

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2007-0227-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Propiedades

Herbert Torres Camacho y otra, apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 483-2007)

VOTO N° 025-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas con treinta minutos del veintiocho de enero de dos mil ocho.

Recurso de apelación presentado por Herberth Torres Camacho, mayor, casado, comerciante, vecino de Puerto Viejo de Sarapiquí, portador de la cédula de identidad número 5-217-551, en su condición personal y en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de Inversci del Este Sociedad Anónima, titular de la cédula de persona jurídica número 3-101-225698, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas veinte minutos del ocho de agosto de dos mil siete.

RESULTANDO

I.- Que mediante resolución de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las 10:55 horas del 25 de junio de 2007, y por haber recibido informes de una presunta anomalía en el trámite del documento presentado al diario bajo las citas tomo 517 asiento 9567, se inicia una gestión administrativa de oficio para realizar la correspondiente investigación.

II.- Que mediante resolución dictada a las 13:20 horas del 8 de agosto de 2007, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso “...*el levantamiento de la nota de advertencia administrativa, que afecta la finca 59406 del Partido de Cartago en vista de que el asiento registral originado por el documento 517-9567 no presenta alguna inconsistencia posible de valorar en esta Sede.*”.

III.- Que mediante escrito presentado ante el Registro en fecha 29 de agosto de 2007, Herberth Torres Camacho, de calidades y condiciones indicadas, apeló la resolución referida.

IV.- Que 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.

Redacta el Juez Durán Abarca, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de lo que consta en el expediente, se aprueba el sílabo de hechos probados contenido en la resolución venida en alzada, y se agrega un nuevo hecho como número VII: Que en el gravamen hipotecario inscrito al tomo 517, asiento 9657, secuencia 001, no consta que la compañía INVERSCI DEL ESTE S.A. sea deudora de la obligación garantizada (folios 9 y 110).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos, útiles para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. FINALIDAD DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. El fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967). Por lo anterior, la función calificadora que hace el Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo Nº 26771-J, del 18 de febrero de 1998), implica que los funcionarios que asumen esa tarea, los Registradores, de previo a autorizar la inscripción de un documento, deben 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 dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a la información que conste en ese Registro que deba ser considerada.

Ahora bien, para lo que interesa en este asunto, se puede afirmar que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno es el de la **calificación**, y el otro es el de la **inscripción**, y que con ocasión de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares. Respecto de lo primero, de la **calificación**, lo que la normativa prevé es que: *“Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.”* (Art. 18 de la citada Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público), trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción; por consiguiente, de no haber tales defectos, o de haber

sido subsanados oportunamente por los interesados, el documento debe ser inscrito.

Respecto de lo segundo, esto es, de la fase de **inscripción**, ocurre que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 de ese Reglamento establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales 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 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar el asiento de que se trate.

Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y solo en caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, o se enfrente la oposición de algún interesado, en esa hipótesis se podrá disponer la colocación de una **nota de inmovilización** del asiento registral involucrado, y esto “...**hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...**”, debiéndose acotar que esa **inmovilización** tiene como efecto impedir toda operación con el asiento, en aquellos casos graves en que se puede esperar la nulidad del asiento, constituyéndose en una anotación marginal que no puede ser eliminada sino a través del correspondiente proceso declarativo, o por acuerdo de las partes.

De lo recién expuesto se infiere que la **inmovilización** del asiento de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento. Si el

error registral se logra subsanar sin que haya perjuicio a terceros o se genere la referida nulidad del asiento, devienen innecesarias la adopción o mantenimiento de medidas cautelares. Sobre este punto en particular, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente:

“ ...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...”

CUARTO. EN CUANTO A LO ACONTECIDO EN EL CASO BAJO EXAMEN. En este caso, se tiene que por la escritura número 81-7 fechada 19:00 horas del 27 de marzo de 2003, ubicada en el tomo séptimo del protocolo del notario Oscar Luis Trejos Antillón, cuyo testimonio se presentó al Diario del Registro Público bajo el tomo 517 asiento 9657, se constituyó como deudor de Inversiones Lutz S.A., entre otros, a Inversci del Este S.A. Como garantía de la deuda contraída, se hipotecó la finca de Cartago, folio real número 59406-000, que en ese momento se encontraba inscrita a nombre de Inversci del Este S.A. Habiendo constatado el Registrador que en dicha escritura no constaba la autorización de la Asamblea General de la sociedad dueña de la finca para que ésta fuera hipotecada, se agregó razón notarial (folio 18) indicando los datos de la autorización. Así, estando acorde al marco de calificación registral, es que el documento de marras supera la etapa de calificación para luego poder ser inscrito.

Ahora bien, constando ya inscrita la hipoteca a favor de Inversiones Lutz S.A., tiene noticia la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de la posible comisión de un error durante su trámite de calificación y registro, por lo que inicia una gestión administrativa de

oficio. De la investigación realizada se pudo determinar que la razón notarial que fue agregada al testimonio de escritura de constitución de hipoteca, no fue agregada como marginal o al pie de la escritura matriz en el protocolo del notario autorizante. En la resolución final venida en alzada, el **a quo** justificó tal actuación en el artículo 119 del Código Notarial, por lo que, considerando que no hubo error en el trámite de calificación y registro del documento, y que no existieron inconsistencias que valorar en la sede administrativa del Registro, se decidió levantar la advertencia administrativa que de manera preventiva se había impuesto sobre la finca involucrada.

No comparte este Tribunal la solución dada por el **a quo** al presente caso. De la documentación que se adjunta como prueba en el presente expediente, se delata un error cometido por el Registro a la hora de inscribir la hipoteca en el asiento de registro correspondiente. Vemos como, en la escritura originalmente presentada a inscripción, Inversci del Este S.A. se constituye en deudora de Inversiones Lutz S.A. Sin embargo, al momento en que se inscribió la hipoteca, se consignó a Inversci del Este S.A. como fiadora y no como deudora, con lo cual se está dando publicidad a un dato inexacto. Es claro el error cometido a la hora de realizar el registro dicho, el cual parece impulsado por la redacción dada a la razón notarial visible a folio 18, pero que no es algo que se pueda concluir de la redacción del documento principal, del cual se colige claramente que Inversci del Este S.A. es deudora y no fiadora como quedó constando finalmente en el asiento de registro correspondiente. La cláusula o convención referida a la constitución de la fianza no consta dentro de las estipulaciones o contenido de la escritura, el cual el testimonio inscrito refleja fielmente (folio 4 al 8 y 11 a 20).

Lo anterior es lo que se puede extraer de una revisión de los documentos que conforman el marco de calificación registral del testimonio presentado para su registro. Pero, además, a través de la presente gestión administrativa, se pudo demostrar claramente que la razón notarial que se introdujo al testimonio de la escritura por inscribir no consta en su matriz. Y si bien, el **a quo**

estimó que la actuación notarial se encuentra cobijada por lo estipulado en el artículo 119 del Código Notarial, N° 7764, que indica:

“Artículo 119.- Razones notariales

Las reproducciones de instrumentos públicos y documentos extraprotocolares, podrán llevar al pie las razones notariales exigidas por las leyes y los reglamentos para efectos administrativos o de otra índole; no será necesario anotar en la matriz las razones consignadas en dichas reproducciones.” (subrayado nuestro),

este Tribunal considera que el marco jurídico que aplica al actuar del notario en este caso se encuentra más bien en el artículo 96 de ese mismo Código, que ordena

“Artículo 96.- Notas

Para la corrección de errores en la escritura o su modificación, el notario podrá escribir notas marginales o al pie de la matriz, siempre que las partes las firmen.

Si el tomo del protocolo fue entregado al Archivo Notarial, esta oficina se lo facilitará al notario, para consignar las notas, pero sin que el tomo salga de esta dependencia.” (subrayado nuestro).

En el presente caso, no estamos ante una razón notarial que haya de introducirse al testimonio para que cumpla un efecto administrativo, por ejemplo, constancia de haberse publicado un edicto o haberse consignado erróneamente un número de boleta de seguridad del notario en el entero bancario de pago de timbres, sino que estamos en presencia de un requisito esencial para la constitución de la hipoteca, el consentimiento de su propietaria, en el presente caso, para responder por deuda propia y ajena. Al ser una sociedad anónima la dueña de la finca, será su asamblea general la que deba dar dicha autorización. Vemos como, la introducción del consentimiento va mucho más allá de la simple razón introducida para cumplir con un requisito

administrativo, sino que se está modificando en su sustancia el documento originalmente otorgado para que quede patente el consentimiento válidamente otorgado. Es por eso que la razón notarial debió ajustarse a lo ordenado por el artículo 96 antes transcrito, y haber sido introducida como marginal o al pie de la escritura matriz y ser firmada por las partes, o haberse otorgado una escritura adicional.

