

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No. 2003-0100-TRA-BI

Gestión Administrativa

Umberto Verzolla y Giorgio Saccavini

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

VOTO No 011-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las diez horas con treinta minutos del día veintidós de enero de dos mil cuatro.

Recurso de Apelación interpuesto por María Isabel Argüello Santamaría, mayor, casada, ama de casa, vecina de Santa Cruz, Guanacaste, con cédula de identidad número dos-ciento cuarenta y cinco-seiscientos quince y José Alberto García Argüello, mayor, divorciado, comerciante, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad número uno-seiscientos dieciséis-seiscientos setenta, como representantes de la sociedad “Islote Verde de Santa Cruz Sociedad Anónima”, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil ochocientos noventa y dos; Julieta Cecilia García Argüello, casada, pensionada, vecina de San José, con cédula de identidad número uno-trescientos cuarenta y seis-cero ochenta y dos, y la citada señora Argüello Santamaría, en representación de la sociedad “Los Claveles de Santa Cruz, Sociedad Anónima”, cédula jurídica número tres-ciento uno-cero ciento setenta mil ciento veintitrés ; y por René García Argüello, vecino de Santa Cruz, Guanacaste, Abogado, cédula uno-cuatrocientos uno-mil ochenta y tres, este último en su condición de Agente Residente de las dos sociedades indicadas, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas del veintiuno de mayo de dos mil tres.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el 16 de octubre de 2002, el señor Umberto Verzolla, de único apellido en razón de su nacionalidad, mayor, ingeniero, con pasaporte de su país número Y cero cuatro cuatro cuatro dos dos, vecino de Ferrara, Italia y de paso por nuestro

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

país, interpone gestión administrativa a causa del error registral cometido al momento de efectuarse la inscripción del testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo **427**, asiento **2010**, otorgada a las dieciocho horas del nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, ante los Notarios José Ramón Chavarría Saxe y Mauricio Martínez Parada, asentada en el protocolo del Notario Martínez Parada, mediante la cual la sociedad Inversiones Pacifico Caribeñas Inpaca Sociedad Anónima, como propietaria de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 85208-000, segrega un lote con una área de **cien metros cuadrados**, lote que vende a la sociedad Invertek Uno Sociedad Anónima, reservándose un resto de finca con una medida de cuarenta y nueve mil novecientos metros cuadrados .

SEGUNDO: Que el señor Verzolla manifiesta que en fecha posterior a la presentación en el Diario del citado Registro del documento bajo el tomo 427, asiento 2010, que se refiere al testimonio de escritura otorgado ante los notarios Chavarría Saxe y Martínez Parada que se indica en el resultando primero, se anotaron en la finca del Partido de Guanacaste matrícula 85208-000 los siguientes documentos: **A)** Tomo **438**, asiento **17735**, referido a una demanda ordinaria, presentada a las diez horas cinco minutos y seis segundos del siete de febrero de mil novecientos noventa y siete. **B)** Tomo **440**, asiento **12216**, referido a un practicado, presentado a las doce horas dieciocho minutos y siete segundos del siete de febrero del dos mil dos. **C)** Tomo **440**, asiento **18917**, que corresponde a un decreto de embargo, presentado a las diez horas un minuto y treinta segundos del quince de abril del año mil novecientos noventa y siete. **D)** Tomo **444**, asiento **18060**, referido a un mandamiento de anotación de embargo practicado presentado a las nueve horas quince minutos y treinta y ocho segundos del seis de agosto de mil novecientos noventa y siete. **E)** Tomo **454**, asiento **17078**, que corresponde a compraventa de lote, presentado a las quince horas veintidós minutos y treinta y tres segundos del seis de abril de mil novecientos noventa y ocho. **F)** Tomo **457**, asiento **15945**, que corresponde a una demanda ordinaria, presentada a las siete horas cuarenta y cinco minutos y veintiún segundos del veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y ocho. **G)** Tomo **462**, asiento **8575**, referido a una demanda ordinaria, presentada a las ocho horas trece minutos y cincuenta y nueve segundos del día veintinueve de enero del año mil novecientos noventa y nueve. **H)** Tomo **467**, asiento **18099**, que corresponde a una demanda ordinaria presentada a las once horas y treinta minutos del dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho **I)** Tomo **485**, asiento **11520**, referido a la escritura adicional

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

otorgada ante la Notaria Ilse González Menéndez, número doce- uno, de las diez horas del cuatro de enero de dos mil uno, que no aparece anotada, pero que debió anotarse.

TERCERO: Que el señor Verzolla en su escrito de gestión administrativa expone que el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo 485 asiento 11520, no fue anotado en la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 85208-000, según se refleja del Módulo de Diario, pese a tratarse de un documento principal y no adicional, ya que, según el señor Verzolla, las escrituras adicionales son instrumentos que sirven para complementar, subsanar o corregir uno constituido anteriormente que se denomina principal, formándose un único instrumento y en este sentido no puede variar el contenido sustancial del principal, tal y como lo estipulan los artículos 99 del Código Notarial y 41 del Reglamento del Registro Público, máxime en donde hay terceros adquirentes de buena fe, como son los acreedores anotantes, quienes tenían conocimiento pleno de la existencia de la escritura principal, en la que se segregaba un lote de cien metros cuadrados, cuando aseguraron su derecho mediante la anotación de los mandamientos respectivos, sin saber que mediante una escritura adicional, se variaría el contenido sustancial de la principal y por lo tanto, se debía considerar como un acto nuevo e independiente del realizado en el principal, por lo que a esa escritura adicional, le resultan oponibles cada uno de los documentos anotados con anterioridad a la propia adicional. Que al inscribirse los documentos mencionados (427-2010 y 485-11520), se generó la finca del Partido de Guanacaste matrícula 120134, la cual fue vendida a Inversiones del Pacífico Caribeña S.A., quien sometió dicho inmueble al Régimen de Propiedad en Condominio, según documento tomo 486, asiento 1145, creando la finca matriz 1433M-000 y las filiales 29200F-000 a la 29295F-000, inclusive, sin que tampoco se hubieran trasladado los documentos referidos en el resultando dos, ni a la finca matriz ni a las filiales. Que según el señor Verzolla, el registrador erróneamente, omitió trasladar al lote segregado los mandamientos mencionados en el resultando segundo anterior.

CUARTO: Que en razón de todo lo expuesto, el señor Verzolla solicitó: 1. Trasladar el mandamiento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el asiento 18099 del tomo 467, a la finca del Partido de Guanacaste, matriz 1433M-000 y en cada una de las filiales cuyas matrículas corresponden de la 29200F-000 a la matrícula 29295F-000 inclusive. 2. En carácter subsidiario, en caso de no considerarse la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

procedencia de esa petición, solicita consignar la respectiva inmovilización administrativa en la finca matriz 1433M-000 y en cada una de las filiales que van desde la matrícula 29200F-000 a la matrícula 29295F-000 inclusive.

