RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0313-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ANA CEDIN VÁSQUEZ SOLÓRZANO, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-524-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0439-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas del ocho de octubre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la abogada Ana Cedin Vásquez Solórzano, cédula de identidad 2-0386-0230, carné de colegiada 21373, vecina de Alajuela, en calidad de notaria cartulante de la escritura pública número 184 del tomo 3 de su protocolo, otorgada a las 18:00 horas del 25 de enero de 2020, presentada al Diario del Registro Inmobiliario el 27 de enero de 2020, bajo las citas 2020-58042, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:56 horas del 7 de julio de 2021.

Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. El presente procedimiento se inicia a instancia de la abogada Ana Cedin Vásquez Solórzano, en la condición indicada, quien por medio de escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 30 de junio de 2021, solicitó la medida cautelar de inmovilización sobre el inmueble

matrícula **477481** de la provincia de Alajuela, por mediar un error de su parte en el otorgamiento de la escritura **184** visible a folio **66** del tomo **3** de su protocolo, respecto a la comparecencia de la representación de la sociedad vendedora **VILLA MAYA UNO SU PARAÍSO S.R.L.**, cédula jurídica **3-102-595783**, ya que como se desprende de la personería jurídica, para disponer del bien mediante venta, se requiere de la comparecencia de al menos dos gerentes, y no como se realizó en la escritura, compareciendo únicamente el señor Rolan Francisco Muñoz Levy, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad antes mencionada (folio 1 del expediente principal).

Por resolución dictada a las 08:56 horas del 7 de julio de 2021, el Registro Inmobiliario resolvió: "…1) CONSIGNAR Nota de Prevención en la finca del Partido de ALAJUELA matrícula CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO (477481), hasta que ingrese a la corriente registral el documento notarial que sanee la inexactitud extraregistral denunciada o bien, hasta que el Juez (a) defina (sic) a la validez de la escritura número 184 visible al folio 66 del tomo 3 del protocolo de la licenciada Ana Cedin Vásquez Solórzano y lo haga saber al Registro Inmobiliario mediante documento auténtico (ejecutoria o mandamiento) a fin (sic) valorar si existe un saneamiento de la inexactitud extraregistral que amerite el levantamiento de la medida cautelar administrativa.- 2) Proceder al archivo de las presentes diligencias. …".

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la abogada Ana Cedin Vásquez Solórzano en calidad de notaria cartulante, apeló la resolución antes indicada, manifestando en sus agravios que la resolución recurrida es contraria a lo establecido en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, además de afectar a las partes involucradas en la escritura de traspaso e impidiéndole buscar un reparo a la situación irregular e ilegal que conlleva el acto en estudio.

Agrega la recurrente, que en la escritura número 184 visible a folio 66 del tomo 3 de su

protocolo, autorizada el 25 de enero de 2020, comparecieron los señores Rolan Francisco Muñoz, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad VILLA MAYA UNO SU PARAÍSO S.R.L., compañía vendedora del inmueble de la provincia de Alajuela matrícula 477481 y Francisco Villalba Felce, comprador de la propiedad antes mencionada, se da un error de su parte al tener que comparecer conjuntamente al menos dos gerentes de los tres que posee la sociedad, como lo indica la personería jurídica en su representación; lo que provoca un vicio de nulidad por la falta de comparecencia de uno de estos.

Por otra parte, indica la apelante que el registrador encargado de la calificación e inscripción del documento cometió un error, por no verificar las facultades para actuar de los representantes legales de la sociedad VILLA MAYA UNO SU PARAÍSO S.R.L., siendo esa comprobación parte de sus funciones y que debió señalar como defecto; por el contrario señaló otros defectos de menos gravedad como fueron la nacionalidad del comprador, el nombre del compareciente Rolan que estaba mal escrito y la falta de indicación de la naturaleza de la finca que se vendió; en consecuencia, a pesar de la existencia de un error por parte del registrador como de su persona, esto no genera derecho, por tal motivo debe de anularse los actos registrales y cancelarse la inscripción.

Por consiguiente, no se estima en consignar una nota de prevención, por cuanto no se trata de corregir aspectos del inmueble, lo que se pretende es señalar defectos, hacer una investigación con el fin de orientar, salvaguardar y proteger derechos que indudablemente se están violentando, por tanto la prevención no tiene relación en nada con ese objeto, y es de su criterio aplicar lo establecido en el artículo 17 del Reglamento de organización que es iniciar una gestión administrativa, notificando a las partes y derivando posteriormente en una advertencia administrativa hasta que el tema sea resuelto en la vía que corresponda y con base en su petición como interesada directa según el artículo 33 del reglamento de citas, la legitima por cuanto es la notaria cartulante que presentó el documento al registro para su

tramitación, por consiguiente el escrito que aportó debe verse a la luz del artículo 2 inciso m) del reglamento citado y debe convertirse en un ocurso dada la calificación de mi solicitud planteada, que aquí se tramita.

Finalmente, agrega la apelante que la potestad del Registro Público de registrar o rechazar las inscripciones, consta en la ley primigenia y fundamental que son los artículos 448, siguientes y artículos 459, 471 y siguientes del Código Civil.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por la forma en que se resuelve este asunto, considera este Tribunal que han sido demostrados y que resultan útiles para el dictado de la presente resolución los siguientes hechos:

1.- Que mediante certificación del documento inscrito con citas 2020-58042 que es testimonio de la escritura número 184 visible al folio 66 del tomo 3, autorizada a las 18:00 horas del 25 de enero de 2020 por la notaría pública Ana Cedin Vásquez Solórzano, se comprueba la comparecencia de los señores Roland Francisco Muñoz Levy, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad vendedora VILLA MAYA UNO SU PARAÍSO S.R.L., cédula jurídica 3-102-595783; y Luis Francisco Villalba Felce, en su condición de comprador; documento presentado el 27 de enero de 2020 e inscrito el 12 de febrero de 2020 (folios 3 a 8 del expediente principal).

2.- Que según certificación de personería jurídica **RNPDIGITAL-1138742-2021** del Registro Nacional, con fecha 7 de julio de 2021, consta la representación judicial y extra judicial del señor Roland Francisco Muñoz Levy, como gerente de la sociedad VILLA MAYA UNO SU PARAÍSO S.R.L., y además se consigna en la representación la excepción que para vender bienes inmuebles se requiere la comparecencia conjunta de al menos dos de los gerentes (folios 32 a 33 del expediente

de origen).

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser indicados para la resolución del presente proceso.

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 DEL ASUNTO. En el presente caso, observa este Órgano de Alzada que el motivo principal del recurso de apelación planteado por la abogada Ana Cedin Vásquez Solórzano, gira en torno al error notarial cometido en el otorgamiento de la escritura 184 visible a folio 66 del tomo 3 de su protocolo, con relación a la comparecencia de la representación de la sociedad vendedora VILLA MAYA UNO SU PARAÍSO S.R.L.

Partiendo de lo anterior, considera este Tribunal de importancia señalar, que el sistema de seguridad jurídica preventiva actúa basado en el principio de legalidad, que para la administración se manifiesta en el marco de calificación que el registrador debe seguir en la verificación y análisis de las formalidades intrínsecas y extrínsecas del documento que se somete para su calificación. Ese documento ingresa por rogación a la corriente registral investido de la fe pública del notario autorizante que dentro del sistema notarial registral, viene a ser un componente esencial de este sistema. El notario público previo a l otorgamiento de la escritura, tiene el deber de asesorar a las partes intervinientes, interpretar, redactar, dar forma legal a la voluntad de los comparecientes; comprobar la existencia de las personas jurídicas y las facultades de los representantes para garantizar la validez y eficacia de sus actos, así como toda otra diligencia necesaria hasta la realización del acto notarial que corresponda, entre ellos también, realizar los estudios registrales, lo anterior en virtud de los artículos 40, 6 y 34 incisos f) y g) del Código Notarial Ley 7764 del 17 de abril de 1998 y

sus reformas.

.

De ahí, 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 citado Código.

Asimismo, y siempre enfocado en la función del notario, el artículo 30 de ese mismo cuerpo legal, refiere a la competencia material de la función notarial y establece que el notario goza de fe pública. De ahí, que 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, <u>se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él</u>.

Igualmente, en relación con la fe notarial la doctrina en su obra Derecho Registral Patrimonial, ha precisado:

> 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 estos 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 Ortíz Mora (2016). *Derecho Registral Patrimonial*. Costa Rica, San José: Editorial Jurídica Continental, p. 432)

En razón de ello y de acuerdo a lo establecido en el marco de calificación registral contenido en los artículos 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 26771-j del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, y, artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N°3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, la función calificadora ejercida por los registradores se circunscribe a analizar la información que consta en el instrumento público que accede a la corriente registral mediante los medios establecidos en nuestro ordenamiento y confrontarla con la información que conste en la publicidad registral y carece de competencia para poner en duda tanto las manifestaciones que las partes contratantes han realizado ante el notario, como prejuzgar la validez del documento o la obligación contenida en este, porque, tal como se indicó en el párrafo anterior, esto forma parte de los alcances de la fe pública notarial.

De igual forma, es importante traer a colación la circular **DRP-14-2008-R** del 14 de agosto de 2008, que solicita al notario público indicar consecutivo y secuencia de las inscripciones de las personerías de las sociedades y la de poderes inscritos en el sistema automatizado de Personas Jurídicas. Ello con fundamento en los artículos 40 y 84 del Código Notarial, que como se indicó, el primero impone al notario público comprobar la existencia de las personas jurídicas y las facultades de los representantes para garantizar la validez y eficacia de sus actos y el segundo exige a este mismo operador jurídico dar fe de la personería vigente. Esta circular en lo conducente manifiesta:

> a) En cuanto a la dación de fe notarial, consignada en los distintos documentos que se inscriben en este Registro, referente a las personerías de las sociedades (miembros de Junta Directiva o apoderados) se aclara que es suficiente indicar que la personería se encuentra inscrita, citando el tomo y el asiento respectivo únicamente o indicando el número de cédula jurídica que corresponda.

Por otra parte, debe tomar nota la recurrente que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del saneamiento de las inexactitudes extraregistrales establecido en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009, establece lo siguiente:

> 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 declarare en vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extraregistral deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una 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.

En el caso bajo estudio, señala la recurrente que el documento otorgado ante su notaría por medio de la escritura 184 visible a folio 66 del tomo 3 de su protocolo, que dio origen al traspaso de la finca matrícula 477481 de la provincia de Alajuela, presenta un error respecto a la comparecencia de la representación de la sociedad vendedora VILLA MAYA UNO SU PARAÍSO S.R.L., por cuanto únicamente compareció el señor Roland Francisco Muñoz Levy, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma; y según se desprende de la personería jurídica de dicha sociedad para poder vender se requiere de la comparecencia de al menos dos gerentes. En consecuencia, según la prueba

aportada y lo dicho por la notaria Vásquez Solorzano en el expediente bajo estudio, considera este Tribunal que esta omitió examinar detalladamente la personería jurídica en cuanto a quienes estaban facultados para realizar la venta del inmueble antes mencionado, siendo ello un error atribuible al propio Notario únicamente, ya que como fue indicado, el registrador en relación a las personerías de las sociedades debe respetar lo consignado por el Notario, ya que esa manifestación está investida de fe pública. Por eso esta inexactitud se debe considerar de origen extraregistral. La Notaria ingresó por rogación el testimonio de escritura notarial al registro y la función calificadora se limita a lo que consta en forma expresa en ese documento. El operador jurídico (registrador-calificador) no se encuentra facultado para valorar la licitud o validez del testimonio, ni del contrato en él contenido si se cumple con el marco de calificación, entre ellos los principios registrales. Si el documento supera la etapa de calificación lo procedente es inscribirlo, tal cual ocurrió en este caso.

En cuanto al agravio que expone la recurrente, respecto a que la falta de comparecencia de uno de los representantes de la sociedad provoca vicio de nulidad; lleva razón la apelante en su agravio, ya que considera este Tribunal que, al haber actuado uno de los representantes de la sociedad VILLA MAYA UNO SU PARAÍSO S.R.L en forma separada, cuando debió comparecer en forma conjunta, se constituye este vicio en un defecto insubsanable. Por eso ante este error extraregistral, provocado por la propia Notaria debe ser reflejado en la publicidad registral de la forma que el mismo reglamento de organización del Registro Inmobiliario indica. El artículo 32 establece:

> De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extraregistral. Cuando se presente una inexactitud de origen extraregistral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los derechos o asientos catastrales, para efectos exclusivos de mera publicidad noticia (…)

El artículo continúa indicando los casos en que se consignará esta nota de prevención, los que son considerados no números cerrados, sino que perfectamente pueden darse otras

situaciones, como es el caso que se discute, en donde es la propia Notaria que pone en conocimiento al Registro sobre el error en la publicidad, lo que faculta a la administración registral asumir lo dispuesto por el citado artículo 32 del reglamento de cita y de oficio imponer la medida de nota de prevención.

Es importante indicar a la recurrente, que no es necesario el inicio de todo un procedimiento de gestión administrativa, cuando es la propia parte la que está asumiendo su error y es en esa esfera extraregistral que debe hacer la corrección de este, en aplicación del artículo 474 del Código Civil, ya sea presentando una nueva escritura donde las partes corrijan su error o ejecutoria expedida en la vía judicial.

Asimismo, la gestión presentada por la apelante, no se trata de un Ocurso como ella lo pretende, ya que la etapa procesal para presentar un procedimiento de esa naturaleza y precluyó, todo conforme al artículo 18 de la citada Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

Respecto al agravio manifestado por la apelante, del error cometido por el encargado de la calificación del documento 2020-58042; se debe indicar, que el operador jurídico en el caso específico de testimonios de escritura, donde conste la fe pública notarial sobre personerías jurídicas vigentes, no está facultado para poner en duda o desvirtuar la fe de que está investida la notaria, ya que este debe respetar en el caso específico, el principio de excepcionalidad e indubitabilidad. Además, tal como se indicó, dentro de su principio de legalidad el registrador, no tenía el deber de verificar las personerías jurídicas, bastaba con la dación de fe de la Notaria, que es parte de su investidura y competencia; razón por la cual la calificación del referido documento se ajustó al bloque de legalidad.

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas legales y doctrina que anteceden, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la abogada Ana Cedin

Vásquez Solórzano, en calidad de notaria cartulante de la escritura pública número 184, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:56 horas del 7 de julio de 2021, la que en este acto se confirma. Se ordena a la Autoridad Registral poner en conocimiento a la Dirección Nacional de Notariado como al Juzgado Notarial, la actuación de la notaria Vásquez Solórzano, para lo que corresponda, en virtud de la inexactitud cometida en el testimonio de escritura pública inscrito al tomo 2020 asiento 58042, conforme lo establece el artículo 150 del Código Notarial.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por la abogada Ana Cedin Vásquez Solórzano, en su condición de notaria cartulante de la escritura pública número 184, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:56 horas del 7 de julio de 2021, la que en este acto **se confirma.** Se ordena al Registro Inmobiliario poner en conocimiento a la Dirección Nacional de Notariado como al Juzgado Notarial, la omisión en que ha incurrido la notaria Vásquez Solórzano, con el fin de que se sigan los procedimientos establecidos para este supuesto. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, 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. 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.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 06/12/2021 11:26 AM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 06/12/2021 01:43 PM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 06/12/2021 11:23 AM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 06/12/2021 11:21 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 06/12/2021 11:20 AM

Guadalupe Ortiz Mora

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: FUNCIONES REGISTRALES

INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL

SISTEMAS DE SEGURIDAD REGISTRAL

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TNR: 00.55.81