



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0249-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

Uriel Venegas Araya, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 869-2009)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 1223-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas con cincuenta y cinco minutos del diecinueve de noviembre de dos mil doce.

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Uriel Venegas Araya**, mayor, casado, Jefe de Planta, con cédula de identidad 2-0253-0947, en su carácter de Albacea Provisional de la Sucesión de quienes en vida fueron **Ramón Venegas Hernández y María Araya Vargas**, mayores, casados una vez, vecinos de Alajuela, cédulas de identidad números 2-0048-6217 y 2-0080-8532, respectivamente, conforme y según consta en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, bajo el documento citas de inscripción 2009-190196-1-1, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con diez minutos del veintiséis de enero de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 10 de diciembre de 2009, el señor **Uriel Venegas Araya**, de calidades y en su condición indicada, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita la anotación de advertencia administrativa y con ello la inmovilización del derecho de la submatrícula de Folio Real Número 014, en la Finca del Partido de Alajuela, Folio Real No. 15016-000,



registrada hoy día a nombre de la señora Eliza Venegas Araya, cédula número 2-0181-0989.

SEGUNDO. Que por medio de resolución dictada por la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario a las quince horas del cuatro de enero de dos mil diez, se autoriza la apertura de expediente administrativo número 2009-869-BI, para realizar la investigación de mérito y **se consigna nota de advertencia administrativa** al margen de la finca del Partido de Alajuela número 15016-014, únicamente para efectos de mera publicidad noticia, mientras se continúa con el trámite del expediente y se concede el Principio Constitucional del Debido Proceso a todas las partes interesadas.

TERCERO. Que por medio de la resolución de las catorce horas con diez minutos del veintiséis de enero de dos mil doce, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “*(...) 1) Denegar la gestión incoada por el señor URIEL VENEGAS ARAYA, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.- 2) Comisionar a la Licenciada Mónica Mora Apuy, o en su ausencia a cualquiera de los demás funcionarios del Departamento de Asesoría Jurídica, para cancelar las notas de advertencia que constan en la finca de Alajuela matrícula 15016 derecho 014. (...)*”.

CUARTO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veintitrés de febrero de dos mil doce, el gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

QUINTO. Que 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 invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta



resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge los hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo en la resolución recurrida.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. De previo a entrar al conocimiento del fondo de este asunto, resulta necesario precisar los hechos en que sustenta su gestión y sus pretensiones el señor Uriel Venegas Araya, en relación con lo resuelto por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral.

De acuerdo al análisis efectuado por el Registro a quo en la resolución recurrida, éste Tribunal concluye que el planteamiento fundamental de la gestión administrativa y del recurso de apelación interpuestos por el señor Uriel Venegas Araya, en su carácter ya indicado, se centra fundamentalmente en la existencia de un error registral en la calificación del documento presentado al Diario del Registro Público, bajo las citas Tomo 419, Asiento 06455, con fecha 27 de marzo de 1995, en donde supuestamente su representado el señor Ramón Venegas Hernández, otorgó ante la notaría del Licenciado Fernando Alvarez Bustos, la escritura pública de traspaso de su derecho, mediante documento otorgado a las 16 horas del 19 de marzo de 1995, escritura No. 46, del Tomo 4, visible a folio 41 frente, a



favor de la señora Eliza Venegas Araya, otorgado tanto por Don Ramón como por Doña Eliza; el cual fue adicionado mediante documento presentado al Diario del Registro Público, Tomo 421, Asiento 12994, presentado con fecha 27 de junio de 1995, otorgado ante la Notaría antes citada, como escritura No. 65, tomo y folio sin poder precisar, dado que no contiene engrose, de las doce horas del 23 de junio de 1995, el cual tal y como consta fue únicamente suscrito por la señora Eliza Vargas Araya. Señala además el apelante, que a la fecha de otorgamiento de los instrumentos públicos antes citados el Notario Autorizante, según constaba en los archivos del Registro Nacional, Oficina de Control de Notario y en la Dirección Nacional de Notariado, se encontraba suspendido para el ejercicio notarial, entre otras y para los efectos de estos actos, desde el 26 de octubre de 1994 hasta el día 16 de noviembre de 1995; por lo que siendo conocedor el Registro de dicha situación, no debió haber inscrito dichos documentos, así consignándolo en la calificación efectuada; citando además como yerros cometidos por el Registro, entre muchos otros, el hecho que el adicional indicado fuera otorgado únicamente por una de las partes involucradas en el documento principal, y que dicho adicional evidentemente modificaba la voluntad plena de las partes otorgantes, asimismo que dicho documento carecía de engrose, situaciones estas que el Registrador, debió haber advertido y consignado como defecto a subsanar en los documentos, lo que por su omisión y error dio entre otras lugar al a inscripción de un documento evidentemente impregnado de irregularidades.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Planteado así el asunto, procede este Tribunal a entrar al conocimiento del punto central que debe debatirse, de acuerdo a lo alegado por el señor Uriel Venegas Araya en su condición citada.

Cabe destacar, que es criterio de este Tribunal Registral, al igual que como el Registro Inmobiliario se pronunció sobre el supuesto error registral que alega el recurrente, que no existe tal, por cuanto por la falta de certeza en virtud del tiempo transcurrido, no podría



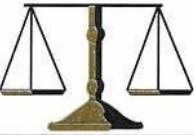
afirmarse fehacientemente si se siguió o no el procedimiento de calificación o control de legalidad de los citados documentos respecto a la verificación de la inhabilitación del Notario, pues no se pudo constatar la fecha en que dicha información fue incluida en la base de datos del Registro Público, según consta a folios 58 y 59 del presente expediente; además de que por lo establecido en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Notariado, Ley No. 39, del 5 de enero de 1943, legislación aplicable al momento de los hechos que nos ocupan, se establece que:

“Artículo 90.- Es absolutamente nula:

1º.- (...)

2º.- La escritura hecha ante el Notario que hubiere cesado en sus funciones, salvo que la parte que la hace valer hubiere obrado de buena fe y que al tiempo de otorgar la escritura el Notario todavía ejerciere públicamente sus funciones; (...)"

Así las cosas, por las razones expuestas las actuaciones del Notario no generan una nulidad absoluta, sino de carácter relativo, por lo que la validez del contrato de donación no depende de si el notario estaba o no habilitado al momento del otorgamiento, siendo que las partes cuando acudieron a firmar la escritura, no conocían de la inhabilitación del Notario, pues de la documentación que consta en los archivos del Registro Público queda claro que la voluntad de las partes de donar no es cuestionable en esta sede. Asimismo, en cuanto al alegato de la apelante de que el documento adicional indicado fuera otorgado únicamente por una de las partes involucradas en el documento principal, y que dicho adicional evidentemente modificaba la voluntad plena de las partes otorgantes, por lo que debió haber sido advertido y consignado como defecto a subsanar en los documentos por parte del Registrador, este Tribunal avala el criterio del Órgano a quo al establecer que al momento del otorgamiento tanto de la escritura adicional, no se encontraba vigente el Código Notarial, sino la Ley Orgánica de Notariado antes citada, la cual en su artículo 62 bis inciso a) establece que el Notario **por sí solo podría corregir los defectos de las escrituras**



mediante la razón notarial e incluso mediante adicional, por lo que no puede actualmente exigirse más allá de lo que fue inscrito con la normativa vigente, debiendo recalcarse que bajo ésta, al momento de dicha inscripción se le permitía al Notario corregir mediante los medios previstos al efecto.

En razón de todo lo anteriormente expuesto, este Tribunal al igual que el Órgano a quo no logra detectar ninguna inconsistencia en el trámite de inscripción de los documentos con las citas: Tomos 419 y 421, asientos 6455 y 12994, referidos a la donación que del inmueble del Partido de Alajuela, Matrícula No. 15016 derecho 014, que efectuara el señor Ramón Venegas Hernández, a favor de la señora Eliza Venegas Araya, por lo que deviene en necesario la denegatoria de las pretensiones del aquí apelante por carecer de fundamento en un error atribuible al Registro.

Concluye este Tribunal, que los documentos anteriormente citados, cumplieron con todos estos requisitos, de acuerdo al Marco de Calificación, regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público en concordancia con los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, aplicable en su momento; debiendo apuntarse que la competencia del Registro se circscribe únicamente para revisar, valorar y eventualmente corregir los llamados errores registrales y las eventuales nulidades que de estos se deriven, quedando fuera de la esfera de competencia las actuaciones previas o preparatorias que concurren a formar el acto inscribible y que son propias del Notario, autoridad judicial o administrativa, lo anterior, por cuanto una vez presentado a inscripción un determinado negocio jurídico, el Registro únicamente se limita a publicitarlo de frente a la colectividad, sin que haya sido parte de modo alguna en su formación y dado que la división de competencias y responsabilidades sobre la cual descansa nuestro sistema registral, claramente estipula que el ámbito de la calificación registral, dispuesto en los artículos supra citados, se contextualiza a un plano jurídico formal, y esto es así dado que en la función de calificación registral, el registrador no posee el conocimiento de los



aspectos de fondo que tienen que ver con la validez del título, obligación, acto o contrato, contenido en el documento que él debe calificar; no puede saber cómo se constituyó la voluntad de las partes y si esta adolece de vicios ocultos por cuanto dicho acto no se otorga ante el Registro; y en razón de ello nuestras leyes dan a la calificación registral una dimensión formalista sin que sea dable para el registrador entrar a calificar el fondo del asunto; por lo cual dicho funcionario se limita a controlar los aspectos que tiene que ver con requisitos formales que piden las leyes, para que se pueda tener un documento como válido y apto para ser registrado, quedando fuera del ámbito registral los demás elementos que no pueden ser constatados desde el documento y/o los asientos registrales que consten en el Registro, tal como ocurre en el presente caso; ya que desde el momento mismo en el que el Notario da fe expresa de la voluntad de las partes, respecto de éste se tiene por satisfecho el marco de calificación, siendo lo procedente la inscripción de los documentos que nos ocupan.

Conforme a todo lo expuesto, al no existir la mala actuación registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por el recurrente, pues no se determina error o nulidad cometida en sede registral, que sustente la gestión administrativa mediante la cual se solicita que el Registro Inmobiliario anote una medida cautelar administrativa en el derecho 014 de la Finca del Partido de Alajuela, inscrita bajo el Folio Real Matricula No. 15016, objeto de estas diligencias, y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Uriel Venegas Araya**, en su carácter de Albacea Provisional de la Sucesión de quienes en vida fueron **Ramón Venegas Hernández y María Araya Vargas**, y en consecuencia se confirma la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con diez minutos del veintiséis de enero del dos mil doce.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 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 **Uriel Venegas Araya**, en su carácter de Albacea Provisional de la Sucesión de quienes en vida fueron **Ramón Venegas Hernández y María Araya Vargas** y en consecuencia se confirma la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con diez minutos del veintiséis de enero del dos mil doce, 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81