
RESOLUCIÓN DEFINITIVA**EXPEDIENTE 2021-0128-TRA-RI****GESTIÓN ADMINISTRATIVA****IRENE MARÍA JIMÉNEZ BARLETTA, apelante****REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-124-RIM)****PROPIEDADES****VOTO 0244-2021**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas diecisiete minutos del veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la abogada Irene María Jiménez Barletta, vecina de Curridabat, cédula de identidad 1-0504-0837, carné de colegiada 3366, en su condición de notaria autorizante de la escritura pública número 62, del tomo 18 de su protocolo, presentada al Diario del Registro Inmobiliario el 21 de diciembre de 2020, bajo las citas **2020-696362**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 23 de febrero de 2021.

Redacta la juez Priscilla Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de febrero de 2021, la abogada Irene María Jiménez Barletta, en la condición indicada, solicita se modifique la publicidad registral de la finca filial de San José, matrícula **9036-F** derechos **001** y **002**, para

que se elimine el plano catastrado número **SJ-0533761-1984**, por cuanto este pertenece a la finca de San José número **317072**, que se trasladó al régimen de propiedad horizontal pero por un error notarial le fue asignado a la finca filial, por medio del documento presentado bajo las citas **477-6289** y otorgado ante el notario José David Zúñiga Vega, el 16 de mayo de 2000, en razón de ello, al testimonio de la escritura número 62 otorgada ante su notaría a las 9 horas del 14 de diciembre de 2020, presentada al diario el 21 de diciembre de 2020, bajo el tomo **2020** asiento **696362**, que es escritura de donación de la nuda propiedad y usufructo de la finca de San José **9036-F** derechos **001** y **002**, le consignaron como defecto que se requiere plano por cuanto el que consta en el inmueble no le corresponde.

Debido a lo anterior, mediante resolución final dictada a las 12:00 horas del 23 de febrero de 2021, el Registro Inmobiliario resolvió: “[...] **1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por **Irene María Jiménez Barletta**, mediante el cual solicita eliminar el plano catastrado de la publicidad en la finca SJ-F-9036-000, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral, sin hacer ninguna valoración jurídica al defecto señalado al documento 2020- 696362 [...]”.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen la notaria Irene María Jiménez Barletta apeló, argumentando que no se está objetando una oposición directa al defecto consignado en la escritura número 62 otorgada ante su notaría a las 9 horas del 14 de diciembre de 2020, por cuanto a raíz de la presentación de dicha escritura se comprobó la existencia de una anomalía en la información registral de la finca de San José, matrícula **9036-F** derechos **001** y **002**; y por tal razón procedió a plantear su solicitud con el objeto de rectificar el error o modificar la información inexacta asignada a dicha finca por medio del plano catastrado **SJ-0533761-1984**, pues si esta información se corrige el defecto consignado a su documento dejaría de existir.

Continúa manifestando la apelante, que no se está cuestionando la validez, certeza, eficacia, autenticidad de la escritura número 23 otorgada ante la notaría de José David Zúñiga Vega, a las 9 horas del 16 de mayo de 2000; si bien el Registro trabaja bajo la certeza derivada de la fe pública, debe cerciorarse que la información indicada en las escrituras públicas concuerde con la información registral que tiene a su alcance. Asimismo, con relación a la situación del registrador únicamente se está debatiendo que haya inscrito el documento correspondiente a la inclusión de plano catastrado **SJ-0533761-1984** en la finca de San José, matrícula **9036-F**, el cual incumple con requisitos formales y materiales, como el pago de timbres de la solicitud y que no fue expresamente pedida por el propietario registral, sino que se concibe en virtud de una dación de fe incorrecta por parte del notario público, cuyo defecto era de fácil constatación por parte del registrador, aunque en ese momento no estuviese en la obligación de hacerlo; no obstante, según las disposiciones del marco de calificación existente, hoy en día el Registro Nacional está en la obligación de velar por la protección de la población y cumplir con sus obligaciones, a partir de la promulgación y entrada en vigencia de la circular registral DRP-BI-05-2006, teniendo el deber de advertir las incongruencias y solucionarlas en atención al principio de congruencia, que es justamente lo solicitado mediante la gestión, con el propósito de que el Registro Nacional rectifique el error por parte del notario público Zúñiga Vega, en la finca de San José, matrícula 9036-F derechos 001 y 002.