QUINTO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las trece horas treinta minutos del diecisiete de octubre de dos mil dos, ordenó consignar nota de advertencia administrativa en las fincas del Partido de Guanacaste, finca matriz matrícula 1433M y en cada una de las fincas filiales cuyas matrículas comprenden desde la 29200F -000 a la 29295F-000, inclusive.

SEXTO: Que mediante escrito presentado ante la citada Dirección, el 29 de enero de 2003, el señor Giorgio Saccavini, de único apellido en razón de su nacionalidad italiana, mayor, empresario, con pasaporte de su país número Y uno cero cero nueve ocho dos, vecino de Barrio México, se apersonó a presentar su adhesión a las diligencias de gestión administrativa presentadas por el señor Umberto Verzolla, por cuanto ante el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía del Primer Circuito Judicial de San José, bajo el expediente número 96-001874-182-CI, entabló proceso abreviado contra Inversiones Pacífico Caribeñas Sociedad Anónima y otro, dentro del cual se expidió mandamiento de demanda abreviada, el que se presentó al Registro bajo el tomo 438 asiento 17735, a efecto de que se anotara en la finca de la provincia de Guanacaste matrícula 85208-000, finca que tenía un área de cuarenta y nueve mil novecientos metros cuadrados, manteniendo los mismos argumentos que hizo el señor Verzolla, aunado al hecho de que además el señor Saccavini alega que el proceso ordinario en el que se sustenta su anotación de demanda ordinaria, fue resuelto mediante sentencia número 8-02 de las 10 horas y 30 minutos del 1° de febrero de 2002 y que en la actualidad debe hacer valer sus derechos e iniciar el proceso de ejecución de sentencia, encontrándose sin garantía para hacer cumplir lo resuelto en el proceso ordinario, toda vez que erróneamente el Registrador omitió trasladar el mandamiento de demanda tanto al lote segregado mediante el documento tomo 427, asiento 2010 y, tampoco, a la matriz y a las fincas filiales y, en razón de ello considera que se debe trasladar el mandamiento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al tomo 438, asiento 17735, a la finca matriz del Partido de Guanacaste, matrícula 1433M-000 y en cada una de las fincas filiales que van desde la matrícula 29200F-000 a la 29295F-000, inclusive.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SÉTIMO: Que mediante resolución de las nueve horas del veintiuno de mayo de dos mil tres, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dispuso: ***“POR TANTO:*** *En virtud de lo expuesto y normas legales citadas, SE RESUELVE: I- Una vez firme la presente resolución, proceder a la inmovilización de los inmuebles inscritos en el Partido de Guanacaste, finca matriz número mil cuatrocientos treinta y tres, (1433) y cada una de las filiales que van desde la número veintinueve mil doscientos (29200) a la veintinueve mil doscientos noventa y cinco (29295); las que se mantendrán hasta tanto no se resuelva en la vía judicial el presente asunto y se presente a este Registro la resolución ejecutoria respectiva; o que todas las partes interesadas y afectadas acudan ante un notario a tomar los acuerdos que consideren convenientes a sus intereses y presenten el testimonio de escritura de tal convenio a este Registro, para que por medio de la calificación del mismo y previa solicitud de autorización a esta Dirección que debe realizar el registrador respectivo, sea inscrito tal documento y levantadas las inmovilizaciones de las fincas. II- Se encomienda la consignación de las referidas inmovilizaciones al Licenciado Jorge Enrique Alvarado Valverde, funcionario de la Asesoría Jurídica de este Registro. NOTIFIQUESE.- PUBLIQUESE EL EDICTO DE ESTILO.”*

OCTAVO: Que por medio de escrito presentado el seis de junio de dos mil tres, los señores María Isabel Argüello Santamaría, Julieta Cecilia García Argüello, Jorge (sic)Alberto García Argüello y René García Argüello, en sus condiciones de representantes de las sociedades Los Claveles de Santa Cruz Sociedad Anónima e Islote Verde de Santa Cruz Sociedad Anónima, apelan la resolución final emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las nueve horas del veintiuno de mayo de dos mil tres, alegando que sus representadas son ajenas al conflicto entre las sociedades Inversiones Pacífico Caribeñas Sociedad Anónima e Invertek Uno Sociedad Anónima, siendo que más bien, la responsabilidad por los errores cometidos, es imputable al Registrador, ya que la finca filial del Partido de Guanacaste, matrícula 29208F-000, fue adquirida por Islote Verde de Santa Cruz, Sociedad Anónima, al amparo de la información que en ese momento brindó el Registro, y por ende, el conflicto judicial entre el gestionante y la parte demandada, no debe perjudicar a su representada, Islote Verde de Santa Cruz S.A., razones que los motivan a solicitar se deje sin efecto la inmovilización ordenada sobre ese bien inmueble.

NOVENO: Que en resolución de las nueve horas del treinta de junio del año dos mil

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

tres, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en lo que interesa resolvió: “... **b)** *Se admiten las apelaciones planteadas, por estar presentadas dentro del término de ley, por lo que se remite el presente expediente al Tribunal Superior (sic) Registral para que proceda conforme corresponda...*”

DÉCIMO: Que este Tribunal concedió las audiencias de ley a las partes para que presentaran los alegatos y pruebas de descargo. A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: En cuanto a la prueba para mejor resolver: Este Tribunal requirió prueba para mejor resolver mediante la resolución dictada a las diez horas del veintisiete de noviembre de dos mil tres, la cual se ha tenido a la vista a efecto de emitir la presente resolución (ver folios del 472 al 678, inclusive, del expediente).

SEGUNDO: En cuanto a la solicitud de adhesión presentada por el señor Silvio Trevisan: 1- Mediante escrito presentado ante este Tribunal, el ocho de octubre de dos mil tres, el cual es adicionado por libelo presentado el veintisiete de noviembre del mismo año (ver folios 422, 423, 439 y 440), el señor Silvio Trevisan, de único apellido en razón de su nacionalidad italiana, mayor, soltero, empresario, vecino de Bello Horizonte de Escazú, pasaporte de su país de origen número trescientos veintiséis mil ochocientos treinta y dos A, como Presidente de Desarrollos Trece Diez, Sociedad Anónima, Complejo el Globito Playero, Sociedad Anónima, Complejo Tito Veintidós, Sociedad Anónima, Villas del Pirata Real, Sociedad Anónima y de La Lomita, Sociedad Anónima, se adhiere al recurso de apelación presentado por los señores María Isabel Argüello Santamaría, Julieta Cecilia García Argüello, Jorge Alberto García Argüello y René García Argüello, ratificando en todos sus extremos los alegatos presentados en su oportunidad por Kathya Bravo Rodríguez, mayor, soltera, Licenciada en Administración de Negocios, vecina de Rohrmoser, cédula de identidad número uno-seiscientos sesenta y nueve- cero sesenta y uno, en calidad de apoderada especial de las sociedades anteriores, aclarando que el nombre correcto de la última sociedad es Villas

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de la Lomita Sociedad Anónima, en los que detalla los elementos doctrinarios y jurisprudenciales que según el señor Trevisan deberán ser tomados en cuenta para analizar el caso concreto, debiendo ordenarse en su momento el levantamiento de la nota de advertencia, ya que sus representadas adquirieron los inmuebles en pleno disfrute de los derechos constitucionales que garantizan la propiedad privada en este Estado de Derecho, aduciendo que éstas han sufrido un perjuicio real y un daño total en sus inversiones en el país, impidiéndoseles el libre goce y ejercicio de su derecho a la propiedad privada, máxime que al adquirir las fincas, sus representadas lo hacen de la propietaria que había sometido al régimen de condominio, una finca totalmente diferente a la que origina la supuesta anotación previa que da pie a la anotación de advertencia que se apela, lo que significa que sus representadas se encuentran inmersas en un asunto que no les atañe y menos tiene relación con sus fincas. 2- A tal efecto, consta a los folios del 424 al 427, inclusive, del expediente, certificaciones notariales extendidas por la Notaria Xinia María Sossa Siles, de la personería del señor Trevisan, correspondientes a las sociedades Complejo Tito Veintidós, Sociedad Anónima, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil novecientos sesenta, Complejo El Globito Playero Sociedad Anónima, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil novecientos veintidós, Desarrollos Trece Diez, Sociedad Anónima, con cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil novecientos quince y de Villas Del Pirata Real Sociedad Anónima, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil novecientos ochenta y dos, sin que haya acreditado de su parte, certificación notarial o cualquier otro documento idóneo que demuestre la personería que dice poseer el señor Trevisan, de la sociedad cuya denominación social correcta es Villas de La Lomita, Sociedad Anónima, cédula jurídica número tres-ciento uno-doscientos ochenta y tres mil ochocientos noventa, siendo que al folio 99, consta certificación expedida por el Departamento de Certificaciones del Registro de Personas Jurídicas, en la que se certifica que el señor Johnny Rodríguez Rodríguez, soltero, estudiante, vecino de Bataán, Limón, con cédula de identidad número uno-mil noventa y seis-trescientos siete, aparece nombrado como presidente de la citada sociedad Villas de La Lomita, Sociedad Anónima, por lo que la adhesión presentada por el señor Trevisan, se tendrá hecha únicamente en nombre de las sociedades Complejo Tito Veintidós, Sociedad Anónima, Complejo el Globito Playero, Sociedad Anónima, Desarrollos Trece Diez, Sociedad Anónima y de Villas del Pirata Real, Sociedad Anónima. Así las cosas, respecto al trámite de las apelaciones sobre las que conoce este Tribunal Registral Administrativo, ni la Ley de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, número 8039 del 12 de octubre de 2000, que dio origen a este órgano, ni el Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo número 30363-J del 2 de mayo de 2002 y su reforma, que reglamenta la tramitación de las apelaciones de las que conoce este Despacho, prevén la posibilidad de **adherirse a un recurso de apelación**, pues tales cuerpos normativos se limitan a estipular, en esencia, que si está presentado en tiempo y forma un **recurso de apelación**, el Director del Registro de que se trate, lo admitirá y lo remitirá a este Tribunal junto con el expediente y todos sus antecedentes dentro de los tres días siguientes a la firmeza de la resolución que admita el recurso. Nótese que en el presente asunto, con fecha cuatro de junio del año dos mil tres, la Licenciada Bravo Rodríguez, presentó ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, recursos de revocatoria y apelación, por no estar conforme con lo resuelto por la Dirección de dicho Registro mediante resolución dictada a las nueve horas del veintiuno de mayo de dos mil tres, admitiéndose la apelación para ante esta sede, según consta en resolución de las nueve horas del treinta de junio de dos mil tres, la que este Tribunal declaró parcialmente nula, por carecer la señorita Bravo Rodríguez de legitimatio ad processum, por cuanto los poderes conferidos no se ajustaron a la formalidad de ser otorgados en escritura pública, tal y como lo ordena el numeral 1256 del Código Civil. Sin embargo, de conformidad con el artículo 22 de la citada Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, de manera supletoria permite aplicar las disposiciones del Código Procesal Civil, cuerpo legal que sí contempla y regula la figura de la **apelación adhesiva**, tal y como lo informa el artículo 562, el cual dispone: ***“Apelación adhesiva. El apelado vencido en parte de sus pretensiones podrá adherirse al recurso formulado por la contraria, en cuanto a los extremos de la resolución que le sean desfavorables. La apelación adhesiva deberá presentarse ante el superior, dentro del emplazamiento otorgado por el juzgador de primera instancia. Será inadmisibles la adhesión si la parte hubiere apelado y este recurso le hubiere sido rechazado en primera instancia o declarado desierto. El derecho establecido en esta disposición será extensivo a los terceros intervinientes”*** (Lo resaltado en negrilla y subrayado no son del original). Ello implica que la adhesión debe presentarse dentro del emplazamiento que el **a quo** debe hacer al apelante principal, para que éste acuda ante el tribunal **ad quem**, en defensa de sus derechos, el que se encuentra previsto en los artículos 567 y 570, inciso 4 in fine del Código Procesal Civil. En el presente caso, si bien dicho emplazamiento fue omitido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, considera este Tribunal

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que esta omisión no da lugar para alegar una eventual indefensión, visto que no sólo la apelación planteada por la señorita Bravo Rodríguez fue presentada dentro del término de ley, y fue admitida por esa Dirección, pese a que los poderes especiales no cumplieron con el formalismo de ser otorgados en escritura pública, sino que además, la resolución que admitió la apelación le fue notificada por el Registro mencionado desde el 2 de junio de 2003 (ver folio 358 vuelto), así como la del voto número 121-2003, emitido por este órgano, cuya notificación se efectuó el once de setiembre de dos mil tres (ver folio 394), y no fue sino hasta el día **ocho de octubre de dos mil tres** en que el señor Trevisan, en nombre de sus representadas, presenta su **adhesión** al recurso de apelación que plantearon el **seis de junio de dicho año** los señores María Isabel Argüello Santamaría, Julieta Cecilia García Argüello, Jorge (sic) Alberto García Argüello y René García Argüello, en representación de las sociedades Los Claveles de Santa Cruz, Sociedad Anónima e Islote Verde de Santa Cruz, Sociedad Anónima, lo que lleva a concluir que la presentación de esa adhesión es totalmente extemporánea, por cuanto fue presentada fuera de los plazos previstos el artículo 567 del Código Procesal Civil.

