

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2005-0123-TRA-BI-295-05

Gestión Administrativa

Olman Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas, Apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de Origen No. 234-2004)

VOTO N° 021-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas del nueve de febrero de dos mil seis.—

Recurso de Apelación presentado por los señores **Olman Chacón Villalobos**, mayor, casado, comisionista, vecino de Santo Domingo de Heredia, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos dieciocho-cero diez, **Eladio Bolaños Barquero**, mayor, casado, comisionista, vecino de Santo Domingo de Heredia, titular de la cédula de identidad número cuatro-ciento treinta y nueve-seiscientos setenta y ocho y **Marcos Azofeifa Vindas**, mayor, soltero, comisionista, vecino de Santo Domingo de Heredia, titular de la cédula de identidad número cuatro-cero setenta y nueve-quinientos setenta y siete, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas y tres minutos del veintidós de setiembre de dos mil cinco.

RESULTANDO:

I. Que mediante el memorial presentado el cuatro de noviembre de dos mil cuatro ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los señores Olman Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas, de calidades dichas, formularon gestión administrativa, con el objeto de que ese Registro ordene la cancelación de la inscripción del testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos cuarenta y dos (542), asiento tres mil setecientos veinticuatro (3724), correspondiente al contrato de compraventa con constitución de hipotecas, respecto al inmueble del Partido de Heredia,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero cero (194765-000), por cuanto dicha inscripción se llevó a cabo, pese a la existencia de la anotación del mandamiento judicial presentado al Diario de dicho Registro bajo el tomo quinientos cuarenta y uno (541), asiento doce mil seiscientos sesenta y siete (12667), que es proceso ordinario número 04-002103-0504-CI, que se tramita en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Primer Circuito Judicial de Heredia, toda vez que para inscribir una hipoteca de primer grado, la finca debe estar libre de gravámenes y de anotaciones, y si el documento en cuestión, sólo se hubiera referido a una compraventa sin hipoteca, la inscripción provisional hubiera sido factible de llevarse a cabo, situación que no ocurre en el presente asunto, toda vez que dicho testimonio de escritura, no podía inscribirse provisionalmente, porque este documento contenía la constitución de gravámenes hipotecarios sobre la finca mencionada.

II. Por resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas siete minutos del veinticinco de mayo de dos mil cinco, se resuelve: *“DENEGAR las presentes diligencias administrativas incoadas por OLMAN CHACÓN VILLALOBOS, ELADIO BOLAÑOS BARQUERO y MARCOS AZOFEIFA VINDAS, por no advertirse de la información registral referente al trámite de los documentos: a. tomo QUINIENTOS CUARENTA Y UNO (541) asiento DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE (12667) y b. tomo QUINIENTOS CUARENTA Y DOS (542) asiento TRES MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO (3724), ninguna actuación anómala por parte de este Registro que justifique la consignación de nota de advertencia administrativa o inmovilización de la finca del Partido de HEREDIA matrícula CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO (194765)(...)”*

III. Este Tribunal Registral Administrativo, mediante el voto No. 205-2005, de las diez horas del veintinueve de agosto de dos mil cinco, resolvió: **POR TANTO:** *Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las nueve horas siete minutos del veinticinco de mayo de dos mil cinco, a efecto de que ese Registro se pronuncie expresamente sobre la solicitud de cancelación de la inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles bajo el tomo 542, asiento 03752, que afecta la finca del Partido*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de Heredia matrícula 194765, planteada por los señores Olmán Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente y sus atestados a la oficina de origen.-NOTIFÍQUESE(...)”

IV. Mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas con tres minutos del veintidós de setiembre de dos mil cinco, se resuelve: “... *DENEGAR las presentes diligencias administrativas incoadas por **OLMAN CHACÓN VILLALOBOS, ELADIO BOLAÑOS BARQUERO Y MARCOS AZOFEIFA VINDAS**, por no advertirse de la información registral referente al trámite de los documentos: a. tomo **QUINIENTOS CUARENTA Y UNO (541)** asiento **DOCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE (12667)** y b. tomo **QUINIENTOS CUARENTA Y DOS (542)** asiento **TRES MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO (3724)**, ninguna actuación anómala por parte de este Registro que justifique la consignación de nota de advertencia administrativa o inmovilización de las fincas del Partido de **HEREDIA** matrícula **CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO (194765)**. **NOTIFÍQUESE...**”.*