Aduce la apelante, que no comprende ni comparte el argumento emitido por el Registro, al indicar que no puede realizar la rectificación del error, a pesar de contar con las herramientas necesarias para reconocer que la información del plano catastrado es incorrecta y no corresponde a la finca matrícula **9036-F**, debido a esto debe operar la rectificación, en aras del cumplimiento del principio de congruencia.

Agrega que hoy día es posible realizar movimientos registrales sin un plano catastrado por pertenecer esta filial a un condominio creado en 1989 bajo la Ley de Propiedad Horizontal N° 3670, por lo que con solo eliminar ese plano se elimina el defecto consignado al documento otorgado por ella.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral y que fueron numerados como I y II en la resolución final.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Se tiene como único hecho con este carácter de relevancia para el dictado de esta resolución: que exista un error de origen registral en la inscripción del documento tramitado bajo el tomo **477** asiento **6289**.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. 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. El motivo principal del recurso de apelación planteado por la abogada Irene María Jiménez Barletta, gira en torno a lo que considera una incorrecta inscripción del testimonio de la escritura 23 visible a folio 21 vuelto del tomo 2 del protocolo del notario José David Zúñiga Vega, otorgada el 16 de mayo de 2000, inscrita bajo las citas tomo **477** asiento **6289**, por cuanto el notario Zúñiga Vega, erróneamente da fe que a la finca San José **9036-F** le correspondía el plano catastrado **SJ-0533761-1984**, el cual pertenece a la finca de la provincia de San José matrícula **317072**.

Partiendo de lo anterior, considera este Tribunal de importancia señalar 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 Código Notarial (Ley 7764 del 17 de abril de 1998).

Asimismo, y siempre enfocado en la función del notario, el artículo 30 de ese mismo cuerpo legal, hace referencia a la competencia material de la función notarial y establece que el notario goza de fe pública. Concretamente, 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.

La Doctora Guadalupe Ortiz Mora, en su obra Derecho Registral Patrimonial, comenta sobre la fe pública del notario:

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 éstos 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. Derecho Registral Patrimonial. 1ª Edición, Editorial Jurídica Continental. Año 2016, p. 432).

Tomando en consideración lo anterior y de acuerdo con lo establecido en el marco de calificación registral contenido en los artículos 34 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771 del 18 de febrero de 1998 y sus reformas) y 27 de la Ley de inscripción de documentos en el Registro Público (Ley 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas), la función calificadora ejercida por los registradores del Registro Inmobiliario se circunscribe a analizar la información que consta en el documento, en este caso notarial, que accede a la corriente registral mediante los medios establecidos en nuestro ordenamiento, y confrontarla con la información que conste en la publicidad registral, sin prejuzgar sobre la validez del documento o de la obligación contenida en este, porque -tal como se indicó anteriormente- esto forma parte de los alcances de la fe pública notarial.

En el caso en estudio, señala la recurrente que por un error notarial y registral fue inscrito el documento presentado bajo las citas tomo **477** asiento **6289**, por medio del cual se incluyó en la finca de San José, matrícula **9036-F**, el plano número **SJ-0533761-1984**; no obstante, considera este órgano de alzada que el testimonio de la escritura pública número 23-2 del tomo 2 del notario José David Zúñiga Vega, que indica que el plano **SJ-0533761-1984** le corresponde a la finca filial de San José, matrícula **9036-F** no fue mal inscrito por parte del Registro, de acuerdo con lo

expuesto supra, al ejercer su función calificadora el registrador debe atenerse únicamente a lo que expresan los asientos del Registro y al contenido mismo del título, el cual, en caso de ser un instrumento notarial, se encuentra revestido de la fe pública que ostenta el notario habilitado para tal función, sin que el calificador registral pueda prejuzgar sobre la validez de ese título o de la obligación contenida en este, y para la fecha de inscripción, sea el año 2000, el registrador no tenía dentro de su marco de calificación la información, ni la tecnología, que le permitiese verificar que el plano catastrado indicado en el documento notarial no correspondía a la finca de marras, por lo que no existe un error en su accionar, pues conforme a la ley actuó bajo las manifestaciones que al amparo de la fe pública constan en el testimonio cuya inscripción se cuestiona.

Asimismo, el artículo 45.2 párrafo segundo del Código Procesal Civil, dispone:

El documento otorgado por las partes ante un notario hace fe, no solo de la existencia de la convención o disposición para la cual ha sido otorgado, sino aun de los hechos o actos jurídicos anteriores que se relatan en él, en los términos simplemente enunciativos, con tal de que la enunciación se enlace directamente con la convención o disposición principal.

Partiendo de lo indicado, el notario público José David Zúñiga Vega plasma en el documento de traspaso de la finca, el número de plano que supuestamente le corresponde, lo cual a todas luces implica la voluntad de los comparecientes de su inclusión, puesto que de otra manera no se hubiera mencionado, y en cuanto a los timbres, por tratarse de un acto accesorio a la compraventa el mismo se encontraba exento.

Debe tener en cuenta la apelante, que tanto el registrador como este Tribunal no deben dudar de lo manifestado al amparo de la fe pública del notario público;

efectivamente el Registro Inmobiliario actuó conforme al principio de legalidad establecido en el artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, no se observa que dicha autoridad registral haya violentado los principios de publicidad registral y de tutela registral; además el Registro opera en atención al principio de rogación y conforme al artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, debe inscribir el acto constituido en el documento que ingresa a la corriente registral y solo puede suspender o cancelar el acto de registro de anotación, cuando observe defectos que sirvan de fundamento para tomar esa decisión, conforme lo indica el artículo del Reglamento del Registro Público N° 26771-J.

El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009), establece la competencia material de los procedimientos administrativos que se tramitan en ese registro, cuyo fin es dar a conocer a terceros interesados de la existencia de alguna **inexactitud en la publicidad registral** -ya sea de origen registral o extraregistral- y están encaminados a realizar su corrección; de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de cita, se entiende como inconsistencia o inexactitud de la publicidad registral toda “falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario”.

Considera este Tribunal, como bien se demuestra en la resolución final de las 12:00 horas del 23 de febrero de 2021 emitida por el Registro Inmobiliario, que el error en la inclusión del plano **SJ-0533761-1984**, tiene su origen en un acto extraregistral, por cuanto la información fue proporcionada mediante escritura pública, en este sentido el artículo 16 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario N° 35509-J, establece:

Artículo 16.-**Inexactitudes de origen extrarregistral.** Las inexactitudes extra registrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registral, y se producen por:

a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. (El subrayado no es del original)

Por ende, partir de que por el simple hecho de que hoy día el Registro Inmobiliario sí puede verificar la existencia de una inexactitud en la publicidad originada directamente por los titulares hace 21 años lo convierte en una inexactitud de origen registral, como lo pretende la gestionante, cuando en su momento esa verificación no era posible, sería caer en un anacronismo.

Es menester señalar que para la época de inscripción del documento tomo **477** asiento **6289** el Catastro Nacional era una institución independiente y distinta del entonces Registro Público de la Propiedad Inmueble, hoy en día la obligación de verificar la existencia del plano y que la información coincida, existe justo porque la tecnología y las reformas normativas han permitido ampliar el marco de la calificación registral y a este respecto es importante acotar en la circunstancia que la propia gestionante hace referencia a la circular DRP-BI-05-2006, que fue dictada 6 años después de la inscripción cuestionada, por lo que no puede ser aplicada de forma retroactiva al documento citado.

Así las cosas, al estar en presencia de una inexactitud de origen extraregistral, su única y debida corrección debe ser realizada por medio de escritura pública, conforme lo establece el artículo 31 del saneamiento de las inexactitudes extraregistrales del Reglamento de Organización citado, el cual dispone:

[...] 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 declare en la vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extraregistral deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su Reglamento. (el subrayado no es del original)

Y en este caso en concreto, ese saneamiento se lleva a cabo no solo mediante la eliminación del plano catastrado incorrecto del asiento registral, sino con la inclusión del correcto, lo cual a todas luces escapa de la competencia conferida por ley al Registro Inmobiliario, dado que la Administración actúa bajo el principio de legalidad y solo puede realizar aquellos actos que le están expresamente permitidos, no pudiendo exigirse que vaya más allá de lo que la ley permite.

Respecto a lo indicado por la apelante, que a pesar de estar frente a una anomalía en la información de la finca como consta en el Registro Nacional, originada por una dación de fe incorrecta por parte del notario público y de un proceder incorrecto del registrador al inscribir el documento autorizado, no comprende el argumento del Registro de no poder realizar la correspondiente rectificación, lo cual atentan el principio de concordancia que debe proteger, es menester indicarle a la recurrente por parte de este Tribunal, que el primer control de legalidad de un acto sujeto a inscripción en el Registro es el que realiza el notario, a todas luces ese control de legalidad falló cuando el notario que tenía a la vista el plano catastrado no determinó que no se ajustaba a la finca, y aun así lo incorporó en su escritura brindando

información inexacta al Registro quien la insertó en sus asientos registrales, no obstante, efectivamente el marco de calificación registral hoy día permite detectar la inexactitud, justo por ello se detectó ese defecto y en consecuencia fue consignado por parte del registrador.

Se reitera a la apelante que el Registro no puede ir más allá de lo que la ley le permite, el artículo 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario N° 35509-J., es claro y en este caso la corrección de la información solo puede hacerse por medio de una nueva escritura pública donde el titular registral solicite rectificar el plano incorrecto y aporte uno nuevo de conformidad con lo que señala el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional en concordancia con el artículo 18 de ese mismo cuerpo normativo, y artículos 450 y 474 del Código Civil.

A la luz de lo anterior, y teniendo presente que el primer control de los actos que se inscriben en el Registro debe ser realizado por el notario, vale la pena recordar que el artículo 34 inciso g) del Código Notarial establece la obligación del notario de hacer estudios registrales, por lo que en la fase precartular la notaria debió detectar la inexactitud y coordinar con los usuarios la búsqueda del plano correcto, o la realización de un nuevo plano si fuera del caso, para conforme a lo establecido por ley proceder a hacer la corrección del error cometido en la escritura de adquisición anterior tramitada bajo las citas **477-6289**.

Finalmente, en cuanto a lo señalado por la apelante que hoy en día es factible realizar movimientos registrales sin un plano catastrado en esta finca filial por pertenecer a un condominio creado en 1989 bajo la Ley de Propiedad Horizontal, N° 3670, y por eso basta con eliminar el plano, por lo que no puede exigirse la confección de un plano para esas filiales, considera este órgano de alzada, que lo indicado por la recurrente a todas luces no tiene fundamento legal, no existe una

excepción creada por ley para este tipo de casos, respecto a la obligación de contar con un plano catastrado que la describa, conforme lo estipula el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, N° 6545.

Consecuencia de los argumentos expuestos, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 23 de febrero de 2021, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la abogada Irene María Jiménez Barletta, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 23 de febrero de 2021, la que en este acto **SE CONFIRMA**. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del 31 de agosto de 2009, publicado en el diario oficial La Gaceta No. 169 del 30 de marzo de 2009, se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán 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: 08/10/2021 08:29 AM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 08/10/2021 08:08 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 08/10/2021 12:36 PM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 07/10/2021 05:34 PM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 07/10/2021 05:41 PM

Guadalupe Ortiz Mora

lvd/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

UP: EXAMEN REGISTRAL DEL DOCUMENTO

UP: FUNCIÓN CALIFICADORA

TG: FUNCIONES REGISTRALES

TR: ÁMBITO PARA LA CALIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

TNR: 00.52.32