TERCERO: En cuanto a la apelación presentada por el Licenciado René García Argüello: El Licenciado René García Argüello, en su condición de *agente residente* de las sociedades Islote Verde de Santa Cruz Sociedad Anónima y los Claveles de Santa Cruz Sociedad Anónima, según consta de las certificaciones extendidas por el Departamento de Certificaciones del Registro de Personas Jurídicas y que obran a los folios 85 y 272, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el seis de junio de dos mil tres, en conjunto con los señores María Isabel Argüello Santamaría, en representación de las sociedades dichas y José Alberto García Argüello como representante de la sociedad Islote Verde de Santa Cruz Sociedad Anónima, y Julieta Cecilia García Argüello, también en representación de la sociedad Los Claveles de Santa Cruz Sociedad Anónima, presentan recurso de apelación en contra de la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del veintiuno de mayo de dos mil tres (folios 362 y 363). Al respecto, es importante señalar que desde que se exigió el nombramiento de agente residente, tal y como lo disponía el artículo 8 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, número 7201 del 10 de octubre de 1990, que rige a partir del 30 de enero de 1991, para toda persona jurídica que fuere parte en el otorgamiento de instrumentos públicos y más recientemente, con la reforma que sufrió dicho

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

numeral a través del artículo 1 de la Ley 7413 del 3 de junio de 1994, para el caso de constituciones de sociedades otorgadas a partir del 17 de setiembre de 1994, en el que se exige el nombramiento de agente residente, siempre y cuando ninguno de los representantes legales de las sociedades mercantiles tengan su domicilio en el territorio nacional, el agente residente, además de ser abogado y tener oficina abierta en el territorio nacional, tiene como función específica la de poseer facultades suficientes para ***atender notificaciones judiciales y administrativas en nombre de la sociedad*** únicamente, de lo que se desprende que este profesional en Derecho, no se encuentra facultado para actuar en nombre de las sociedades mercantiles que lo nombró, ni consecuentemente, para incoar recursos de apelación contra las resoluciones finales que dicten los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, por no representar legalmente a las sociedades apelantes. En mérito de lo expuesto, este Tribunal arriba a la conclusión de que el Licenciado René García Argüello no se encuentra legitimado, dentro del presente proceso, para interponer el recurso de apelación contra la resolución que ahora se conoce en alzada, ya que su función específica es la de ***atender*** las notificaciones que sobre el presente proceso administrativo se deban realizar a las sociedades, Los Claveles de Santa Cruz Sociedad Anónima e Islote Verde de Santa Cruz Sociedad Anónima.

CUARTO: En cuanto a los hechos probados: Por ajustarse al mérito de los autos y a los méritos de convicción que se citan, este Tribunal acoge como propio los hechos probados de la resolución recurrida bajo las letras **A), C), D), E), G) y H)**.

- i.** El hecho probado identificado con la letra **B)** se modifica en los puntos **b), c), e), h) e i)** de la siguiente manera:
“b) en cuanto a que el documento fue presentado el tres de abril de mil novecientos noventa y siete y no como por error se indica en la resolución recurrida, el siete de febrero de dos mil dos. c) en cuanto a que el documento fue presentado a las diez horas un minuto y treinta y un segundos y no treinta segundos como por error se indica en la resolución recurrida. e) en cuanto a que el documento fue presentado el dos de junio de mil novecientos noventa y ocho y no el seis de abril de mil novecientos noventa y ocho. h) en cuanto a que el documento fue presentado a las catorce horas veintinueve minutos y cincuenta y dos segundos del diecinueve de julio de mil novecientos noventa y nueve y como se indicó en la resolución recurrida, a las

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

once horas treinta minutos del dieciocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y el i) para que se le lea de la siguiente manera: 485-11520, referido a una escritura adicional de la escritura cuyo testimonio fue presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo 427, asiento 2010, correspondiente a testimonio de escritura otorgada a las diez horas del cuatro de enero de dos mil uno, ante la Notaria Ilse González Menéndez y presentada al Diario de ese Registro, a las once horas, cuarenta y dos minutos y treinta y tres segundos del día diez de enero de dos mil uno.

- ii. El hecho probado identificado con la letra **J)** se corrige para que se lea de la siguiente manera:

“Que al Diario de ese Registro fue presentado el testimonio de escritura que ocupó el tomo 499, asiento 7459, por medio del cual se rectifican las áreas de las fincas filiales, quedando la finca matriz 1433 con una medida de cincuenta y un mil seiscientos veinticinco metros cuadrados, con doce decímetros cuadrados (51 625 ,12 metros cuadrados).”

- iii. No se acogen los hechos probados identificados con las letras **F), I), K) y L)**, por no tratarse propiamente de hechos con la citada naturaleza.
- iv. Por haberlo omitido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se agrega el fundamento probatorio documental de los Hechos Probados acogidos por este Tribunal, de la siguiente manera: el hecho A) se sustenta en los folios 13 al 18; el hecho B) se sustenta en los folios 20 al 50 y del 474 al 492; el hecho C) se sustenta en los folios 13 al 18; el hecho D) se sustenta en los folios 20 al 24 , 494 al 498 y del 670 al 678; el hecho E) se sustenta en los folios 13 al 18, 494 a 498 y del 670 al 678; el hecho G) se sustenta en los folios 20 al 24, 494 al 498 y 670 al 678; el hecho H) se sustenta en los folios 187 al 266 y del 509 al 650; y el hecho J) se sustenta en los folios 159 al 186.

QUINTO: En cuanto a los hechos no probados: No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

SEXTO: En cuanto al fondo: Una vez analizado el expediente venido en alza este Tribunal concluye lo siguiente: **A. 1)** Respecto a la inscripción del testimonio -denominado “**adicional**”- de la escritura pública otorgada ante la Notaria Ilse González Menéndez y presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al **tomo 485,**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

asiento 11520, el cual se inscribió conjuntamente con el testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo 427, asiento 2010, es importante determinar cuándo procede el otorgamiento de una escritura adicional. Así, de conformidad con el artículo 99 del Código Notarial: *“Mediante escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal; **pero no procederá constituir un nuevo acto ni contrato.** El notario otorgante de una escritura adicional deberá cumplir con lo establecido en el artículo 97 anterior”* (lo subrayado y en negrilla no son propios del original). Es claro, entonces, que las escrituras adicionales son instrumentos que tienen un objetivo específico, por cuanto sirven para complementar, subsanar o corregir el acto o contrato constituido en la escritura principal; de ahí que, por su carácter de adicional no se puede constituir en esa escritura, un nuevo acto o contrato, sino corregir errores o llenar las omisiones que se hubieren producido en el ya otorgado; pero esas correcciones y subsanaciones no pueden implicar, de manera alguna, la modificación del contrato principal. En este sentido, es oportuno destacar lo que el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, de Guillermo Cabanellas, Editorial Heliastra, en su 27ª edición, páginas 164 y 530, define como escritura adicional: *“**Escritura adicional.** El documento independiente en sí, pero referido a otro del que es complemento o rectificación...”*. Lo anterior permite concluir, que la escritura otorgada ante la Notaria González Menéndez, no se ajustó a las estipulaciones que rigen la materia y, consecuentemente, el Registrador a quien le correspondió el análisis y valoración del testimonio presentado al Diario al tomo 485 asiento 11520, no debió autorizar su inscripción. La modificación que se hizo mediante la escritura adicional, de los linderos y de la medida del lote segregado de la finca inscrita en el Partido de Guanacaste, matrícula 85208-000, legalmente es improcedente, visto que mediante la escritura principal, otorgada ante los Notarios Martínez Parada y Chavarría Saxe, el lote segregado medía **cien metros cuadrados**, mientras que en la escritura adicional, otorgada ante la Notaria González Menéndez, esa medida se modificó y pasó a ser de **cuarenta y nueve mil novecientos metros cuadrados**, modificándose de esta manera uno de los elementos esenciales del contrato. Nótese además, que de acuerdo con la minuta de defectos consignados al testimonio de la escritura principal, presentado bajo las citas 427 asiento 2010, a saber: antes documento anotados, sin terminar estudio, pago del impuesto territorial, traspaso, constancias, derechos y timbres, citas de Mercantil, cédula jurídica de la compradora, ratificación de todo lo actuado mediante adicional, cédula del notario en boleta, plano catastrado, dar fe de que la descripción se ajusta

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

al plano, citas de ambas sociedades y domicilio exacto (ver folios 014 y 142). Por ende, no se requería la comparecencia de los representantes de las sociedades Inversiones Pacífico Caribeñas Inpaca Sociedad Anónima y de Invertek Uno Sociedad Anónima, para adicionar esa principal, en lo que respecta a los linderos y las medidas del lote y resto reservado, puesto que esa fue una manifestación de los contratantes al momento de otorgar la escritura principal, que el Registro no puede objetar. Es importante tener presente que el artículo 41 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998, dispone en cuanto a la corrección de defectos por documento adicional, que: *“Si un documento adolece de un defecto subsanable y se corrigiere por medio de uno nuevo, presentado éste al Registro, se entregarán ambos al Registrador respectivo para su inscripción. Si un documento se presenta como adicional de otro y no cumple su objetivo por contener nuevos actos o contratos, el Registrador tramitará lo relacionado a la corrección del documento principal, pero cancelará parcialmente la presentación del documento adicional en cuanto al nuevo acto o contrato”* (lo subrayado y en negrilla no son propios del original). Conforme a esta disposición el Registrador John Ramírez López debió cancelar parcialmente el asiento de presentación del testimonio indicado como *adicional*, ya que, como se dijo, esa escritura pública otorgada ante la Notaria González Menéndez, modificó los linderos y la medida del lote segregado y del resto reservado, y ello trajo como consecuencia que en forma implícita se diera un nuevo contrato, por lo que este Tribunal comparte el criterio vertido por el **a quo**, en el sentido de que el testimonio de escritura otorgado ante la mencionada Notaria González Menéndez, excede la finalidad del documento adicional, conforme al principio de especialidad registral, en cuanto a la individualización de la finca objeto de la segregación. **2)** Es necesario tener presente que la actividad registral se debe desarrollar conforme a los principios en que se sustenta la normativa propia de la materia, por lo que es posible concluir que, de acuerdo con el principio de prioridad, la escritura principal que ocupó el asiento 2010 del tomo 427 por haberse presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el diecisiete de enero de mil novecientos noventa y seis, (ver folio 13) tenía prelación respecto de los documentos mencionados en el resultando segundo de esta resolución, en aplicación de la máxima de que el primero en el tiempo tiene un mejor derecho, pues éstos fueron anotados en fecha posterior a la de esa escritura. Por esta razón, al inscribirse el documento principal y el que ocupó el asiento 11520 del tomo 485, al que se le dio valor de adicional respecto de los linderos y medida, tanto del lote segregado como del resto reservado, no podía efectuarse el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

traslado de las anotaciones que pesaban sobre la finca madre matrícula 85.208-000, al lote segregado y que generó la finca matrícula 120134-000, pero sí permanecer anotados sobre el resto reservado; es decir sobre los cien metros que quedaban como resto de la finca 85.208-000, en razón de la errónea interpretación por parte del Registrador que permitió la inscripción del documento principal y su adicional. Tenemos también que al inscribirse ambos testimonios, según el orden de presentación que consta de los documentos anotados en la finca, ésta pasó a ser propiedad de Invertek Uno Sociedad Anónima, pero con una medida de cuarenta y nueve mil novecientos metros cuadrados, por lo que los documentos anotados, no tenían por qué ser trasladados, pues la empresa Invertek Uno S.A tenía la prioridad como antes se dijo y no se justificaba mantener la anotación de esos documentos, debido a que INPACA, S.A que era la empresa dueña de la finca y demandada por las aquí gestionantes, había dejado de ser la propietaria de esa porción de terreno de cuarenta y nueve mil novecientos metros cuadrados. Este proceder por parte del Registro dejó desprotegido a los gestionantes en cuanto a la anotación de las demandas ordinarias que ocupaban los tomos 438 y 467, asientos 17735 y 18099, respectivamente, por lo que se debe confirmar la resolución venida en alzada, por cuanto en ella se ordena la inmovilización de los inmuebles inscritos en el Partido de Guanacaste, finca matriz número mil cuatrocientos treinta y tres y cada una de las filiales que van desde la número veintinueve mil doscientos a la veintinueve mil doscientos noventa y cinco. **3)** Los apelantes aducen y fundamentan sus alegatos en el principio de la fe pública registral, la que conforme lo expone Felipe Pedro Villaro, en su libro Elementos de Derecho Registral Inmobiliario. La Plata, 1980, página 37, párrafo 1º: “La fe pública registral es la presunción que produce la información del Registro para el tercero que se apoyó en ella. Por ella se presume que si el Registro publicitó una situación registral de determinado modo, el tercero que recibió esa publicitación tiene a su favor la presunción de que ella es exactamente así, aunque en la realidad extra registral no lo sea”. Sin embargo, no llevan razón, pues, si bien es cierto, cuando la sociedad que ellos representan, sea Islote Verde de Santa Cruz S. A adquirió la finca filial matrícula 29208-000, no tenía anotaciones, es también lo cierto que se dio un vicio en el trámite de la escritura principal que ocupó el tomo 427 asiento 2010 y su adicional 485 asiento 11520, de reiterada cita. Además, no puede obviarse la disposición del artículo 456 del Código Civil, que estipula que: “*La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley...*”, por lo que este Tribunal considera que conforme a los alegatos expuestos por los apelantes, se carece de competencia para valorar la buena fe que se esgrime. **4)** De conformidad con los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

documentos que constan en el expediente bajo examen, la fe pública registral debió amparar a todos los interesados, ya fuesen anotantes o adquirentes, pero observando el orden de presentación. En este caso, si se hubiere observado el principio de fe pública registral y como corolario el de prioridad, y aplicado el artículo 41 del Reglamento del Registro Público, de conformidad con lo que establece el Principio de Legalidad, el Registrador debió haber denegado la inscripción del documento adicional y proceder a la cancelación parcial tal y como lo dispone el citado artículo 41. **B)** Resulta obligado hacer referencia a la razón consignada en el testimonio de la escritura adicional otorgada ante la Notaria Ilse González Menéndez, en la que, con vista de la matriz, dejando la razón de ley, esta hizo constar y dio fe, de que la sociedad compradora, sea Invertek Uno Sociedad Anónima, acepta específicamente las demandas existentes, cuando no era necesario, puesto que a la fecha de la inscripción de la escritura principal no habían anotaciones de ninguna clase sobre la finca 085208-000 y además, es importante destacar que el artículo 118 del Código Notarial, regula los casos en los cuales procede la razón notarial, sea para el caso en que se cometan errores y las omisiones de copia que se detecten después de la firma del Notario al expedir el testimonio, razón que deberá ser fechada y autorizada por el profesional, al pie del testimonio. Nótese que la razón fue consignada en fecha “once de enero del dos mil uno” y, de acuerdo con la Boleta de Trámites del documento adicional,(ver folio 493) no consta el trámite “de entregado al usuario”, pero sí aparece como presentado al Despacho, a las catorce horas cuarenta y tres minutos del día doce de enero de dos mil uno, mientras que la razón autorizada por la notaria fue fechada, tal y como se indicó líneas atrás, un día antes, fecha en la que, de acuerdo con la certificación de la Boleta de Trámites del Documento, referida a la citada adicional, ese testimonio se encontraba en poder del señor Registrador Ramírez López, visto que el documento en cuestión, fue recibido en la Sección del Archivo del Departamento de Recepción y Entrega de Documentos, a las diez horas veintiún minutos del doce de enero del año dos mil uno, ello significa que ese documento en realidad nunca salió del Registro, sino hasta después de su inscripción definitiva la cual se efectuó, a las diez horas y cuarenta y seis minutos del día diecinueve de enero de dos mil uno, y recibido en el archivo treinta y nueve minutos después de inscrito, según la boleta de Trámites citada, pero el día quince de enero de ese mismo año, según la hoja de inscripción del documento visible al folio 498. Además, es importante destacar que con relación a la autorización hecha por la Notaria González Menéndez de esta razón notarial, tanto su rúbrica como su sello, fueron estampados, antes de que ese documento adicional ingresara al Registro (ver folios 22, 149,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

496, 672 y 676), hecho al que no hace referencia el señor Registrador en el informe de fecha 5 de enero del presente año, el cual fue requerido por este Tribunal, como prueba para mejor resolver. Véase, que el servidor Ramírez López informa, que con fecha diez de enero del año dos mil uno, cuando fue presentado al despacho el testimonio de escritura tomo 427, asiento 2010, le indicó al señor notario que: a) debía de dar fe de que el comprador conoce y acepta las demandas posteriores, b) subsiste en cuanto a la ratificación expresa, procediendo -según ese informe- a inscribir el documento, al ser subsanado ese defecto, mediante la razón notarial supra indicada. Sobre este punto resulta imprescindible hacer notar la procedencia de la razón notarial, como instrumento jurídico para la corrección de errores o subsanación de omisiones, como ya quedó indicado, por lo que llama la atención de este Tribunal, que el Registrador al momento de la calificación del documento presentado bajo el tomo 427 asiento 2010 señaló entre otros defectos, que el contrato debía de ser ratificado, lo cual no fue corregido en la escritura adicional, como debió hacerse, sino que ante esa omisión se inserta en el espacio en blanco existente entre las dos firmas de la notaria, tal y como consta en el folio 672 confrontado con los folios 22, 149, 496 y 676. En lo atinente a este punto y en cuanto a la expedición de los testimonios, cuando éstos son de la clase denominados primeros, que son los expedidos al firmarse la escritura original o dentro de los diez días hábiles siguientes, deberán ser firmados por el notario, las partes cuando así lo deseen, conforme lo dispone el artículo 117 del Código Notarial. Nótese que este numeral se refiere a la firma y sello del profesional, por lo que no existe justificación alguna, que en el mismo aparezcan, adicionalmente, una firma y un sello de más, correspondientes a la Notaria González Menéndez, en el momento de su expedición. C) Otro aspecto que posee una estrecha relación con lo anteriormente analizado, lo es el defecto consignado por el Registrador Ramírez López, referido a la aceptación de las demandas, que consecuentemente dio motivo para la consignación de la razón notarial en el testimonio de la escritura otorgada ante la Notaria González Menéndez. Tal como quedó demostrado, sobre la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 85208-000, existía anotado el testimonio de escritura pública otorgada a las once horas del seis de abril del año mil novecientos noventa y ocho, ante el Notario Carlos Humberto Pacheco Murillo, presentado al Diario de ese Registro a las quince horas veintidós minutos del dos de junio del año mil novecientos noventa y ocho, bajo el tomo 454, asiento 17078, mediante el cual Inversiones Pacífico Caribeñas Inpaca, Sociedad Anónima, segrega y vende un lote parte del inmueble citado, sea el matrícula 85208-000, a Los Claveles de Santa Cruz Sociedad Anónima, anotación que se encontraba vigente al momento en que al señor

