tanto en los asientos registrales como en el documento notarial, que en este caso no es la escritura original que se asienta en el protocolo, sino un testimonio de esa escritura y del cual el mismo notario “*da fe de ser copia fiel y exacta de su original*”.

En ese sentido se cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera calificado y posteriormente anotado en la finca del Partido de San José matrícula 192812-A, el contrato citado.

El hecho que en el contrato de arrendamiento no conste la autorización del acreedor, es asunto de fondo que debe discutirse o ventilarse en la vía judicial por parte del acreedor y el deudor, no es un tema que el registrador dentro de su marco de calificación debió verificar, o menos que pueda referirse al fondo. Se estaría extralimitando el registrador en sus funciones e infringiría el principio de legalidad ya que la actividad registral tal y como se encuentra regulada por nuestro ordenamiento jurídico, no contempla disposiciones legales o reglamentarias específicas que le permitan a los órganos administrativos declarar la nulidad de actos extra-registrales, siendo que la normativa existente remite a la jurisdicción ordinaria para que sea esta la que resuelva, si un asiento de inscripción es o no nulo. El contenido del contrato de arrendamiento en cuanto a que violente cláusulas de la hipoteca de primer grado no es parte de la calificación que realiza el registrador en sus funciones.

En cuanto al plazo de 10 años del arrendamiento debe tenerse en cuenta que la Ley de Arrendamientos lo que fija es que el contrato no podrá ser por menos de 3 años, no que no pueda ser por más de 3 años. En dado caso si el contrato hubiera sido fijado por menos de 3 años el registrador ahí pudo haber señalado tal situación más sin embargo la misma ley establece que si se fija por menos de tres años debe tenerse claro que el plazo mínimo es de 3 años. Por lo que la fijación mayor a 3 años es un asunto contractual que no puede ser calificado por el registrador en su labor; las partes tienen la libertad de contratación siempre y cuando se ajusten a la normativa respectiva, y cualquier contención que surja, debe ser ventilada en la vía judicial.

**En cuanto a la calificación registral.** Nuestra legislación en forma reiterada ha establecido que en el trámite de calificación, el registrador despliega 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 toda 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, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos de este Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en este. De igual forma, los artículos 34, 35 y siguientes y concordantes del Reglamento del Registro Público, determinan idéntico sentido. Su función se circunscribe a la verificación de los requisitos de forma y fondo que la legislación exige para la inscripción de los diferentes documentos, ajustándose a la normativa registral vigente que describe el acto o contrato que se pretenda inscribir.

El Tribunal comparte el análisis del registrador al señalar:

*En el caso de los testimonios de documentos públicos (escrituras) ingresan a la corriente registral bajo una presunción de certeza derivada de la Fe Pública Notarial, (contenida en el artículo 31 del Código Notarial) la cual presume que las*

---

*manifestaciones y afirmaciones contenidas en un documento otorgado ante notario público, gozan de validez, eficacia, certeza y autenticidad sin lugar a dudas, salvo que sea invocado o argüido de falso por quien se considere perjudicado, en sede jurisdiccional. El registrador no tiene dentro de su ámbito de calificación la consulta de los acuerdos pactados referentes a cláusulas o restricciones dentro de un contrato hipotecario, pues es una responsabilidad legalmente establecida para las partes y el notario. Es por ello que, en este entorno, se carece de competencia para prejuzgar la validez de los títulos otorgados ante notario público debidamente autorizado quien tiene bajo su responsabilidad la función de asesor jurídico y notarial de las partes contratantes.*

Nótese que en los agravios citados por la parte gestionante, los hechos acaecidos al margen del ámbito registral y las anomalías presentadas no refieren a una mala inscripción o posible nulidad de un documento inscrito en el haber histórico de la finca citada, de manera que cualquier juicio de valor ajeno al marco de calificación o extralimitación en el trámite de calificación por parte del funcionario administrativo, significaría invadir una competencia reservada a los jueces de la República, según la letra del artículo 153 Constitucional.

*Artículo 153.- Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que esta Constitución le señala, conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso - administrativas, así como de las otras que establezca la ley, cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.*

Para este Tribunal, los hechos señalados son totalmente extra registrales, no existe un error o nulidad cometida en sede registral, ni se cuenta con un elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud de origen extra registral que deba ser amparada por esta instancia, razón por la cual los agravios de la aquí apelante deben ser rechazados, siendo la autoridad judicial respectiva ante la cual interpusieron sus pretensiones, según se desprende

---

del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de nuestra Carta Magna.

Conforme a lo expuesto, no es atendible el reclamo que el señor **Ignacio Esquivel Seevers** hace en la vía registral-administrativa, la cual se ve impedida de atender su inconformidad por el principio de legalidad que debe ser aplicado por el funcionario administrativo. No existe norma que sustente el pedido que hace el apelante. No existe un error o nulidad cometida en sede registral, que origine la posibilidad de anular lo anotado por el registrador que atendió a un marco de calificación, aplicó los principios registrales y se basó en la información que constaba en la publicidad registral. El registrador actuó conforme al principio de legalidad que dio sustento jurídico a las anotaciones realizadas y que tienen que ver con la finca del partido de San José matrícula 192812-A.

Conforme lo expuesto, ante la inexistencia de un error o nulidad cometida en sede registral, considera esta autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Ignacio Esquivel Seevers**, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **3-102-668008 de R.L.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 09:37 horas del 14 de junio de 2018, la cual se confirma.

**QUINTO. SOBRE EL 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 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo 35456-J 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 y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Ignacio Esquivel SeEVERS**, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **3-102-668008 de R.L.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 09:37 horas del 14 de junio de 2018, la cual 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***

***Kattia Mora Cordero***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Guadalupe Ortiz Mora***

mgm/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM