



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0606-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Alejandrina de los Ángeles Obando Jaén, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2013-1758)

Inmuebles

VOTO N° 412-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las diez horas y treinta minutos del veintisiete de mayo del dos mil catorce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la señora **Alejandrina de los Ángeles Obando Jaén**, mayor, viuda una vez, educadora pensionada, titular de la cédula de identidad número cinco-cero ciento veintiocho-cero quinientos veintinueve, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas, veinte minutos del cinco de julio del dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el veintisiete de junio del dos mil trece, la señora Alejandrina de los Ángeles Obando Jaén, de calidades indicadas al inicio, denuncia la supuesta comisión de un error cometido por la Autoridad Registral Administrativa, ocurrida en ocasión de la inscripción del documento presentado al Diario del Registro, citas de presentación tomo 2012, asiento 8980, en el cual la señora Ana Jaén Contreras dona a favor de la empresa Finca El Molino AJY de Carrillo S.A. representada por la señora Rosa Alba Segura Vargas, quién actúa en su condición de representante legal, la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348 derecho 001. Esa donación la otorga la señora Ana Jaén



Contreras, bajo el estado civil “casada una vez”, lo cual es falso porque a esa fecha era viuda de su esposo José María Obando Bustos fallecido el 4 de enero de 1996, del que hay actualmente un proceso sucesorio que se tramita en el expediente 11-0003316-0388-CI de liquidación de bienes gananciales y hereditarios ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía. Además, porque el poder con que actúa la señora Segura Vargas se inscribe en el Registro Mercantil el día 18 de junio del 2008, y la escritura mediante la cual se traspasa el derecho mencionado se otorgó el 24 de abril del 2008, fecha en la cual no contaba dicha señora con el poder con el que comparece, constituyendo un acto absolutamente nulo. Por lo que solicita la nulidad del asiento de inscripción del inmueble del Partido de Guanacaste matrícula 5348-001, y que quede el derecho inscrito a nombre de la señora Jaén Contreras.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las diez horas, veinte minutos del cinco de julio del dos mil trece, resolvió denegar las diligencias iniciadas por la señora Alejandrina de los Ángeles Obando Jaén, al no tener sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, y ordena el cierre y archivo del expediente.

TERCERO. Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el siete de agosto del dos mil trece, la señora Alejandrina de los Ángeles Obando Jaén, de calidades indicadas al inicio, interpuso recurso de apelación contra la resolución supra citada, siendo, que el Registro referido, mediante resolución de las nueve horas, veinticinco minutos del catorce de agosto del dos mil trece, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

CUARTO. 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 causen indefensión de los interesados, o a la invalidez 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 de julio del 2011.



Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos con ese carácter y de interés para la resolución de este asunto los siguientes:

1.- Documento con citas de presentación del Diario del Registro Inmobiliario al tomo 350, asiento 12603, del 23 de octubre de 1983, que es testimonio de escritura pública No. 151 otorgado a las nueve horas del veintisiete de mayo de mil novecientos ochenta y tres, por el notario público Celso Gamboa Rodríguez, mediante el cual el señor José María Obando Bustos vende a la señora Ana Jaén Contreras, **ambos casados una vez**, el derecho 001 de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348 correspondiente a doce hectáreas, ocho mil quinientos nueve metros y sesenta y seis decímetros cuadrados proporcionales a ciento treinta y cuatro hectáreas, cinco mil setecientos metros cuadrados.(Ver folios 46 a 49).

2.- El señor José María Obando Bustos, según consta de la certificación de defunción emitida por el Registro Civil de Costa Rica, falleció el 24 de enero de 1996, del cual es viuda la señora Ana Contreras Jaén. (Ver folio 80 y 82 vuelto).

3.- Documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario, que contó con citas de presentación tomo 2012, asiento 8980, que es testimonio de escritura de donación otorgada a las **ocho horas del veinticuatro de abril del dos mil ocho**, mediante el cual compareció la señora Ana Jaén Contreras, casada una vez, quien donó a la sociedad Finca El Molino AJY de Carrillo S.A., representada por la señora Rosa Alba Segura Vargas, viuda una vez, en su condición de representante legal, poder del cual dio fe el notario autorizante con vista de la Sección Mercantil del Registro bajo el sistema digitalizado al tomo 545, asiento 19671. (Ver folios 9 a 11).

4. La finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348 derecho 001 es propiedad de la empresa



Finca El Molino A J Y de Carrillo, Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número 3-101-391486. (Ver folio 7)

5.- En el Juzgado Civil de San Cruz se dio apertura al proceso sucesorio de quien en vida fue José María Obando Bustos, bajo el expediente número 11-000316-0388-CI, cuya albacea es la señora Ana Irene Jaén Contreras. (Ver folios 83 y 99 a 102).

