
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-0438-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

JOHNNY ANTONIO RAMÍREZ FONSECA, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN REGISTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN
2018-0735-RIM)**

PROPIEDADES

VOTO N°. 0051-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cincuenta y cuatro minutos del veintinueve de enero de dos mil diecinueve.

Recurso de Apelación interpuesto por **JOHNNY ANTONIO RAMÍREZ FONSECA** mayor, soltero, chofer, vecino de San José, con cédula de identidad 1-1178-0993, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las **14:00 horas del 29 de agosto de 2018**.

Redacta la juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 24 de agosto 2018, el señor Johnny Antonio Ramírez Fonseca quien manifiesta ser hijo natural del señor Álvaro Solano Jiménez; quien falleció el 1° de junio de 2018, e informa que mediante el documento con citas tomo **2018**, asiento **306721** -que se encuentra defectuoso- fue traspasada la finca **406226** de **San José** que era propiedad de su padre. Afirma que esa compraventa se realizó en forma ilegítima por parte de Carlos María Solano Jiménez, actuando en calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma

de Álvaro Solano Jiménez durante el tiempo en que éste último estuvo hospitalizado, siendo que: al fallecer el poderdante el poder que éste ha otorgado deja de tener efectos jurídicos y registrales, por lo cual solicita la inmovilización del inmueble relacionado

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 29 de agosto de 2018, se resolvió denegar lo solicitado por Johnny Antonio Ramírez Fonseca 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 que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Lo anterior en virtud de que la escritura de compraventa cuyo testimonio fue presentado bajo las citas 2018-306721, fue otorgada en fecha anterior al fallecimiento del poderdante, siendo que inicialmente fue calificado como defectuoso, pero posteriormente fueron corregidos esos defectos, en razón de lo cual superó el filtro de la calificación registral, quedando inscrito el 16 de agosto de 2018.

Respecto de lo resuelto, el recurrente alega que se deniega su gestión partiendo de un hecho que no se ajusta a la realidad porque en la hoja de defectos que fueron consignados a la escritura cuestionada, se reporta que fueron cuatro defectos los que en un primer momento impidieron su inscripción, a saber: a.- indicar plano catastrado por exigirlo así el artículo 30 de la Ley de Catastro; b.- indicar domicilio exacto de los comparecientes Carlos y Álvaro Solano Jiménez; c.- reintegrar el timbre municipal del cantón donde está la finca; d.- aclarar la naturaleza de la finca. Sin embargo, en el punto IV del Considerando Primero de la resolución que apela se manifiesta que fueron tres, sin indicar cuál de estos fue revocado, ni se logra inferir de ésta porqué se permitió la inscripción del documento con citas 2018-503385, que fue: a) otorgado como adicional, b) con la comparecencia de solo una de las partes y c) conteniendo nuevos actos (inclusión del plano y rectificación de medida), en violación de lo dispuesto en el artículo 99 del Código Notarial. Agrega que no se menciona en esa resolución lo que sucedió con el defecto relativo a indicar el domicilio exacto de los comparecientes Carlos y Álvaro Solano Jiménez, y no consta ni en la escritura principal (2018- 306721) ni en la adicional (2018-503385) que haya sido solventado por

las partes, y extrañamente no aparece ni revocado ni resuelto. Manifiesta que la escritura principal se otorgó cuando su padre Álvaro se encontraba internado agónico en el hospital San Juan de Dios hasta que falleció el 1° de junio de 2018, por lo que la adicional (otorgada a los 9 días de su fallecimiento) es absolutamente nula, ya que los interesados debían haber abierto su mortual y esperar el nombramiento del Albacea quien era el único representante legal del causante que podía haber firmado esa escritura adicional; lo cual no se hizo, por lo que ese acto irregular fue homologado ilegalmente por el Registro y debe ser rectificado aún de oficio.

Con fundamento en estos agravios, solicita el recurrente que se revoque la resolución que apela, así como la inscripción de los documentos tramitados bajo el tomo 2018, asientos 306721 y 503385, manteniendo el primero de ellos como defectuoso a efecto de que los interesados acudan a hacer valer sus derechos en la vía correspondiente. Adicionalmente, que se inmovilice la finca 406226 de San José en aplicación de lo dispuesto en los artículos 88 y 97 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771 de 18 de febrero de 1998). Asimismo, se remita mandamiento al Juzgado Notarial a fin de que se investigue la legalidad del proceder notarial y se emitan los apercibimientos que corresponda a los funcionarios administrativos vinculados con el trámite de los documentos citados.