V. En fecha veintinueve de setiembre de dos mil cinco, los señores Olman Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas, presentaron recurso de revocatoria, apelación y nulidad absoluta contra la resolución final dictada a las nueve horas tres minutos del veintidós de setiembre de dos mil cinco, argumentando que la inscripción del testimonio de escritura presentado bajo el tomo quinientos cuarenta y dos (542), asiento tres mil setecientos veinticuatro (3724), es improcedente, por cuanto el mismo contiene además del contrato de compraventa, la constitución de hipotecas sobre el bien inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula 194765-000, lo cual no podía realizarse debido a la existencia de la anotación de la demanda judicial presentada al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos cuarenta y uno (541), asiento doce mil seiscientos sesenta y siete (12667), arguyendo además, que cuando se presentó por primera vez dicho documento, no contenía la razón notarial que, posteriormente fue consignada por el Notario Willy Hernández Chan, por constar la anotación de la demanda ordinaria, por lo que el error material de la supuesta transcripción del notario en el testimonio, mediante la cual se consignó que la venta se hacía libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones judiciales, no es procedente en este caso, de lo que se colige que existió una

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

relación práctica del notario con el registrador, pues al estar anotada anteriormente la demanda judicial, tanto el notario como el registrador estaban en la obligación de indicar dentro del cuerpo de la escritura y no por nota notarial, que la inscripción estaba sujeta a la anotación de la demanda judicial, solicitando que además, se expida el documento correspondiente, a efecto de que investigue la actuación del notario Hernández Chan.

VI. A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: SOBRE LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: Este Tribunal requirió al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, emitir certificación actualizada del inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero cero (194765-000); certificación del o los defectos consignados al testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos cuarenta y dos (542), asiento tres mil setecientos veinticuatro (3724); certificación del módulo de consulta de movimientos históricos de la citada finca y certificación de los documentos que originaron los movimientos históricos, en caso de existir, del año dos mil cinco, del inmueble indicado, documentos que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que constan a folios 300 al 311, inclusive del presente expediente.

SEGUNDO: SOBRE LA NULIDAD PLANTEADA. Los señores recurrentes en su escrito de apelación, que rola a los folios 186 al 189, inclusive, alegan la nulidad absoluta de la resolución impugnada, sin que hayan indicado en forma expresa y concisa, los fundamentos que originan la nulidad alegada de la resolución recurrida, ya que a lo largo del escrito presentado en fecha veintinueve de setiembre de dos mil cinco, predominan una serie de razones que son más de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

fondo y que en modo alguno son motivo para que este Tribunal declare la procedencia de la nulidad interpuesta por los recurrentes. Este órgano ad quem, ha verificado que la resolución final emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ha razonado, motivado y fundamentado legalmente, los diferentes argumentos sustentados por los gestionantes, por lo que se concluye, que la nulidad interpuesta por los señores Olman Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas, es improcedente.

TERCERO: SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por corresponder a la documentación que consta en el expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando primero de la resolución apelada, excepto los numerados como **VI** y **VII**, por no tratarse técnicamente, de hechos con tal naturaleza.

CUARTO: SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos no probados de relevancia para el dictado de la presente resolución.

QUINTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. En el caso concreto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución apelada, denegó la gestión presentada por los señores Olman Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas, con fundamento en que en la inscripción de la compraventa y constitución de hipotecas en primer y segundo grado de la finca del Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero cero (194765-000), motivada por el testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos cuarenta y dos (542), asiento tres mil setecientos veinticuatro (3724), no medió ningún error registral, ni actuación anómala por parte de dicho Registro, que justifiquen la consignación de una nota de advertencia administrativa e inmovilización de la finca de referencia, argumentando que, mediante una gestión administrativa, no procede conocer gestiones que no están sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral, siendo la vía jurisdiccional a la que deben acudir los recurrentes, a cuestionar el contenido de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo 456 del Código Civil.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEXTO: Los señores Olman Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas, formularon la gestión administrativa, a efecto de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordene la cancelación de la inscripción generada por el documento presentado al Diario de dicho Registro bajo el tomo quinientos cuarenta y dos (542), asiento tres mil setecientos veinticuatro (3724), que se refiere a la compraventa e hipotecas que afectan el inmueble del Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero cero (194765-000), finca a la que se le debe consignar una nota de advertencia e inmovilización, ya que para inscribir una hipoteca de primer grado, el inmueble debe estar libre de gravámenes y de anotaciones. Rechazada su gestión, los señores recurrentes ahondaron sobre los motivos por los cuales consideran que la resolución impugnada no se ajusta a Derecho, alegando que el artículo 468 del Código Civil, autoriza las inscripciones provisionales, que no se refieran a la inscripción provisional de constituciones hipotecarias, porque para inscribir una hipoteca de primer grado, el inmueble tiene que estar libre de gravámenes y de anotaciones, por lo que dicho documento no debió inscribirse; de ahí que, solicitan se expida el documento correspondiente, a efecto de que se investigue la actuación del Notario Willy Hernández Chan, toda vez que cuando se presentó por primera vez el testimonio de escritura ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, no contenía la razón notarial, consignada posteriormente por el citado Profesional, por constar en el inmueble del Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero cero(194765-000), la anotación de la demanda ordinaria, por lo que el error material de la supuesta transcripción del Notario en el testimonio, mediante la cual se consignó que la venta se hacía con las anotaciones judiciales, no es procedente, de lo que se colige, según los recurrentes, que existe una relación práctica del Notario con el registrador a quien le correspondió el examen de dicho testimonio, pues al estar anotada anteriormente la demanda judicial, el Notario Hernández Chan, estaba en la obligación de indicar dentro del cuerpo de la escritura y no por razón notarial, que la inscripción estaba sujeta a la anotación de la demanda judicial.

SÉTIMO: Examinado el expediente venido en alzada, este Tribunal debe señalar primeramente, que una de las misiones asignadas al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos. Consecuentemente, no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan de la información registral, y los que se pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1, 4 y 6 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (Ley No. 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas). En consecuencia, la función calificadora que lleva a cabo el Registro, sea tanto formal como sustancial, exige que para su debida inscripción, los documentos que se le presentan para tales efectos, deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores, entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato. Como consecuencia de ello, el artículo 27 de la citada Ley, establece la prohibición para el Registro de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción, ya que: *“Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”*, o cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante –en caso de escrituras públicas-, reflejadas en el testimonio expedido al efecto, a tenor de la fe pública que posee el notario, que conforme al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, en virtud de esa fe pública: ***“...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”***, presunción legal de certeza y veracidad de las manifestaciones efectuadas por este Profesional, cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, lo cual ha de conciliarse con la función calificadora del Registro, prevista y regulada además, en los artículos 34, 35 y 36 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, por lo que, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten, constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para llevar a cabo dicha tarea, a lo que resulte del título, y en general, a toda la información que conste en ese Registro.

OCTAVO: Por otra parte, los artículos del 84 al 86 del Reglamento citado supra, prevén la posibilidad de que se puedan cometer errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 del Reglamento del Registro Público, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe iniciar de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101, a fin de inmovilizar el inmueble objeto de ese error. Además, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento de repetida cita, establecen que la Institución Registral podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo deba cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten. Sobre este punto, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, en lo que interesa estableció lo siguiente: *“III.-... Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener –y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”*

NOVENO: Respecto a la inscripción del testimonio de escritura otorgada en San José, a las catorce horas del once de octubre de dos mil cuatro, ante el Notario Willy Hernández Chan, mediante la cual, el señor Carlos Antonio Vargas Romero, vende el inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero (194765-000), a la compañía **CONSTRUCTORA ALTAVISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, compañía que a la vez constituye sobre la finca adquirida, dos hipotecas, la primera, por la suma de ciento cinco millones de colones, en grado primero y la hipoteca de

segundo grado, constituida por la suma de treinta y cinco millones de colones -hipoteca que se encuentra cancelada, según consta en inscripción autorizada con fecha veintiséis de enero de dos mil cinco, originada por el testimonio de escritura presentado bajo el tomo quinientos cuarenta y cinco (545), asiento dieciséis mil ciento cuarenta y seis (16146) (ver folios 304 y del 306 al 311, inclusive)- constituidas ambas por la suma total de ciento cuarenta millones de colones sin céntimos, a favor de la empresa **TRANSPORTES CAVARO V Y R DE HEREDIA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, testimonio de escritura que fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas treinta y ocho minutos cuarenta y cuatro segundos del trece de octubre de dos mil cuatro, bajo el tomo quinientos cuarenta y dos (542), asiento tres mil setecientos veinticuatro (3724) e inscrito el veintidós de octubre de dos mil cuatro, sobre el que versa la gestión bajo examen, este Tribunal, teniendo a la vista las copias debidamente certificadas del referido testimonio de escritura (folios 10 a 17, 99 a 102 y 277 a 284, todos inclusive), determina que efectivamente, la venta del inmueble del Partido de Heredia matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero cero (194765-000), no podía ser libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones judiciales, por cuanto a las nueve horas treinta y nueve minutos veintinueve segundos del cuatro de octubre de dos mil cuatro, fue presentado al Diario de ese Registro, el documento que ocupó el tomo quinientos cuarenta y uno (541), asiento doce mil seiscientos sesenta y siete (12667), que es mandamiento judicial expedido por el Juzgado Civil de Heredia, mediante el cual se ordena la anotación de demanda ordinaria dentro del proceso incoado por los señores recurrentes contra el señor Carlos Vargas Romero, demanda que se ordenó recaer sobre el derecho cero diecisiete (017) de la finca inscrita en el Partido de Heredia matrícula tres mil setecientos treinta y seis (3736), mandamiento que fue inscrito una vez que el referido derecho cero diecisiete, fue debidamente localizado y autorizada su inscripción, mediante el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos cuarenta (540), asiento diecinueve mil ciento setenta y uno (19171), inscripción que fue autorizada el día ocho de octubre de dos mil cuatro (ver folio 120)

DÉCIMO: Con relación a la expedición de mandamientos judiciales que contengan la orden de anotar provisionalmente una demanda ordinaria sobre un bien inmueble, el artículo 468, inciso primero las tutela de la siguiente forma: *“Artículo 468.- Se anotarán provisionalmente: 1º- Las demandas sobre propiedad de bienes inmuebles determinados y cualesquiera otras sobre la*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles”. Así las cosas, merece destacar que el actuar de la autoridad judicial, mediante la orden emitida a través de un mandamiento, siempre que se ajuste a las exigencias del artículo 282 del Código Procesal Civil, tiene por objeto que en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se publicite la existencia de un proceso judicial, surtiendo efectos con respecto a terceros, desde la fecha de presentación del título, tal y como lo informa el artículo 470 del Código Civil, con el objeto de que el adquirente de un bien que soporte ese tipo de anotaciones provisionales, acepte las resultas del proceso que se encuentre incoado en sede judicial, toda vez que esa anotación, posee el rango de gravamen pendiente en el inmueble que la soporta y, su existencia y publicidad, no son objeto de impedimento para llevar a cabo la inscripción de documentos presentados con posterioridad, tal y como lo señala el artículo 468 del Código Civil supra citado y que respecto a este tipo de demandas establecidas en el inciso 1), indica, en lo que interesa lo siguiente: *“La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1)... de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. Estas anotaciones provisionales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad... Este tipo de anotaciones se considerará como gravamen pendiente en la propiedad. Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos(...)”*, toda vez que el fin primordial que poseen este tipo de anotaciones provisionales, es garantizar que se cumpla con el principio de seguridad jurídica que, como misión específica, debe llevar a cabo el Registro Nacional, tal y como lo establece el párrafo primero del artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, al disponer lo siguiente: *“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”*, lo que convierte al Registro en fiel garante de esa seguridad jurídica, toda vez que esa garantía del cumplimiento de la ordenanza judicial, tiene su génesis en la existencia de un proceso judicial al que se requiere una protección jurídica, en espera de las resultas del proceso. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia número 100, de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta, resolvió lo siguiente: *“IX.-El fundamento de la anotación de demanda o de embargo es la existencia de un proceso judicial al que se*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

quiere otorgar una garantía permitida por la ley. Cuando se otorga esta clase de medida, el derecho del acreedor sobre el bien objeto de anotación o de embargo todavía no se ha constituido, se está confirmando en el proceso, y si bien no está en condiciones de su inscripción inmediata, necesita garantía de su futura existencia perfecta. Si el acreedor no pudiera anticiparse en el tiempo a asegurar el resultado de su derecho, los deudores podrían disponer de sus bienes –garantía de sus acreedores- antes de que ellos logren llevar a buen fin el juicio establecido para el cobro y pago de su crédito. Si no fuera posible la anotación provisional, el deudor se adelantaría a disponer de sus bienes y los terceros adquirentes de ellos podrían alegar después que los adquieren de buena fe y hacer patente su sorpresa ante la reclamación del acreedor, porque ignoraban la existencia de la acción judicial cobratoria. Resulta entonces que la anotación o el embargo impiden que el tercer adquirente pueda alegar esa ignorancia sobre la existencia de los derechos y de las pretensiones del acreedor y el medio adecuado es la anotación preventiva. Si fuera posible al Registro tomar decisiones contrarias a esa anotación ignorando la realidad judicial, a espaldas de los tribunales, la posibilidad de dar garantía y protección al acreedor quedaría en nada. Cuando se trata de esta clase de anotaciones judiciales ordenadas en el transcurso de ciertos procesos como medio de crear un instrumento de publicidad registral, lo que se hace es anticipar la entrada en el Registro de ciertas situaciones jurídicas en formación, a fin de evitar que se burle al acreedor; y quien está en posibilidad de saber que debe hacerse y que no, es el Juez y no el Registro(...)”

UNDÉCIMO: Así las cosas, en aras de cumplir con el principio de seguridad jurídica y respetando la orden emitida por el Juzgado Civil de Heredia, el Registrador a quien le fue asignado el examen del testimonio de escritura analizado por este Tribunal, en fecha catorce de octubre de dos mil cuatro, le consignó como defecto, que la venta del inmueble del Partido de Heredia matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero cero (194765-000), no procedía realizarse libre de anotaciones judiciales, toda vez, que esa finca soporta una demanda ordinaria (ver folio 305), lo que motivó que en fecha veinte de octubre de dos mil cuatro, el Notario Willy Hernández Chan, diera fe, “con vista de la matriz, que **la venta se hace y acepta con las anotaciones que constan en el Registro Público**” y no como por error se transcribió en el testimonio”. (Lo subrayado y resaltado en negrilla no son del original), por lo que, con fundamento en esa dación de fe, amparada en la fe pública que posee el Notario Hernández Chan, el Registrador en fecha veintidós de octubre de dos mil cuatro, procedió, como

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

legalmente le correspondía, y autorizó la inscripción de ese testimonio. Por consiguiente, no llevan razón los recurrentes al alegar la existencia de la errónea inscripción de dicho testimonio, ni pueden pretender los apelantes, que se expida un oficio, a efecto de que se investigue la actuación del Notario autorizante del testimonio objeto de la presente gestión, visto que ha quedado demostrado que dentro del ámbito de la calificación registral, el Registrador procedió a realizar el examen del documento, comprobando que el mismo reunía los requisitos legales, ateniéndose al título presentado, el cual contiene la dación de fe del Notario Hernández Chan, y a la información registral existente a esa fecha, respetando la existencia de la demanda ordinaria que pesa sobre el inmueble del Partido de Heredia matrícula ciento noventa y cuatro mil setecientos sesenta y cinco-cero cero cero (194765-000), desde el cuatro de octubre de dos mil cuatro.

DUODÉCIMO: Por todo lo anterior, este Tribunal arriba a concluir que lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se ajustó a las disposiciones legales aplicables al caso, por lo que corresponde declarar sin lugar la nulidad alegada y el recurso de apelación en todos sus extremos, debiendo confirmarse la resolución venida en alzada.

TRIGÉSIMO: SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 1 y 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227 de 2 de mayo de 1978, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, No. 3667 de 12 de marzo de 1966, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con base en todo lo expuesto, citas legales y de jurisprudencia realizadas, se declaran sin lugar la nulidad y la apelación planteadas por los señores Olman Chacón Villalobos, Eladio Bolaños Barquero y Marcos Azofeifa Vindas, de calidades indicadas al inicio, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas y tres minutos del veintidós de setiembre de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.— **NOTIFÍQUESE.**—

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Licda. Xinia Montano Álvarez