

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**  
**EXPEDIENTE 2022-0482-TRA-RI**  
**DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE OCURSO**  
**EDWIN MÁRBEL CORRALES ACUÑA, apelante**  
**REGISTRO INMOBILIARIO**  
**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-300**  
**PROPIEDADES**

## **VOTO 0017-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas con seis minutos del veinte de enero de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Edwin Márbel Corrales Acuña, cédula de identidad 1-0248-0793, quien indicó ser apoderado generalísimo sin límite de suma de la señora Lina Patricia Soacha Avendaño, de nacionalidad colombiana, cédula de ciudadanía de ese país 51991897, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:45 horas del 21 de setiembre de 2022.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Mediante escrito presentado el 9 de mayo de 2022, se inician diligencias ocursoales a instancia del señor Márbel Corrales Acuña, y la abogada Blanca Cecilia Briceño Bustos, notaria sustituta para los trámites de inscripción de los documentos relacionados con el documento de

---

citas tomo 2020 asiento 643201, quien autentica la firma del señor Corrales Acuña, según se desprende del testimonio de escritura número 161, otorgado a las 7 horas 30 minutos del 16 de febrero de 2021, cuya matriz inicia a folio 129 vuelto del tomo 7 de su protocolo, los cuales presentan estas diligencias contra la calificación formal 2021-0045-RIM, dictada por el subdirector del Registro Inmobiliario el 14 de mayo de 2022, la que confirma los defectos impuestos al documento tomo 2020 asiento 643201 y su adicional, documento de citas tomo 2021 asiento 130931, calificación que se realizó bajo la presentación de citas tomo 2021 asiento 266329.

El documento citas tomo 2020 asiento 643201 trata de un ulterior testimonio de la escritura número 47, otorgado ante el notario Oscar Alberto Parini Segura a las 12 horas del 19 de julio de 2012, por medio del cual se realiza el traspaso en propiedad fiduciaria de la finca bajo la matrícula 365856-000 de Alajuela y matrícula 39948-000 de Puntarenas, dicho testimonio fue emitido por la licenciada Ana Lucía Jiménez Monge, jefe del Archivo Notarial, a las 15:00 horas del 2 de noviembre de 2020, a petición del señor Corrales Acuña, en su condición de apoderado generalísimo de la señora Lina Patricia Soacha Avendaño, quien actúa según se desprende del documento citado en su calidad de fiduciaria, y el documento citas tomo 2021 asiento 130931 refiere al primer testimonio de la escritura número 161, otorgada ante la abogada y notaria Briceño Bustos.

Mediante auto de prevención de las 9:45 horas del 11 de julio de 2022, el Registro Inmobiliario confirió un plazo de quince días hábiles al señor Edwin Márbel Corrales Acuña y a la abogada y notaria Blanca Cecilia Briceño Bustos, para que demostraran su legitimación para actuar dentro de las diligencias de curso planteada en representación de la señora Lina Patricia Soacha Avendaño, debido a que el poder generalísimo sin límite de suma invocado para accionar este proceso, carece de validez y eficacia por falta de autorización de la escritura pública por medio de la cual se otorgó el mandato original de la señora Soacha Avendaño,

---

---

advirtiéndoles que en caso de no cumplirse con lo prevenido dentro del plazo otorgado se rechazarán de plano las diligencias presentadas y se ordenará el cierre y archivo del expediente. Auto que fue notificado a las partes el 13 de julio de 2022.

El Registro Inmobiliario mediante resolución final dictada a las 9:45 horas del 21 de setiembre de 2022, resolvió: “[...] I.- Declarar la inadmisibilidad de la gestión de curso sobre la Calificación Formal 2021-0045-RE, relativa al documentos de citas Tomo 2021 Asiento 266329. [...] en razón de la falta de legitimación del señor Edwin Márbel Corrales Acuña y de la licenciada Blanca Cecilia Briceño Bustos, por no contar con poder que le permita actuar en representación de la señora Lina Patricia Soacha Avendaño; siendo que, por esta falencia, por conexidad tampoco puede ocurrar la licenciada Briceño Bustos. II.- Al no haberse entrado al conocimiento del fondo de la gestión que se rechaza, se mantiene en todos sus alcances la calificación citada. [...]”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor Edwin Márbel Corrales Acuña apeló y argumentó que ostenta poder generalísimo sin límite de suma otorgado por la señora Lina Patricia Soacha Avendaño en el año 2012, ante un notario en ejercicio de y con toda la publicidad registral requerida desde que el documento poder fue inscrito en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional por medio de un primer testimonio de la escritura pública firmada por la mandante, que expidió el notario de marras con su firma auténtica en un papel de seguridad que le suministró la Dirección Nacional de Notariado, por lo cual solicita se respete la publicidad registral.

Aduce que le preocupa que la Dirección del Registro Inmobiliario, sin ninguna legitimación, pueda atreverse a anular el poder que ostenta desde hace más de 10 años, no adolece de vicios de nulidad absoluta como lo pretende el asesor jurídico, comenzando porque tiene su matriz firmada por la poderdante en el protocolo oficial

---

del notario titular del mismo. El querer eliminar de manera irresponsable e inusitada lo que se pretende en este caso es un palpable abuso del derecho registral y una abierta vulneración a la publicidad registral.

Manifiesta que su único propósito era inscribir con arreglo a derecho, en el Registro Inmobiliario el segundo testimonio de la escritura donde su representada adquirió dos inmuebles, lo que ve cada día más lejano.

Resalta que los siguientes elementos son necesarios para el otorgamiento de un poder generalísimo, sea un protocolo, varias firmas, papel de seguridad, un emisario que lleve y traiga dinero y en este caso, solo faltó involuntariamente una de las firmas del notario después de la firma del otorgante en el poder, aunque si firmó el primer testimonio que expidió para su presentación e inscripción donde fue inscrito en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, pero con el agravante que por razones de fuerza mayor fue llevado ese protocolo al Archivo Notarial y le hicieron la razón de cierre poniéndole “no corre” a todas las escrituras que no estaban firmadas por el notario, con la mala suerte que dentro de las no firmadas por el notario estaba la escritura del poder de marras y se sacó el no corre, en cuyo caso, la cacareada nulidad absoluta que pregona la Dirección del Registro Inmobiliario a lo sumo puede ser relativa, aunque por los años que se le ha dado uso a lo largo de los años a dicho poder dio lugar a convalidarlo o bonificarlo porque de hecho está bonificado y convalidado.

Dentro de su pretensión ante esta instancia es que se respete la publicidad registral de tantos años, y que por el tiempo transcurrido sea bonificado el poder de marras para su uso normal conforme a derecho.

Indica que a la fecha del otorgamiento de la escritura pública que sustenta el segundo testimonio presentado para su trámite de inscripción (12 horas del jueves 19 de julio del año 2012) al Diario del Registro Nacional por ley estaban exentos del

---

pago de impuestos de traspaso, derechos de Registro y timbres en general), aunque a posteriori, de 19 de julio de 2012, por medio de reformas legales, se le incrementaron esos pagos de comentario a los traspasos en fideicomiso, sin carácter retroactivo, en cuanto a los traspasos en fideicomiso anteriores a las reformas de ley pendientes de inscripción en el Registro Nacional.

El propósito de tramitar el recurso era para definir qué es lo que legalmente se debe pagar al citado segundo testimonio de la escritura número 47, folio 29 del tomo 20 del protocolo del notario Oscar Alberto Parini Segura, que ocupa el asiento 266329 del tomo 2021 del Diario del Registro Nacional para su inscripción, pero lamentablemente el asesor jurídico al que le tocó estudiar el recurso para su resolución de fondo se dedicó a averiguar si Edwin Márbel Corrales Acuña estaba incorporado al Colegio de Abogados como litigante y además, mandó a conseguir una copia certificada de las matriz que originó el primer testimonio que se inscribió en el Registro de Personas Jurídicas sobre el poder generalísimo que ostenta y fue otorgado por su poderdante hace más de 10 años ante el citado notario Parini Segura, resultando que la matriz firmada por la poderdante no fue refrendada con la firma del notario que autorizó en su protocolo que tenía en uso en el acto de otorgamiento del poder en cuestión.

Enfatiza que conforme a la fecha de otorgamiento (19 de julio de 2012) el traspaso de las dos fincas está exento del pago de los timbres, derechos de registro e impuestos con aplicación del artículo 662 del Código de Comercio (ley 3284 de 30 de abril de 1964), conforme el texto literal vigente a la fecha de otorgamiento; texto que fue insertado al Código antes del 19 de julio de 2012 por medio de la ley 7558 de 3 de noviembre de 1995, y literalmente se lee de la siguiente manera: “Cuando sea necesario inscribir en el Registro Público los bienes fideicometidos en favor del fiduciario y en su calidad de tal, estos estarán exentos de todo pago por concepto de derechos de registro y demás impuestos que se pagan por tal inscripción,

---

mientras los bienes permanezcan en el fideicomiso. Cuando el fiduciario traspase los bienes fideicometidos a un tercero diferente del fideicomitente original, se deberá cancelar la totalidad de los cargos por concepto de derechos de registro y demás impuestos que correspondan a su segunda inscripción”.

Agrega que ese mismo artículo 662, en fecha posterior al 19 de julio de 2012, sufrió una última reforma, que se mantiene incólume hasta la fecha por medio de la Ley 9069 de 10 de setiembre de 2012. Ni el texto actual de ese artículo ni la Ley de Aranceles del Registro son aplicables al pago de lo que deba pagársele para su inscripción en el Registro al segundo testimonio en cuestión, porque con arreglo a derecho debe inscribirse con aplicación al artículo 662 pero con el texto que le insertó la citada ley 7558 de 3 de noviembre de 1995. Por lo que aplicarle la Ley de Aranceles del Registro al relacionado segundo testimonio para inscribirlo, ignorando el citado artículo 662, equivale a una retroactividad de la norma jurídica, lo cual es inconstitucional y ni los reglamentos ni las circulares están sobre las leyes de la República legalmente promulgada.

Finalmente reitera que lo que necesitan inscribir en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional es el segundo testimonio de la escritura 47 del protocolo 20 del notario Oscar Alberto Parini Segura, pero pagándole lo que legalmente deba pagársele con aplicación del texto que tenía el artículo 662 del Código de Comercio al 19 de julio de 2012.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hecho probado que Edwin Márbel Corrales Acuña carece de legitimación para plantear procedimiento de recurso contra la calificación formal 2021-0045-RIM, dictada el 14 de mayo de 2022 por la Subdirección del Registro Inmobiliario (folios 94 a 98 expediente principal).

---

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No hay hechos de tal naturaleza de importancia para lo resuelto.

**CUARTO.** 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 IRREGULARIDADES EN LA INSCRIPCIÓN DEL PODER GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA Y SUSTITUCIÓN DE DICHO MANDATO.**

En el presente caso, es importante traer a colación que mediante oficio **DRI-04-0343-2022**, el licenciado Federico Jiménez Antillón, del Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, solicitó a la licenciada Ana Lucía Jiménez Monge, Jefe del Archivo Nacional, copia certificada de la escritura pública 36, otorgada a las 6:00 horas del 18 de julio de 2012, ante la notaría del licenciado Oscar Alberto Parini Segura, iniciada al folio 19 frente del tomo 20 de su protocolo, así como de la razón de cierre del tomo 20 del protocolo del notario mencionado, y copia certificada del índice de la primera quincena del mes de setiembre de 2015, del notario público Marco Aurelio Arce Campos.

Con relación a la petición mencionada, se observa a folio 97 del expediente principal la certificación **DGAN-DAN-194-2022-CFOL-1**, emitida por la señora Carmen Elena Campos Ramírez, Subdirectora General del Archivo Nacional, que corresponde a la escritura 36, folio 19 frente y vuelto, así como la razón de cierre a folio 30 vuelto del tomo 20, del protocolo del notario Oscar Alberto Parini Segura, donde consta a folio 94, que la señora Lina Patricia Soacha Avendaño otorgó poder generalísimo sin límite de suma al señor Luis Alberto Valverde Bermúdez, mayor, divorciado, abogado, vecino de San José, cédula de identidad 1-0576-0554, en la cual se evidencia que esta tiene una nota que dice expresamente **“no corre”**, además como puede apreciarse, no consta que haya sido firmada o bien autorizada por el

---

notario citado, y específicamente en la razón de cierre (folio 96), puede observarse que la señora Ana Lucía Jimenez Monge, Jefa del Archivo Notarial de la Dirección General del Archivo Nacional, indica en lo que interesa “[...] Se otorgaron cuarenta y siete escrituras de las cuales trece tienen consignada la razón de “No corre”. [...] San José dieciséis de junio de dos mil quince [...]”

De lo indicado, queda establecido que el documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario el 1 de julio de 2013 bajo las citas Tomo 2013 Asiento 165325-1-1, e inscrito el 17 de julio de 2022, en el Registro de Personas Jurídicas, que es testimonio de escritura número 36, otorgada a las 6:00 horas del 18 de julio de 2012, según su engrose inicia a folio 19 del tomo 20 del protocolo del notario Oscar Alberto Parini Segura, en la que como se indicó la señora Lina Patricia Soacha Avendaño otorga poder a Luis Alberto Valverde Bermúdez, carece de validez y eficacia.

Consecuentemente, mediante testimonio de escritura número 56, iniciada al folio 27 frente y finalizada a folio 27 vuelto del tomo II del protocolo del notario Marco Aurelio Arce Campos, otorgada el 11 de setiembre de 2015, y presentada al Diario del Registro Inmobiliario el 10 de junio de 2016, e inscrita el 28 de julio de 2016, bajo las citas Tomo 2016 Asiento 392743, en la que comparecieron el abogado Luis Alberto Valverde Bermúdez, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la señora Lina Patricia Soacha Avendaño y el señor Edwin Márbel Corrales Acuña. En dicho documento, el abogado Valverde Bermúdez, manifiesta lo siguiente:

[...] ese poder tiene la particularidad de que el Apoderado puede sustituirlo en todo y en parte. y está debidamente inscrito en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional con las siguientes citas de presentación dos mil trece-ciento sesenta y cinco mil trescientos veinticinco, que sustituye su

---

indicado poder en el compareciente Corrales Acuña, quien [...] acepta la sustitución.

Como consecuencia de lo anterior, el Registro Inmobiliario a través de la certificación número **DGAN-DAN-194-2022-CFOL-1**, determinó la existencia de una irregularidad que ocurre fuera del ámbito registral, situación que provoca como se indicó líneas arriba, que el documento mediante el cual se inscribió el otorgamiento del poder generalísimo sin límite de suma a favor del abogado Luis Alberto Valverde Bermúdez, no goce de validez y eficacia al igual que la sustitución del poder generalísimo que hizo a favor del señor Edwin Márbel Corrales Acuña. Por lo que considera esta instancia de alzada al igual que lo hizo el Registro, que a favor del señor Valverde Bermúdez nunca se otorgó de forma válida el poder generalísimo, como tampoco se hizo de manera válida la sustitución de dicho poder a favor del señor Corrales Acuña.

Por otra parte, a folios 26 a 30 del expediente principal, se observa que en el testimonio de escritura pública número 161, iniciada al folio 129 vuelto y finalizada al 131 frente del tomo VII del protocolo de la abogada y notaria Blanca Cecilia Briceño Bustos, presentado al Diario del Registro Inmobiliario bajo las citas de presentación Tomo 2021 Asiento 130931, la cual fue otorgada a las siete y treinta horas del dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, donde el señor Edwin Márbel Corrales Acuña, dice actuar como apoderado generalísimo sin límite de suma de la señora Lina Patricia Soacha Avendaño, e indica que en nombre de su representada “[...] Adiciona la escritura otorgada en San José, a las doce horas del diecinueve de julio de dos mil doce, ante el notario Oscar Alberto Parini Segura y de la cual un segundo testimonio ocupa el asiento seiscientos cuarenta y tres mil doscientos uno [...]”, la cual en conexión con el documento Tomo 2013 Asiento 165325-1-1, (por medio del cual la señora Soacha Avendaño otorgó poder generalísimo sin límite de

---

suma al señor Luis Alberto Valverde Bermúdez), también resulta inválida debido a la consideraciones expuestas anteriormente.

Queda demostrado mediante la derivación de un elemento objetivo, certificación número **DGAN-DAN-194-2022-CFOL-1**, que nunca se otorgó de forma válida poder generalísimo sin límite de suma por parte de la señora Lina Patricia Soacha Avendaño a favor del señor Luis Alberto Valverde Bermúdez, situación que sin lugar a duda provoca la falta de legitimación del señor Edwin Márbel Corrales Acuña para presentar diligencias de recurso sobre la **Calificación Formal 2021-0045-RIM**.

Bien hizo el Registro Inmobiliario al realizar las consultas pertinentes ante el Archivo Notarial de la Dirección General del Archivo Nacional, a efecto de determinar la validez del documento mediante el cual se le confirió poder al señor Luis Alberto Valverde Bermúdez, que es de donde se desprende la falta de legitimación del señor Corrales Acuña. De forma tal que el actuar del Registro se debe principalmente al mandato legal que contiene el artículo 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dice, en lo conducente: “Es obligación del Registro realizar todas las gestiones pertinentes [...]”, ello con el fin de determinar la existencia de algún tipo de irregularidad que se estuviese presentando, como la que sucede en el presente caso.

Por los argumentos y cita legales expuestas, considera este Tribunal que debe confirmarse la resolución venida en alzada.

Sobre los agravios presentados, donde el fundamento principal se sustenta en que se cuenta con un poder generalísimo sin límite de suma que le fue otorgado, es importante señalar que la señora Lina Patricia Soacha Avendaño nunca otorgó un poder generalísimo sin límite de suma válido, según el ordenamiento jurídico nacional, al señor Valverde Bermúdez, ya que la escritura 36, otorgada a las 6:00

---

horas del 18 de julio de 2012, que inicia a folio 19 del tomo 20 del protocolo del notario Oscar Alberto Parini Segura, nunca fue firmada ni por el notario ni por las partes, requisito de validez, todo lo anterior comprobado sin lugar a dudas según certificación **DGAN-DAN-229-2022-CIND-1**, emitida a las quince horas veinticuatro minutos del veintitrés de junio de dos mil veintidós, por la Subdirectora General del Archivo Nacional, Carmen Elena Campos Ramírez, la cual como se observa a folio 94 del expediente principal, esta cuenta con una nota de “no corre”, con lo que se evidencia que nunca le fue otorgado de forma válida poder generalísimo sin límite de suma al señor Luis Alberto Valverde Bermúdez, y en conexión a este hecho, tampoco se otorgó de manera válida poder al señor Edwin Márbel Acuña Corrales.

El apelante manifiesta que la falta de firma del notario es a lo sumo una nulidad relativa, afirmación que no puede acogerse ya que nuestra legislación califica como nulidad absoluta del acto cuando no haya sido firmado por el notario, como sucede en el presente asunto, y no vale como instrumento público, artículo 126 inciso a) del Código Notarial.

### **POR TANTO**

Se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por Edwin Márbel Acuña Corrales en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:45 horas del 21 de setiembre de 2022, la que en este acto **se confirma**. 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747 MJP. 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.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Carlos José Vargas Jiménez**

**Guadalupe Ortiz Mora**

lvd/KQB/ORS/LVC/CJVJ/GOM

## **DESCRIPTORES**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: LEGIMACIÓN PARA PROMOVER LA GESTIÓN  
ADMINISTRATIVA**

**TNR: 00.55.53**