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. HECHOS PROBADOS. Este órgano de alzada considera como hechos con tal carácter y que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución los siguientes:

- 1) Que el 13 de marzo de 1990, el señor Alvaro Solano Jiménez con cédula 1-278-165 otorgó poder generalísimo sin límite de suma a Carlos María Solano Jiménez con cédula 1-248-248, el cual se encuentra inscrito en el Registro de Personas Jurídicas (folios 44 a 48)
- 2) Que el señor Álvaro Solano Jiménez falleció el 1° de junio de 2018 (folio 5);

- 3) Que mediante escritura pública 145-9 autorizada el 12 de mayo de 2018 por el notario Gustavo Adolfo Acuña Alvarado; cuyo testimonio fue presentado al Registro Inmobiliario con citas **2018-306721**, compareció Carlos María Solano Jiménez en representación de Alvaro Solano Jiménez a otorgar compraventa de la finca 406226 de San José a favor de Sergio Solano Bonilla (folios 54 a 58)
- 4) Que mediante escritura pública 171-9 autorizada el 10 de agosto de 2018 por el notario Gustavo Adolfo Acuña Alvarado; cuyo testimonio fue presentado al Registro Inmobiliario con citas **2018-503385**, el adquirente Sergio Solano Bonilla adicionó la escritura indicada en el hecho probado anterior, solicitando la rectificación de medida de la finca 406226 de San José (folios 59 a 60)
- 5) Que el 23 de agosto de 2018 fue presentado ante el Juzgado Civil, de Trabajo y de Familia de Hatillo el proceso sucesorio de quien en vida fue Álvaro Solano Jiménez (folio 5);

QUINTO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no ha sido demostrada la existencia de un error cometido en sede registral.

SEXTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA TUTELA DE INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE GESTION ADMINISTRATIVA. Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa (su competencia material) en relación con las inexactitudes de origen extrarregistral contenidas en el Reglamento del Registro Inmobiliario; que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009.

En el anterior **Reglamento del Registro Público** (Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), se denominaban como **Gestión Administrativa únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, pero circunscritos a los errores registrales de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del**

Marco de Calificación Registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 de dicho Reglamento (Decreto Ejecutivo N°26771-J), que limitan esa función calificadora al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información contenida en los asientos registrales.

No obstante lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, en el actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (en su Título II denominado: “*De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento*”) surge el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como cualquier “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” y que según su origen “...*pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.*” (artículo 14).

En el artículo 15 de este Reglamento, se define que “*Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...*” Y en el artículo 16 se especifica que las inexactitudes extra registrales “... *son las que tienen su origen fuera del ámbito registral...*” y pueden producirse por: “... *a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, (...) b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...*” (Artículo 16), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del registrador.

Con este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer **medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia**, cuando se verifiquen estas **inexactitudes extraregistrales**. Sin embargo, para afectar de este modo los bienes y derechos inscritos, deben

siempre observarse los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 del citado Reglamento del Registro Inmobiliario, en donde se establece que la sede administrativa registral carece de competencia -y por ello debe ser conocido y declarado en sede judicial- cuando se trate de los siguientes supuestos: a) La invalidez de una inscripción; b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

A pesar de esa falta de competencia, en una función auxiliar de coadyuvante de la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos- **medidas cautelares de mera publicidad**, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya **que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada.**

Es decir, esta posibilidad de cautela administrativa no es irrestricta, ya que deben verificarse ciertos presupuestos y requisitos con el fin de valorar cuáles inexactitudes de origen extrarregistral pueden ser cauteladas o no, resultando de fundamental importancia para el caso que nos ocupa contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental.

En este sentido, el artículo 31 del Reglamento de citas dispone que las inexactitudes extrarregistrales que pueden ser saneadas en sede administrativa, mediante una nueva inscripción motivada (sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento otorgado por las partes interesadas), son aquellas atribuibles “...*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...*”

Por el contrario, en caso de no prosperar ese saneamiento, puede consignarse de oficio o a solicitud de parte “...una nota de prevención en los derechos o asientos catastrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral...” (artículo 32)

No obstante, en ese mismo artículo 32 se establece en forma taxativa que esta nota de prevención procede (cuando no se logre el saneamiento de la inexactitud); para lo que interesa en estas diligencias administrativas, en los siguientes casos:

- “...a) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz. (...);
- b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz ...”

II. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Una vez analizado el caso bajo estudio, ha quedado demostrado que Carlos María Solano Jiménez compareció en representación de Alvaro Solano Jiménez con las facultades conferidas en el poder generalísimo que éste último lo otorgara desde el año 1990.

Asimismo, el gestionante Johnny Antonio Ramírez Fonseca indica ser hijo del señor Alvaro Solano Jiménez. Sin embargo, es hasta el 23 de agosto de 2018 que presentó ante el Juzgado Civil, de Trabajo y de Familia de Hatillo el proceso sucesorio correspondiente (expediente judicial 18-000088-0216-CI) y posteriormente un proceso de impugnación de paternidad (expediente judicial

18-000400-1534-1534-FA). En razón de ello, no es posible para esta autoridad administrativa referirse en esta resolución a dichos procesos, en razón de que aún se encuentran en trámite en esa sede.

Resulta claro entonces que estas diligencias administrativas se refieren a un conflicto entre un eventual heredero y el representante legal del señor Alvaro Solano Jiménez; quien falleció el 1° de junio de 2018, respecto de la compraventa de su finca **406226** de San José, efectuada por el segundo mediante la escritura pública 145-9 autorizada el 12 de mayo de 2018 por el notario Gustavo Adolfo Acuña Alvarado. Advierta el recurrente que la fecha del otorgamiento de esta escritura es anterior al fallecimiento del titular del inmueble, dado lo cual el poder generalísimo que ostentaba Carlos María Solano Jiménez se encontraba vigente.

Adicionalmente, carece de interés -para los efectos de la publicidad registral- el hecho de que el adquirente en ese contrato sea un hijo del apoderado generalísimo sin límite de suma del vendedor, toda vez que no existe norma legal que lo impida porque se trata de un tercero que accede a la publicidad registral por medio de un instrumento público otorgado ante un notario público autorizado para ello.

En sus agravios el recurrente indica que al calificar el documento con citas **2018-306721**, le fueron consignados cuatro defectos y no tres como se indica en la resolución que impugna. Agrega que no se aclara cuál de ellos fue revocado y no consta que los restantes hayan sido subsanados.

Al respecto, del análisis íntegro del contenido de la escritura número 145-9 autorizada por el notario Acuña Alvarado se evidencia que la descripción de la finca objeto de la compraventa fue indicada como: “...*actualmente es terreno con tres casas construidas; situado en el distrito diez, cantón primero de la Provincia de San José...*” y sus linderos (folio 55) por lo que el defecto referido a la **naturaleza del inmueble** estaba incorrectamente consignado.

En este mismo sentido, sobre el defecto de **indicar los domicilios exactos** de los comparecientes, en la escritura relacionada consta en forma expresa que Carlos María Solano Jiménez es: “...vecino de Hatillo centro, trescientos metros este del centro de salud...”; Alvaro Solano Jimenez: “...vecino de Hatillo centro frente al Bar Principal...” y Sergio Bonilla Alfaro: “...vecino de Cartago, La Pitahaya, Residencial Ciudad de Oro, casa tres H...” (folio 55) y por ello este defecto también fue mal consignado por el registrador a cargo.

Alega también el recurrente que la escritura adicional que originó las citas de presentación 2018-503385 violenta el artículo 99 del Código Notarial por lo que es nula y no debió admitirse su inscripción.

Recuérdese que en el artículo 99 del Código Notarial (que es Ley No. 7764 del 17 de abril de 1998) se establece que los errores u omisiones de que adolezca una escritura pública, pueden ser corregidos mediante escritura adicional, otorgada por los mismos comparecientes causahabientes o representantes, sin posibilidad de que en ella se constituya un nuevo acto o contrato. Adicionalmente, en el artículo 1256 del Código Civil se regula el **poder especial**, el cual faculta al mandatario a realizar únicamente los actos especificados en él y que, cuando se otorgue para ejecutar un acto o contrato con efectos registrales, debe formalizarse en escritura pública.

Advierte este Tribunal que en el testimonio de la escritura principal (folio 55) el notario y las partes indicaron; como una manifestación de la que no debía tomar nota el Registro, que la finca traspasada en ese acto no tenía plano catastrado y en razón de ello ese contrato no podría inscribirse hasta que se aportara uno idóneo y que esa compraventa incluía cualquier diferencia en la medida del inmueble.