Ahora bien, dicha falta era imposible de detectar durante el proceso de calificación y registro, ya que el testimonio presentado tenía todos los visos de legalidad correspondientes. Sin embargo, detectada la falta durante el proceso de gestión administrativa aquí conocido, fue avalada por el Registro al considerarla ajustada al artículo 119 del Código Notarial. Pero, como ya se dijo, considera este Tribunal que ese marco legal no es el aplicable al caso bajo estudio, sino el del artículo 96 del mismo Código. Ahora se detecta la comisión de esa falta, no obstante dado que la misma es de índole extraregstral, su comisión no puede ser objeto de conocimiento en esta Sede, que se constriñe a conocer de los errores cometidos durante el trámite de calificación y registro y que tienen que ver con el marco de calificación registral.

QUINTO. RESPECTO DE LA SITUACIÓN ENCONTRADA Y LO QUE DEBE SER RESUELTO. Discrepando este Tribunal de la solución dada por la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles al presente caso, por considerar que sí se pudo detectar la comisión de un error a la hora de registrar la hipoteca presentada al Diario bajo el tomo 517 asiento 9657, que consistió en haber indicado que Inversci del Este S.A. era fiadora y no deudora de Inversiones Lutz S.A., es que, resulta aplicable el artículo 87 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, que indica:

“Artículo 87.- Rectificación de errores

Sólo 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.” (subrayado nuestro).

Dado que en el presente caso, la corrección puede extraerse claramente del conjunto de la información que ya consta en el Registro, y no causándose perjuicio a nadie, puesto que claramente se deriva de la escritura de hipoteca inscrita que Inversci del Este S.A. compareció para constituirse en deudora y no en fiadora de Inversiones Lutz S.A., puesto que aunque se habla de que hubo una autorización al efecto nunca se concretó la estipulación correspondiente, lo que corresponde en el presente caso es proceder a corregir el asiento de registro de la finca de Cartago folio real número 59406-000, para que en la hipoteca que sobre ella pesa inscrita bajo las citas 517-09657-01-0001-001 se indique de forma correcta que Inversci del Este S.A. es deudora y no fiadora de Inversiones Lutz S.A., sin que resulte necesario adoptar ninguna medida cautelar. Respecto del hallazgo relacionado a la no inserción de la razón notarial en la escritura matriz correspondiente, no es procedente hacer consideración alguna por corresponder a un hecho ajeno a la esfera jurídica registral que escapa al marco de calificación que tuvo el Registrador. Por lo que, formalmente, se declara con lugar el recurso de apelación, pero no por los motivos allí dados, sino por lo considerado en la presente resolución.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, por los motivos expuestos en la presente resolución y no por los dados por el apelante, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas veinte minutos del ocho de agosto de dos mil siete, la cual se revoca y en su lugar se ordena corregir el asiento de registro de la finca de Cartago folio real número cincuenta y nueve mil cuatrocientos seis-cero cero cero, únicamente para que en la hipoteca que sobre ella recae, citas de inscripción quinientos diecisiete-cero nueve mil seiscientos cincuenta y siete-cero uno-cero cero cero uno-cero cero uno, se consigne correctamente que Inversci del Este S.A. es deudora de Inversiones Lutz S.A. y no fiadora como por error de registro se consignó. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para que ejecute lo aquí resuelto. **NOTIFÍQUESE.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortíz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

El suscrito Jorge Enrique Alvarado Valverde, en calidad de Presidente del Tribunal, hago constar que la M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por encontrarse en un Congreso fuera del país.



DESCRIPTORES

- Errores registrales

TE: Corrección de errores registrales

Gestión administrativa registral

Tipos de errores registrales

TG: Procedimientos registrales

TR: Errores registrales muebles

TNR: 00:55:55

- Corrección de errores registrales

UP: Rectificación de errores registrales

TE: Cancelación de anotación registral errónea

TG: Errores registrales

TNR: 00:44:99