6.-El derecho 001 de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348, está dentro del haber sucesorio. (Ver folios 133 a 135).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de no probados, que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, deniega las diligencias iniciadas por la señora Alejandrina de los Ángeles Obando Jaén, porque no existe error o nulidad cometida en sede registral, razón por la cual ordena el cierre y archivo del expediente administrativo. Ello, por considerar que el notario autorizante de la escritura de donación cuestionada, dio fe del poder con el cual actuó la señora Rosa Alba Segura Vargas, por lo que cumplió con el requisito de forma que establece la legislación que regula la materia. Por lo que la pretensión de la gestionante no puede ser cuestionada en la sede registral, ya que la dación de fe inserta por el notario, hace presumir que lo indicado es verdad real, siendo únicamente la sede jurisdiccional quien puede declarar la nulidad o cualquier otra situación en cuanto al fondo de la escritura de donación.

Por su parte, la recurrente en el recurso de apelación alega que la gestión de nulidad de inscripción del asiento presentada, le fue denegada con base en que el Registro y los registradores deben ajustarse a inscribir aquellos documentos que se ajusten a la información



registral y que no tiene jurisdicción respecto de los vicios de voluntad o derecho que contengan los documentos registrales.

Aduce que si bien la solicitud citaba una serie de vicios en la escritura que otorgó la señora Jaén Contreras, algunos respecto a los datos insertos y otros respecto a la fe notarial, esa autoridad obvió en la resolución recurrida hacer un examen del historial de movimientos y trámites que contenía el documento. En la primera calificación del documento ahora inscrito; uno de los defectos era que la compareciente Jaén Contreras había adquirido por compra y era viuda al momento de otorgar la escritura de donación, por tanto el defecto era que debía adjudicarse el derecho en proceso sucesorio, ya que su esposo José María Obando Bustos había fallecido el día 4 de enero de 1996, del que hay actualmente proceso sucesorio expediente 11-000316-0388-CI de liquidación de bienes gananciales y hereditarios ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz. Solicita revocar la resolución apelada y en su lugar se declare la nulidad de inscripción del documento inscrito al tomo 2012, asiento 8980, en el cual se dona a favor de la sociedad Finca El Molino AJY de Carrillo S.A. el derecho 001 de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada en relación con los argumentos esgrimidos por la recurrente, debe expresar este Tribunal, que no se advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario al documento con citas de presentación tomo 2012, asiento 8980, por cuanto el mismo cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado en la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348 derecho 001, pues en aplicación del Principio de la Fe Pública Notarial, los contratos autorizados por un notario habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil. De tal manera, que en virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. Por lo que considera este Tribunal, que la inscripción realizada por el registrador del



documento tomo 2012, asiento 8980, se encuentra a derecho, toda vez, que del contenido del mismo se observa que el notario autorizante dio fe del poder con el que actuó la señora Rosa Alba Segura Vargas en representación de la empresa Finca El Molino AJY S.A. Siendo que en apariencia la escritura que se otorgó por parte de la señora Jaén Contreras a favor de la empresa “Finca El Molino A Y J de Carrillo S.A” cumple con los requisitos de forma y fondo que exige el marco de calificación y no existe motivo alguno para poner en duda la fe del notario, con la normativa referida, la obligación del registrador era proceder con la inscripción de dicho documento. De ahí, que considera este Tribunal que estuvo bien lo resuelto por el Registro en la resolución recurrida, al señalar que la nulidad de una inscripción, en este caso la del documento de cita, únicamente puede ser declarada por la instancia jurisdiccional.

No obstante lo anterior, es importante indicar que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, vigente a partir del 13 de octubre del 2009, establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas de mera publicidad noticia, en aquellos casos en que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea, alguna anomalía originada fuera del ámbito registral, que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional). Dichas anomalías, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 del Reglamento citado, deben ser conocidas y declaradas en la sede judicial.

Obsérvese como en una **función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional**, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, 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 con ocasión de hechos extraregistrales. Claro está deben cumplirse ciertos presupuestos, siendo fundamental para el caso que nos ocupa, que exista documentación fehaciente que constituya un elemento objetivo que permitan



determinar, que la información contenida en el documento tomo 2012, asiento 8980, es inexacta y que afecta la publicidad registral.

En este caso el Registro Inmobiliario, tal y como se determina de la gestión presentada por la recurrente fue advertido en su oportunidad, de una eventual inconsistencia que afectaba la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348 derecho 001, concretamente, que la inscripción del documento tomo 2012, asiento 8980, podría contener vicios de nulidad, ya que la señora Ana Jaén Contreras, compareció el 24 de abril del 2008, donando ese derecho a la sociedad Finca El Molino A J Y de Carrillo Sociedad Anónima, casada una vez, lo cual resalta que es falso porque a esa fecha era viuda de su esposo José María Obando Bustos.

Bajo ese supuesto el Registro no puede corregir esa inexactitud por sí mismo, dado que el terreno donado ha sido objeto de disposición y además la indicación del estado civil de la compareciente Jaén Contreras, corresponde a un acto de fe pública notarial, del que conforme a la normativa citada, el Registro no tenía ningún elemento válido para cuestionar la fe pública notarial. Pero al demostrarse de forma suficiente la imprecisión en el asiento registral, toda vez, que se pudo constatar en esta segunda instancia que existen elementos objetivos que cuestionan la validez del documento aludido, como son la **certificación de defunción** emitida por el Registro Civil de la República de Costa Rica, en donde consta que el señor José María Obando Bustos, **falleció el 24 de enero de 1996** (Ver Hecho Probado 2), **testimonio de escritura pública No. 151**, otorgada a las nueve horas del 27 de mayo de 1983, **copia certificada del asiento 516, folio 304, tomo 014 de la Provincia de Guanacaste, Sección Matrimonios**, en la que se observa a folio 82 vuelto, que la señora **Ana Jaén Contreras contrajo matrimonio con el señor Obando Bustos**, el 24 de agosto de 1949, **testimonio de escritura pública No. 151**, otorgada a las nueve horas del 27 de mayo de 1983, en donde adquiere la señora Ana Jaén Contreras el bien inmueble en cuestión, casada una vez (Ver Hecho Probado 1), así como **copia certificada del proceso sucesorio** que se tramita en el expediente número 11-000316-0388-CI, promovido por la señora Jaén Contreras viuda del causante Obando Bustos, en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz,



Guanacaste (Ver hecho Probado 5 y Hecho Probado 6), documentos que no pueden ser desconocidos por la Administración Registral, **y que hacen presumir** que el testimonio de escritura No. 46, otorgado a las ocho horas del 24 de abril del 2008 ante el notario Luis Roberto Paniagua Vargas, sea, el documento que originó las citas tomo 2012, asiento 8980, contiene información que acarrea una posible nulidad que afecta el asiento registral de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348, derecho 001, situación que efectivamente obliga a la sede registral a dictar una medida cautelar administrativa, “nota de prevención”, en coadyuvancia con la sede jurisdiccional, autoridad que en este caso sí tiene competencia para declarar un mejor derecho y ordenar lo que corresponda, mediante la ejecutoria judicial respectiva,

En razón, que de la prueba o elementos objetivos aportados por la recurrente se infiere el hecho de que una eventual anomalía tuvo acceso a la publicidad registral, se determina que el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, no define un sistema cerrado, sino por el contrario es un sistema numerus apertus, dada la amplitud de formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inexactitudes extraregistrales gestadas a lo externo de la institución registral, tal y como ocurre en el presente asunto.

De tal manera que en este caso se podría decir, que existen de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo citado, las pruebas fehacientes para determinar que el documento por medio del cual la señora Jaén Contreras donó a la empresa Finca El Molino A J Y de Carrillo S.A., tiene una alta presunción que la información contenida en ese documento es ambigua o inexacta, lo que indudablemente hace creer a este Tribunal que existe una situación irregular en el asiento de mérito que afectan la publicidad y seguridad registral. Y conforme lo expresa el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, del 30 de mayo de 1967: “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos (...)”



Así las cosas, tenemos que las instituciones registrales, incluyendo el Registro Inmobiliario, en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Por lo que concluye este Tribunal que en atención a la tutela jurisdiccional de la publicidad registral debe el Registro Inmobiliario consignar una nota de prevención al margen del asiento de inscripción de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348, derecho 001, para efectos generados en la sede extraregistral, es decir, por situaciones que no pueden ser verificadas por el Registrador dentro de su función calificadora por no constar en la información registral. Existiendo elementos objetivos como los señalados líneas atrás y ante el conocimiento de este tipo de hechos, la Autoridad Registral debe coadyuvar con la función jurisdiccional consignando la medida cautelar referida, para efectos de publicidad noticia, tendiente a **“generar el espacio de tiempo para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional”**, con el fin de reclamar su mejor derecho, por lo que una vez ingresada la medida cautelar dictada por esa sede, podrá levantarse la medida cautelar administrativa, o hasta que las partes o el juez así lo ordenen.

Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, estima este Tribunal que lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Alejandrina de los Ángeles Obando Jaén**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas, veinte minutos del cinco de julio del dos mil trece, la que en este acto **se revoca**, y se ordena al Registro **consignar nota de prevención por hechos extraregistrales**, al margen del asiento de inscripción de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348, derecho 001, para efectos de publicidad noticia, la que se mantendrá por el plazo de un año con el fin de **“generar el espacio de tiempo para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional”**.



QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Alejandrina de los Ángeles Obando Jaén**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas, veinte minutos del cinco de julio del dos mil trece, la que en este acto **se revoca**. Se ordena al Registro **consignar nota de prevención por hechos extraregistrales** al margen del asiento de inscripción de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5348, derecho 001, para efectos de publicidad noticia la que se mantendrá por el plazo de un año, con el fin de **“generar el espacio de tiempo para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional**. 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.-**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33