Se indica también en esa escritura principal que: con el fin de subsanar la falta de plano catastrado de la finca, el compareciente Solano Jiménez **confiere poder especial** al adquirente Sergio Solano Bonilla para que comparezca a otorgar una adicional o firme las notas necesarias para lograr la

inscripción exitosa de ese documento, y concretamente se menciona lo relativo a un eventual aumento o disminución de cabida que pudiera resultar una vez que fuera levantado e inscrito su plano catastrado.

En virtud de lo anterior, no puede admitirse este agravio del recurrente, toda vez que ese poder especial permitía que el adquirente subsanara; por razón notarial o en escritura adicional, los defectos que impedían la inscripción y en razón de ello, una vez inscrito el plano respectivo éste procedió a otorgar la escritura adicional cuestionada por el apelante.

Siendo que el poder especial conferido era para subsanar la falta de un plano catastrado que graficara la finca, y que al levantar ese plano resultó un área mayor, resulta lógico que para lograr la efectiva inscripción de la escritura principal se solicitara la rectificación de medida, lo cual no puede en modo alguno considerarse como un nuevo acto o contrato, sino un acto necesario para subsanar ese defecto, y este es precisamente el objeto de esa escritura adicional.

Concluye este Tribunal que al calificar el documento que originó las citas **2018-306721** le fueron consignados varios defectos, algunos de los cuales carecían de fundamento y por eso fueron revocados. Los otros fueron subsanados oportunamente mediante escritura adicional presentada con citas **2018-503385**, por lo que deben rechazarse los agravios en este sentido. En todo caso, de existir eventuales actos fraudulentos ejecutados por el representante del causante (anterior titular de la finca **406226** de **San José**) que provocaran el despojo del bien a sus legítimos herederos, es un asunto que debe ser ventilado ante la sede judicial competente.

Así las cosas, resulta claro que en el caso bajo análisis no existe alguna evidencia de error, nulidad o inexactitud cometido por el Registro Inmobiliario y que afecten la publicidad de sus asientos. Tampoco se ha aportado algún elemento objetivo o prueba de una inexactitud extra registral de las señaladas en el artículo 32 del Reglamento citado, que resulten susceptibles de ser amparadas por esta instancia administrativa y faculten al Registro o a este Órgano de Alzada a consignar

alguna medida cautelar en la finca 406226 de San José. Tal como lo serían: la falta de una escritura matriz en el protocolo respectivo, la no coincidencia entre lo señalado en la escritura y el testimonio presentado al Registro o con la información contenida en el índice notarial correspondiente, o que mediante una certificación se acredite la defunción de alguno de los comparecientes ocurrida con anterioridad, o que evidencien algún tipo de falsedad en la escritura referida a la compraventa del inmueble o en el trámite de calificación e inscripción que le diera el Registro Inmobiliario a los documentos objetados.

Tampoco se han demostrado los supuestos necesarios para que este Tribunal remita un mandamiento o solicitud al Juzgado Notarial con el fin de que se investigue la actuación del notario Gustavo Adolfo Acuña Alvarado al autorizar las referidas escrituras públicas, tal como lo solicita el gestionante en su apelación.

Adicionalmente, no puede admitirse su solicitud de que se revoque la inscripción de los documentos tramitados bajo el tomo **2018**, asientos **306721** y **503385**, toda vez que de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes en concordancia con lo dispuesto en el citado artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario, la anulación de los asientos registrales solo puede ser declarada por la sede jurisdiccional, especialmente en este caso que se alega la invalidez de una inscripción, se pretende la cancelación de un asiento registral definitivo y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad respecto del titular registral inscrito.

De conformidad con las anteriores consideraciones, no puede este Tribunal resolver este asunto en forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario y por ello debe confirmarse la resolución venida en Alzada y declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por **Johnny Antonio Ramírez Fonseca**, en contra de la resolución final dictada por esa autoridad a las 14:00 horas del 29 de agosto de 2018, la cual se confirma.

SÉTIMO. 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, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas de derecho invocadas, este Tribunal declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por **Johnny Antonio Ramírez Fonseca** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las **14:00 horas del 29 de agosto de 2018**, la cual se confirma, para que deniegue su gestión. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Leonardo Villavicencio Cedeño

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/NUB/KMC/IMDD/LVC/GOM