



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-068-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Licenciado Federico Alvarado Orozco apoderado de Samuel Urbina Martínez

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2015-2391)

Inmuebles.

VOTO N° 517-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las ocho horas cincuenta y cinco minutos del siete de julio de dos mil dieciséis.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Federico Alvarado Orozco** quien es abogado, titular de la cédula de identidad 1-713-152, vecino de San José, en su condición de apoderado especial administrativo de la sucesión de quien en vida fuera **SAMUEL URBINA MARTÍNEZ** cuya cédula de identidad era 5-0083-0097, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas, treinta minutos del quince de diciembre de dos mil quince.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el veinticuatro de noviembre de dos mil quince, el licenciado **Federico Alvarado Orozco** en su condición de apoderado especial administrativo de la sucesión de quien en vida fuera **SAMUEL URBINA MARTÍNEZ** indicó que se inscribió la adjudicación extrajudicial de la finca del partido de Guanacaste número **52929**, sin reconocer como heredero al conviviente de la propietaria registral María de los Ángeles García García, reconocimiento que indica debió realizarse con base en la habitación familiar que pesaba sobre la finca y que fue cancelada la inscripción de dicho documento.



SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las ocho horas, treinta minutos del quince de diciembre de dos mil quince, resolvió denegar las diligencias iniciadas por el licenciado **Federico Alvarado Orozco** en su condición de apoderado especial administrativo de la sucesión de quien en vida fuera **Samuel Urbina Martínez**, 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 catorce de enero de dos mil dieciséis, el licenciado **Federico Alvarado Orozco**, en su condición de apoderado especial administrativo de la sucesión de quien en vida fuera **Samuel Urbina Martínez**, interpuso recurso de apelación contra la resolución supra citada, siendo, que el Registro referido, mediante resolución de las once horas del veintiuno de enero de dos mil dieciséis, 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.

Redacta el Juez Vargas Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución, los indicados por el Registro Inmobiliario en la resolución que se recurre y se agregan los siguientes: **IV.** Certificación de la finca del partido de Guanacaste 52929-000 de fecha 28 de enero de 2014 (folios 180 a 182) **V.** Certificación digital del plano catastrado G-0527733-1984 del inmueble 5-52929-000 (folios 183 a 187) **VI.** Certificación del documento del tomo 434 asiento 19488 (folios 188 a 189) **VII.** Documento tomo 434 asiento 19488 mediante el cual el señor Samuel Urbina Martínez y María de los Ángeles García García se constituyen en beneficiarios del



Banvhi y afectan a patrimonio familiar (folios 190 a 199) **VIII.** Certificación digital del documento tomo 2015 asiento 155443 (folios 200 a 209) **IX.** Certificación digital del albaceazgo tomo 2014 asiento 210309 (folios 210 a 216) **X.** Calendario de febrero 2008 (folio 217) **XI.** Edicto (folios 218 a 221) **XII** Declaratoria de herederos (folios 222 a 223) **XIII.** Certificación sociedad Cheng y Asociados S.A (folios 224 a 225) **XIV** Poder (folio 226) **XV** Certificación documentos Registro Nacional tomo 434 asiento 19488 y tomo 2014 asiento 210309 (folios 235 a 249).

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 el licenciado **Federico Alvarado Orozco**, en su condición de apoderado especial administrativo de la sucesión de quien en vida fuera **Samuel Urbina Martínez**, 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 la gestión iniciada por el licenciado Alvarado Orozco en la cual solicita la tutela administrativa alegando inconsistencias en la cancelación del gravamen de habitación familiar y adjudicación extrajudicial de finca son situaciones totalmente ajenas al Registro, siendo que el reconocimiento de los derechos sucesorios a favor del concubino supérstite tras la muerte de su pareja, es resorte exclusivo de los Tribunales de Justicia.

Por su parte, el recurrente manifestó en su escrito de apelación, varios agravios: 1) Que existe un error registral al permitir la inscripción de la escritura de adjudicación por cuanto se desprendía de la publicidad registral que la señora García García no era soltera sino en unión de hecho con el señor Samuel Urbina, por lo que corresponde a este último el cincuenta por ciento del derecho a la propiedad de la provincia de Guanacaste inscrita a folio real bajo la matrícula número 52929-000, en razón de gananciales. 2) Alega otro error cometido por el registrador



en la calificación del documento en cuanto al apellido de la causante, siendo el nombre correcto María de los Ángeles García García y no el consignado erróneamente como María de los Ángeles Cerdas García y no consignar el respectivo defecto.

SOBRE EL INSTITUTO DEL PATRIMONIO FAMILIAR. La figura del Patrimonio Familiar puede ser definida como una institución que se caracteriza por ser propia del derecho de familia, autónoma del derecho a gananciales y aplicable sólo a bienes inmuebles, mediante la cual se pretende preservar el asiento de la residencia de la familia, el hogar familiar, poniéndolo a cubierto, no sólo de la ejecución por las deudas del constituyente – deudas, por supuesto, posteriores a la afectación del bien-, sino también de los eventuales actos de disposición que el mismo quisiese realizar respecto del bien afectado.

El instituto de la afectación a patrimonio familiar, comenzó a ser regulado en nuestra legislación ordinaria a partir de la entrada en vigencia del Código de Familia –por Ley N° 5476 del 21 de diciembre de 1973. Sin embargo, esas normas fueron modificadas sustancialmente por la Ley N° 7142, del 2 de marzo de 1990, conocida como “Ley de Promoción de Igualdad Social de la Mujer”, específicamente para que guardaran relación con el artículo 7 de dicha Ley, y también con la pretensión de que existiera una correlación con ciertas normas que regulaban el régimen de viviendas otorgadas por el Estado, puntualmente los artículos 54, 56 y 112 de la Ley de Sistema Nacional Para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda –Ley N° 7052, del 13 de noviembre de 1986, modificada por Ley N° 7208 del 21 de noviembre de 1990-, que indican que es requisito esencial para otorgar los bonos de vivienda que la finca se afecte a patrimonio familiar, siempre y cuando las personas estuvieran casadas o convivieran en unión de hecho. Las modificaciones de referencia, tal como lo ha expuesto la doctrina nacional, se pueden explicar como sigue: *“1) El artículo 42 del Código de Familia permite al propietario de un inmueble – aunque no esté unido por vínculo matrimonial -, afectar el mismo a patrimonio familiar, con la condición de que toda enajenación o gravamen que se haga en este supuesto, debe ser autorizada por un juez, previa demostración de la utilidad y necesidad de la gestión para el interés de los beneficiarios; 2) debido a esta última posibilidad que otorga el artículo*



42, se hizo necesario reformar el numeral 43 *ibídem* – con la intención de ampliar, más que la de limitar los derechos del núcleo familiar, tal y como podría presumirse de la necesidad de indicar expresamente quienes son los beneficiarios de la afectación.-. De esta forma, la orientación que motivó al legislador a introducir esa reforma, es que el propietario que no esté casado pueda afectar el inmueble a favor de su conviviente de hecho, o de sus hijos menores o de sus ascendientes que habiten el mismo, al igual que como lo puede hacer el propietario casado a favor de su cónyuge o de estos dos últimos y por último, de acuerdo con el numeral 47 *ibídem*, la afectación se extingue con la muerte, con la mayoría de edad de los beneficiarios y quizás lo más trascendental, es posible su continuación – ante la separación judicial o el divorcio de los cónyuges-, mientras haya beneficiarios con derecho.” (Olaso Álvarez (Jorge). “Las modificaciones a la afectación a patrimonio familiar debido a las disposiciones introducidas por la Ley de Igualdad Real de la Mujer”, IVSTITIA Notarial y Registral, ICODEN, No 1, Año 1, Setiembre-October 2001, p. 7).

Debe considerarse además lo dispuesto en el artículo 47 del Código de Familia en cuanto a la cesación de la habitación familiar al disponer: Cesación de la afectación. “La afectación cesará: a) *Por mutuo acuerdo de los cónyuges o convivientes en unión de hecho* b) *Por muerte o mayoría de los beneficiarios. (...)*” Esto sería aplicable cuando el único beneficiario es el cónyuge o conviviente, caso en el cual nos debemos atener a lo dispuesto en el artículo 43 del referido Código, el cual en su párrafo segundo dispone: “*Tanto la afectación como su cesación deberán hacerse en escritura pública, e inscribirse en el Registro correspondiente, y surtirán efectos desde la fecha de su inscripción*”. Se desprende de esta norma, que la cesación de la afectación a patrimonio familiar requiere de un acto rogado ante el Registro Público y el cual debe cumplir con una solemnidad específica, cual es la de ser solicitada mediante escritura pública. Conforme el inciso b) indicado, queda claro que la afectación a habitación familiar cesa por la muerte del beneficiario. Analizado el caso, el gestionante indica que el Registro no tomó en cuenta para la cancelación del gravamen y la posterior adjudicación extrajudicial de la finca matrícula 5-52929-000 que el beneficiario era el conviviente de la propietaria registral, lo cual es prueba irrefutable del derecho que tiene éste sobre el bien. No obstante, el beneficiario



falleció, por lo que conforme al citado artículo 47 del Código de Familia, su derecho se extinguió. En el presente caso, el reconocimiento de los derechos sucesorios a favor del concubino fallecido es resorte exclusivo de los Tribunales de Justicia, porque debe existir una declaratoria de unión de hecho. Por lo que el actuar del registrador se ajustó al principio de legalidad, siendo los hechos acaecidos situaciones extra registrales que escapan al marco de calificación.

CUARTO.DEL MARCO DE CALIFICACION. A efecto de analizar el caso que se presenta ante este Órgano Colegiado, es necesario indicar, que la función calificadora por parte del Registrador se encuentra regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, artículos 34, 35, y 36, siguientes y concordantes del Decreto Ejecutivo número 26771-J, que es el Reglamento del Registro Público, en él se contempla los principios registrales que fundamentan el procedimiento registral.

Esta función consiste en el examen y verificación por parte del Registrador de las formalidades extrínsecas e intrínsecas, exigidas por la ley para la inscripción de los diferentes actos y contratos, convirtiéndose la calificación en el control de legalidad de todo documento que por rogación ingresa al Registro. Uno de los pilares de la calificación registral es el principio de legalidad, que se encuentra contenido en el artículo 11 de la Constitución Política y el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Al respecto el artículo 34 del citado Reglamento dispone:

*“Artículo 34. **La Calificación. Control de Legalidad.** La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la*



facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. (...) (Lo resaltado en negrita no corresponde a su original).

En concordancia con la norma anterior, el artículo 37 del mismo cuerpo normativo señala:

“Artículo 37. —*Suspensión de inscripción.* De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de **aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción.** El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos. (Lo resaltado en negrita no corresponde a su original)

Además resultan de aplicación en el presente caso los artículos 242 y 243 del Código de Familia que señalan:

Artículo 242: La unión de hecho pública, notoria, única y estable, por más de tres años, entre un hombre y una mujer que posean aptitud legal para contraer matrimonio, surtirá todos los efectos patrimoniales propios de matrimonio formalizado legalmente, al finalizar por cualquier causa.

(Adicionado por el artículo 1 de la ley N°7532 de 8 de agosto de 1995).

Artículo 243: Para los efectos indicados en el artículo anterior, cualquiera de los convivientes o sus herederos podrá solicitar al Tribunal el reconocimiento de la unión de hecho. La acción se tramitará por la vía del proceso abreviado, regulada en el Código Procesal Civil, y caducará en dos años a partir de la ruptura de la convivencia o de la muerte del causante. (Adicionado por el artículo 1 de la ley N°7532 del 8 de agosto de 1995).

Conforme la normativa señalada, en el presente caso, el registrador al realizar la calificación del documento se limita únicamente al contenido del mismo y procedió a inscribir el documento bajo las citas tomo 2015 asiento 155443, por el cual la señora Yadira Cerdas García se adjudica



mediante sucesorio la finca del partido de Guanacaste número 52929-000 y cancela el gravamen de habitación familiar que pesaba sobre ella, ya que el beneficiario Samuel Urbina Martínez había fallecido de previo. El testimonio presentado a la corriente registral es adjudicación extrajudicial de la finca en relación mediante el cual la señora Cerdas García comparece ante el notario Fernando Pizarro Abarca a otorgar dicha escritura. El notario otorgante conforme lo dispuesto por el artículo 31 del Código Notarial tiene fe pública. Al efecto dicho artículo indica: *Artículo 31°.- Efectos de la fe pública 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.*” De tal manera, el registrador apegado a la fe pública notarial actuó conforme a derecho, sin ser parte de su competencia el analizar situaciones extra registrales como las alegadas por el solicitante.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, debe expresar este Tribunal : 1) La escritura pública por la cual la señora Yadira Cerdas García se adjudica el bien inmueble en disputa, se genera de un proceso sucesorio intestado conocido y resuelto en sede judicial (Juzgado Civil de Santa Cruz, Guanacaste), en razón de lo cual, **el Registro no tiene autoridad para desacatar el mandato judicial de aquella resolución formalizada en dicha escritura pública.** 2) Cuando se formalizó la escritura pública en que se constituye el patrimonio familiar a favor de don Samuel, el bien inmueble estaba inscrito a nombre de doña María de los Ángeles, y que ambos comparecen con estado civil solteros, pero en unión de hecho; y que aun cuando la unión de hecho esté protegida por nuestro ordenamiento, requiere para su **eficacia jurídica** del reconocimiento judicial, **situación que es extraregistral; es decir, ajena al Registro.** 3) Que toda la prueba aportada por el apelante ante este Tribunal, **por su naturaleza**, debe ser valorada y resuelta por la autoridad judicial competente, ya que éste órgano colegiado (Tribunal) y por ende el Registro, carecen de competencia para hacerlo. Por tanto, toda la situación venida



en alzada y presentada por el apelante ante este Tribunal, debe ser conocida y resuelta por el Juez competente, y no por este órgano colegiado, que como ya advertimos, **carece de competencia para hacerlo**. Así lo dispone el artículo 243 del Código de Familia cuando dice: *“Para los efectos indicados en el artículo anterior, cualquiera de los convivientes o sus herederos podrá solicitar al Tribunal el reconocimiento de la unión de hecho. La acción se tramitará por la vía del proceso abreviado, regulada en el Código Procesal Civil, y caducará en dos años a partir de la ruptura de la convivencia o de la muerte del causante”*; y entonces, advierte el numeral 242 del mismo cuerpo de leyes que la unión de hecho surtirá todos los efectos patrimoniales propios del matrimonio formalizado legalmente, al finalizar por cualquier causa; pero para surtir eficacia jurídica requiere del reconocimiento judicial, situación totalmente ajena al Registro y a este Tribunal. En el mismo sentido, lo sostiene la resolución aquí recurrida, cuando señala a folio 08 in fine: *“El reconocimiento respecto de los derechos sucesorios a favor del concubino supérstite tras la muerte de su pareja, es función exclusiva de los Tribunales de Justicia, y las pruebas deben ser presentadas ante ellos, situación que se escapa al estudio que debe realizar el registrador, quien ante el testimonio presentado debe verificar los requisitos de fondo y forma y una vez que verifica su cumplimiento procede a la inscripción del mismo, sin ser parte de su competencia el analizar situaciones como la aquí traída a colación.”* Razón por la cual los agravios deben ser rechazados. Este Tribunal prohíja en una toda la resolución venida en alzada por encontrarse ajustada a Derecho

Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, estima este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Federico Alvarado Orozco** en su condición de apoderado especial administrativo de la sucesión de quien en vida fuera **SAMUEL URBINA MARTÍNEZ**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas, treinta minutos del quince de diciembre de dos mil quince, la cual en este acto se confirma.

SEXTO. 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 sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Federico Alvarado Orozco** en su condición de apoderado especial administrativo de la sucesión de quien en vida fuera **SAMUEL URBINA MARTÍNEZ**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas, treinta minutos del quince de diciembre de dos mil quince, la cual en este acto se confirma. 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.** -

Roberto Arguedas Pérez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Carlos José Vargas Jiménez

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Quien suscribe, Jorge Enrique Alvarado Valverde, en calidad de Presidente del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que los jueces Leonardo Villavicencio Cedeño y Roberto Arguedas Pérez, a pesar de que estuvieron presentes en la votación de este asunto, no firman la resolución definitiva por encontrarse fuera del país. Goicoechea 05 de mayo de 2017.-



DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33