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Registrador Ramírez López le correspondió la tarea de calificar los testimonios de escritura tomos 427 y 485, asientos 2010 y 11520, por lo que tanto el defecto consignado, así como la razón notarial autorizada por la Notaria Ilse González Menéndez, sobre la aceptación de las demandas, legalmente no se ajustan a la realidad jurídica publicitada con relación a la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 85208-000. Este proceder del Registrador encargado de la calificación, atenta contra la misión primordial del Registro Nacional, cual es la de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, tal y como lo informa el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que a la letra señala: “**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 o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos. Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto*” (el subrayado y la negrilla no son de la original). Al haberse ignorado al momento de la calificación y consignación de los defectos de los testimonios de escrituras tomos 427 y 485, asientos 2010 y 11520, respectivamente, la anotación correspondiente a la segregación y venta de un lote parte de la finca matrícula 85208-000, se vulneró con ello la seguridad registral, por cuanto en nuestro sistema registral inmobiliario, el asiento de presentación se practica de manera electrónica, de forma tal que, cuando un documento ya sea notarial, judicial o administrativo ingresa al Diario del Registro se crea un asiento de presentación, compuesto por un asiento y un tomo registrado en el sistema de cómputo, con el fin de que esas citas electrónicas, a través de la función que ejerce el registrador, se reflejen en el inmueble a que se refiere el acto o contrato y, en el presente caso, al haberse omitido valorar en la calificación que hiciera de sendos documentos el Registrador Ramírez López, de la existencia de esa anotación, este era otro impedimento legal más, para que el Registrador denegara la inscripción de esos documentos, pues ese funcionario está en la obligación de consignar los defectos que determine al efectuar la calificación. Las actuaciones señaladas constituyen una transgresión a lo dispuesto en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, pues la calificación de los documentos por parte de los Registradores, es una garantía de que los distintos actos y contratos que se presentan al Registro, cumplen con todas las formalidades y requisitos que el ordenamiento jurídico establece para la inscripción de los mismos. Sobre la función calificadora que ejercen los Registradores en nuestro sistema

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

registrar inmobiliario, es amplia la jurisprudencia que al respecto se ha emitido y, es quizás la sentencia número 100 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, la que con mayor detalle la ha descrito, al resolver que: “...VII.- *En el sistema de Registro está prevista y debidamente regulada la función de calificar los documentos, que consiste en realizar el examen previo y la verificación de los títulos que pretenden inscribirse, con el objeto de que a los libros de ese Registro solamente tengan acceso 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 presentados para su inscripción, es el medio y el procedimiento para cumplir con esa función depuradora.- La calificación 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 están a derecho.- Esa función calificadora está regulada, y no es absoluta ni ilimitada; con base en ella se puede examinar lo relativo a la capacidad de las partes, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la validez de los actos contenidos en las escrituras, etc...*” **D)** Un hecho más al que no se refiere la resolución recurrida y que llama la atención a este Tribunal, estriba en que en la escritura número cincuenta y cuatro-veintiuno, del tomo 21 del protocolo del Notario Roberto Sossa Sandí, otorgada a las diecisiete horas del veintidós de enero de dos mil uno, cuyo testimonio fue presentado al Diario de ese Registro, el día veintitrés de enero de ese mismo año, bajo el tomo 486, asiento 1145, comparece el señor José Antonio Loaiza Fernández, quien dice ser apoderado especial de la sociedad Invertek Uno, S.A., poder que indica el Notario Sossa Sandí, fue protocolizado en escritura número ciento veintitrés-seis del protocolo del notario Carlos Salvador Fernández Vélez. Al respecto, es importante destacar, que a partir de la reforma del artículo 1256 del Código Civil, con la entrada en vigencia del Código Notarial, a partir 22 de noviembre de 1998, el poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales, debe necesariamente ser otorgado en escritura pública, que por su condición de tal, resulta ser un instrumento público, de acuerdo con lo que al efecto señala el artículo 369, párrafo tercero del Código Procesal Civil. Así las cosas, el Código Notarial en lo referente a los distintos documentos notariales, protocolares y extraprotocolares, encasilla dentro del primer grupo a la escritura pública y a la protocolización, disponiendo las características propias y los efectos de que están revestidos, al establecer en los artículos 81, 105 y 107 lo siguiente: “**Artículo 81.-Escritura.** *La escritura pública constará de tres partes: introducción, contenido y conclusión. La introducción estará*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones. El contenido estará formado por los antecedentes y las estipulaciones de los comparecientes. La conclusión incluirá las reservas y advertencias notariales, las constancias, el otorgamiento y la autorización. Artículo 105.-Protocolizaciones. Si se tratare de protocolizar documentos, diligencias, piezas de expedientes, actuaciones o actas, en la introducción deberá indicarse el motivo por el cual se actúa. Si obedeciere a resolución judicial, se expresará el tribunal que la dictó, así como el lugar, la hora y la fecha de ella y el juicio en que recayó. A continuación se copiará fielmente, en lo que interesa para los fines jurídicos, el documento o las piezas respectivas, en forma total o parcial. Al final se dejará constancia ante los interesados que hayan concurrido de que lo copiado se confrontó con sus originales y resultó conforme. Los interesados deberán firmar o se indicará el motivo por el cual no firmaron. En las protocolizaciones, el notario podrá corregir, bajo su responsabilidad, los errores, las omisiones o faltas de carácter material que advierta en las piezas originales o los que resulten de la confrontación con los datos de expedientes o del Registro Público, los cuales deberán advertirse en el mismo documento. En toda protocolización, el notario deberá conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, el acto o la pieza a que se refiere la intervención. Artículo 107.-Efectos de la protocolización de documentos privados. La protocolización de documentos privados no les confiere la condición de instrumentos públicos; **tampoco sirven para provocar inscripciones en los registros ni en las oficinas públicas, excepto cuando se trate de actas o piezas cuyo contenido deba inscribirse conforme a la ley.** Si en un proceso judicial o administrativo se invocare la protocolización de un documento, pretendiendo derechos con base en ella, y se cuestionare la autenticidad del contenido incorporado al protocolo, el documento notarial será ineficaz para fundar el derecho y el pretensor deberá presentar el documento original. En toda protocolización, el notario debe conservar, en el archivo de referencias, copia del documento, acta o pieza a que se refiere la intervención". (Lo resaltado y en negrilla no es del original). De conformidad con la normativa citada, se tiene que la protocolización de un acta, es un acto meramente notarial, donde por regla general, no es necesaria la comparecencia de las partes, a diferencia de lo que sí ocurre con la escritura pública, por ser un elemento esencial y por ende, diferenciador de la protocolización, que de acuerdo con el artículo 83 del Código Notarial. Por el formalismo exigido por el artículo 1256 del Código Civil, los poderes especiales conferidos para un acto o contrato con efectos registrales, deben ser otorgados en escritura pública, criterio que ha sido reiterada por este Tribunal, por ejemplo, en los votos número*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

128-2003 de las diez horas quince minutos del veinticinco de setiembre de dos mil tres y 121-2003 de las once horas diez minutos del cuatro de setiembre de dos mil tres. Consecuentemente, el poder especial conferido al señor Loaiza Fernández no fue otorgado en escritura pública, por lo que no se cumplió con ese requisito *ad solemnitatem* esencial para la plena validez y eficacia de la compra venta llevada a cabo entre las sociedades Invertek Uno, S.A. e Inversiones Pacífico Caribeñas Inpaca, S.A. E) Llama la atención de este Tribunal que no consta en el presente expediente, que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, haya interpuesto las denuncias y procesos administrativos disciplinarios que proceden conforme a la ley. Igualmente, a tenor de lo resuelto, debe valorar dicha Dirección la situación jurídica registral de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 85208-000. F) De todo lo expuesto, este Tribunal arriba a la conclusión de que la orden emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sobre la pertinencia de las notas de advertencias e inmovilizaciones ordenadas sobre los inmuebles del Partido de Guanacaste, finca matriz matrícula 1433M-000 y sobre las fincas filiales matrículas, de la 29200F-000 a la 29295F-000, inclusive, es procedente, por así disponerlo los artículos 87 y 88 del Reglamento del Registro Público, que a la letra disponen: “ **Artículo 87. Rectificación de errores.-** Solo el Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento, sean materiales o conceptuales, con fundamento en el conjunto de la información registral y la que le pueda aportar la parte interesada. En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa. **Artículo 88.-La inmovilización.-** Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio”. Cabe mencionar que la decisión de consignar una nota de advertencia e inmovilización sobre un determinado bien inmueble, cuando ocurra alguno o algunos de los presupuestos contemplados en los artículos 87 y 88 transcritos, ha sido tema de análisis ante la Sala Constitucional, autoridad jurisdiccional que ha avalado la decisión del Registro de consignar este tipo de medidas cautelares sobre los bienes inmuebles, en los casos en que, por errores u omisiones imputables a los registradores, se haya practicado alguna inscripción que no pueda ser corregida por cuanto podría ser causa

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de perjuicios a terceros. Así, en el voto número 6663-95 de las 19:00 horas del 5 de diciembre de 1995, ese órgano constitucional señaló: “...Considera la Sala, que la nota de advertencia e inmovilización que establece la norma analizada, reúne los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es así como, dicha nota obedece a: 1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos...6) De manera que, los interesados tienen medios legales establecidos a su disposición. Obsérvese que el artículo...impugnado, establece el deber del registrador de publicar en el periódico Oficial, un aviso a los interesados informando sobre la existencia de la nota de advertencia e inmovilización. 6) (sic) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso...TERCERO.- Sobre las violaciones alegadas.- A) No se viola el debido proceso, toda vez que existen mecanismos legales para oponerse a la medida cautelar estudiada, cuya utilización corresponde a los interesados... B) No se quebranta el **derecho de propiedad** (artículo 45 de la Norma Fundamental), porque la norma impugnada establece únicamente, la advertencia e inmovilización del asiento registral. De modo que, no se atenta contra el contenido esencial del derecho de propiedad, lo que implica que su legítimo propietario continúa gozando de todos los poderes que encierra el derecho de propiedad. C) No se transgrede la **libertad de comercio** (artículo 46 de la Constitución Política), ya que la norma impugnada no impide que se realicen operaciones civiles o comerciales sobre el bien cuyo asiento se encuentra advertido y (sic) inmovilizado. Las operaciones que se realicen con posterioridad a la consignación de la nota, no se inscribirán hasta tanto no se cancele la nota o se practique la rectificación. Lo que implica que se pueden realizar operaciones civiles y comerciales sobre dicho bien, pero éstas no serán inscritas, y se efectuarán bajo la exclusiva cuenta y riesgo de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

quien las realiza, sin que por ello pueda reclamar responsabilidad por daños y perjuicios ...”

En razón de lo anterior y con fundamento en las consideraciones de este Tribunal ampliamente expuestas, así como el fundamento legal, doctrina y jurisprudencia citada, se rechaza el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del veintiuno de mayo del año dos mil tres, la cual se confirma.

SÉTIMO: Fundamentado en la gravedad de los hechos aquí expuestos, este Tribunal considera conveniente proceder a testimoniar piezas ante el Ministerio Público, la Dirección de Notariado, y recomendarle a la Dirección General del Registro Nacional ordenar la correspondiente investigación administrativa, con el fin de establecer las responsabilidades del caso, si las hubiera.

OCTAVO: En cuanto a la solicitud de la condenatoria en costas planteada por los apelantes, se omite pronunciamiento por falta de competencia de este Tribunal.

NOVENO: En cuanto al agotamiento de la vía administrativa: Finalmente, por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre de 2000, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden: **I-** Se declara sin lugar el recurso de apelación formulado por los señores María Isabel Argüello Santamaría y José Alberto García Argüello, ambos en calidad de representantes de la sociedad “ISLOTE VERDE DE SANTA CRUZ SOCIEDAD ANÓNIMA”; Julieta Cecilia García Argüello y la citada señora Argüello Santamaría, en representación de la sociedad “LOS CLAVELES DE SANTA CRUZ SOCIEDAD ANÓNIMA”, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del veintiuno de mayo del año dos mil tres. **II-** Se rechaza en este mismo acto, por ser extemporánea, la solicitud de adhesión presentada

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

por el señor Silvio Trevisan, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de las sociedades DESARROLLOS TRECE DIEZ SOCIEDAD ANÓNIMA, COMPLEJO EL GLOBITO PLAYERO SOCIEDAD ANÓNIMA, COMPLEJO TITO VEINTIDÓS SOCIEDAD ANÓNIMA y de VILLAS DEL PIRATA REAL SOCIEDAD ANÓNIMA. **III-** Con fundamento en las consideraciones ampliamente expuestas, se confirma la resolución conocida en grado para que se mantenga la inmovilización decretada por el a-quo, en aras de no incrementar los eventuales perjuicios a las partes. **IV-** Tome nota la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de lo señalado en el Considerando Sexto, aparte E).- Se da por agotada la vía administrativa.- **V.-** Proceda conforme lo indicado en el punto Séptimo del considerando. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente, compuesto de tres legajos, a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Lic. Guillermo Castro Rodríguez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada