

Expediente N°: 2006-0353-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen N° 149-2006)

VOTO N° 030-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas del quince de enero de dos mil siete.

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Grace María Vargas Rojas**, mayor de edad, casada una vez, Abogada, vecina de La Uruca, San José, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos noventa y cinco-cero setenta y cinco, en su calidad de *Apoderada Especial* del **Banco Nacional de Costa Rica**, titular de la cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-mil veintiuno, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del veinticinco de julio de dos mil seis.

RESULTANDO

I.- Que mediante gestión administrativa presentada ante el Registro de Personas Jurídicas el 19 de abril de 2006, el señor **Edgar Sánchez Matarrita** solicitó la inmovilización de la sociedad "**Corporación González de la Vega, Sociedad Anónima**", por cuanto su capital accionario se habría constituido por irregularidades que involucraron a las fincas del **Partido de San José**, con matrículas **122109-000**, **134571-000** y **248101-000**, cuya reunión originó luego la finca con matrícula **505166-000**, inscrita hoy a nombre de la citada sociedad.

II.- Que mediante resolución dictada por el Registro de Personas Jurídicas a las 8:00 horas del 17 de mayo de 2006, se dispuso remitir al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles copia de los atestados presentados por el señor **Edgar**

Sánchez Matarrita en su citada gestión administrativa, para que se procediera conforme a lo que en su competencia se refiere, reservándose el primer órgano citado el conocimiento de lo que fuere de su competencia.

III.- Que mediante resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las 10:30 horas del 24 de mayo de 2006, se dispuso la consignación de una nota de advertencia sobre la finca del **Partido de San José**, matrícula **505166**.

IV.- Que mediante resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las 7:40 horas del 13 de junio de 2006, se dispuso dar curso a una gestión administrativa oficiosa, con el propósito de investigar la inscripción de los documentos presentados al Diario del Registro Público bajo las citas: **Tomo 376, Asiento 16951; Tomo 454, Asiento 04556; Tomo 457, Asiento 08666; Tomo 472, Asiento 10863; y Tomo 479, Asiento 14052**, que involucraron a las citadas fincas del **Partido de San José**, con matrículas **122109-000, 134571-000 y 248101-000**, que originaron la finca con matrícula **505166-000**, confiriéndose audiencia a todos los interesados.

V.- Que mediante escritura pública otorgada el 28 de junio de 2006 ante la Notaria Gabriela Porras Agüero, presentada al Diario del Registro Público el 29 de junio de 2006 ocupando las citas **Tomo 568, Asiento 08676**, las señoras **María Elena González Vega**, y **Layhang Elena, Syuyem y Patricia**, estas tres **Sánchez González**, y el señor **Edgar Sánchez González**, todos a título personal, y en el caso de la primera además como Presidenta con facultades de Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma de la sociedad "**Corporación González de la Vega, Sociedad Anónima**", relevaron al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de toda responsabilidad por las inscripciones por las cuales se constituyó esa sociedad y se conformó su capital social, y solicitaron el levantamiento de la nota de advertencia sobre la finca del **Partido de San José**, matrícula **505166**.

VI.- Que mediante escrito presentado ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 4 de julio de 2006, la Licenciada **Grace María Vargas Rojas**, en su calidad de Apoderada Especial del **Banco Nacional de Costa Rica**, acreedor

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

hipotecario de la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”, cuya finca con matrícula **505166-000** sirvió como garantía de ese crédito, se apersonó al expediente haciendo valer los derechos de su representado, manifestando que las situaciones alegadas por el gestionante **Edgar Sánchez Matarrita** no eran atribuibles al citado Banco, por lo que éste no debería verse afectado.

VII.- Que mediante resolución final dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del veinticinco de julio de dos mil seis, se dispuso: “**POR TANTO** / En virtud de lo expuesto, normas legales y reglamentarias citadas, **SE RESUELVE: I. ORDENAR** la inmovilización de la finca del Partido de SAN JOSE matrícula QUINIENTOS CINCO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS (**505166**), de conformidad con lo que al efecto indica el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, anotación que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o que los propietarios y partes interesadas de dicho inmueble, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se corrijan los errores referidos. Tal documento deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que corresponda, para así proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de la inmovilización del inmueble. **II.-** Para consignar la inmovilización en la finca citada se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro en la persona de la Licda. Kattia Meza Brenes o en su ausencia a cualquiera de los otros asesores de ese Departamento. **III.-** Poner en conocimiento del Ministerio Público de los hechos irregulares acontecidos y que alteraron la información registral de las fincas indicadas.- **NOTIFIQUESE.** (...)”.

VIII.- Que mediante escrito presentado ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 6 de setiembre de 2006, las señoras **María Elena González Vega**, y **Layhang Elena, Syuyem y Patricia**, estas tres **Sánchez González**, y el señor **Edgar Sánchez González**, todos a título personal, y en el caso de la primera además como Presidenta con facultades de Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma de la

sociedad “**Corporación González de la Vega, Sociedad Anónima**”, manifestaron aceptar y estar de acuerdo con lo resuelto por el citado Registro.

IX.- Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 26 de setiembre de 2006, la Licenciada **Grace María Vargas Rojas**, en su calidad de Apoderada Especial del **Banco Nacional de Costa Rica**, apeló la resolución referida, y por escritos presentados ante este Tribunal el 18 de octubre y el 11 de diciembre, ambas fechas del 2006, fue sustanciado, argumentándose en términos generales que ese Banco, como tercero de buena fe, no debe verse perjudicado con la inmovilización de la finca que sirvió como garantía de tercer grado de un crédito hipotecario concedido oportunamente a la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”.

X.- 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 Martínez Rodríguez, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por no ajustarse a la técnica de los hechos probados, y haberse omitido en general en ese elenco la remisión de su fundamento probatorio, se deja sin efecto el que consta en la resolución apelada, y en su lugar se tienen como hechos con tal carácter, los siguientes:

1º Que mediante escritura pública otorgada el 31 de julio de 1989 ante el Notario Ricardo Alfieri Rodríguez Recio, presentada al Diario del Registro Público el 9 de enero de 1990 ocupando las citas **Tomo 376, Asiento 16951**, el señor Edgar Sánchez Matarrita, como propietario de las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000, 134571-000 y 248101-000**, reservándose para sí la mitad del usufructo sobre tales fincas, donó con condiciones la restante mitad del

usufructo sobre tales fincas a la señora María Elena González Vega, y la nuda propiedad sobre tales fincas, en partes iguales, a Layhang Elena, Edgar, Syuyem y Patricia, los cuatro Sánchez González (ver folios del 145 al 162 del tomo II del expediente).

- 2º Que el Notario Rodríguez Recio, autorizante de la escritura pública que antecede, solicitó mediante razón notarial la inscripción parcial de ese documento, para que fueran inscritas las donaciones de las fincas del **Partido de San José**, con matrículas **122109-000**, y **134571-000**, dejándose pendiente las donaciones respecto de la finca **248101-000**, quedando inscrita esa escritura el 11 de noviembre de 1994 (ver folios 160 y 161 del tomo II).
- 3º Que mediante escritura pública otorgada el 21 de noviembre de 1995 ante el Notario Mario Granados Chacón, presentada al Diario del Registro Público el 18 de mayo de 1998 ocupando las citas **Tomo 454, Asiento 4556**, el señor Edgar Sánchez Matarrita renunció a la mitad del usufructo de las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000**, **134571-000** y **248101-000**, manteniéndose en la persona de la señora María Elena González Vega dicho usufructo, así como las mismas condiciones establecidas en la escritura de donación original (ver folios del 56 al 58 del tomo I del expediente).
- 4º Que la escritura pública que antecede, quedó inscrita parcialmente el 19 de mayo de 1998, inscribiéndose las renunciaciones de la mitad del usufructo de las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000** y **134571-000**, y no respecto de la finca con matrícula **248101-000**, por cuanto el renunciante Sánchez Matarrita ostentaba sobre ésta el dominio pleno (ver folio 55 del tomo I).
- 5º Que mediante escritura pública otorgada el 12 de agosto de 1998 ante el Notario Rogelio Pol Araya, presentada al Diario del Registro Público el 13 de agosto de 1998 ocupando las citas **Tomo 457, Asiento 08666**, las señoras María Elena González Vega, y Layhang Elena, Syuyem y Patricia, estas tres Sánchez González, y el señor Edgar Sánchez González, procedieron a la constitución de la sociedad que denominaron "**Corporación González Sociedad Anónima**", cuyo capital social se conformó con los aportes que hicieron todos ellos, de sus derechos sobre las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000**, **134571-000** y también sobre los que afirmaron tener sobre la finca

con matrícula **248101-000**, cuyo dominio pleno correspondía al gestionante Sánchez Matarrita (ver folios del 60 al 66 del tomo I, y del 164 al 175 del tomo II).

- 6º Que la escritura pública que antecede, quedó defectuosa desde el 17 de agosto de 1998 (ver folio 134 del tomo I).
- 7º Que mediante escritura pública otorgada el 1º de diciembre de 1999 ante el Notario Rogelio Pol Araya, presentada al Diario del Registro Público ese mismo 1º de diciembre de 1999 ocupando las citas **Tomo 472, Asiento 05873**, las señoras María Elena González Vega, y Layhang Elena, Syuyem y Patricia, estas tres Sánchez González, y el señor Edgar Sánchez González, procedieron adicionar la escritura presentada al Diario del Registro Público al **Tomo 457, Asiento 08666**, con el propósito de corregir los defectos que le fueron señalados y que impidieron su inscripción, y entre otras de las correcciones que hicieron, pasaron a denominar la sociedad que constituían como “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**” (ver folios del 117 al 119, y 127, 128 y 134 del tomo I).
- 8º Que la escritura pública adicional que antecede, quedó defectuosa desde el 8 de diciembre de 1999 (ver folio 120 del tomo I).
- 9º Que de la escritura presentada al Diario del Registro Público el 13 de agosto de 1998 ocupando las citas **Tomo 457, Asiento 08666**, fue presentado un segundo testimonio a ese mismo Diario el 16 de diciembre de 1999, ocupando las citas **Tomo 472, Asiento 10863**, quedando inscrito este último el 22 de diciembre de 1999, a las 12:26:47 horas (ver folios 103, y del 105 al 111 y 131 del tomo I).
- 10º Que el contenido o cuerpo escritural del segundo testimonio recién aludido, no se corresponde a la matriz autorizada el 12 de agosto de 1998 por el Notario Rogelio Pol Araya, ni al primer testimonio de esa misma matriz, presentado al Diario del Registro Público ocupando las citas **Tomo 457, Asiento 08666**, por cuanto en ese segundo testimonio, las señoras María Elena González Vega, y Layhang Elena, Syuyem y Patricia, estas tres Sánchez González, y el señor Edgar Sánchez González, procedieron a la constitución de la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”, cuyo capital social fue pagado, en esta oportunidad, mediante letras de cambio suscritas por tales comparecientes (ver folios del 60 al 66 del tomo I, y confróntense con los folios 103, del 105 al 111, y 131 del tomo I).
- 11º Que el funcionario registral Eduardo Seravalli Carpio, el 22 de diciembre de 1999,

procedió a practicar las inscripciones pendientes por diversos defectos, de los siguientes documentos presentados al Diario del Registro Público:

- a. a las 17:21 horas, del documento con citas **Tomo 454, Asiento 04556**, referente a la renuncia que habría hecho el señor Edgar Sánchez Matarrita, respecto de la mitad del usufructo que conservaba sobre la finca de San José con matrícula **248101-000** (ver folio 54 del tomo I); y
- b. también a las 17:21 horas, del documento adicional con citas **Tomo 472, Asiento 05873**, y a las 17:34 horas, del documento principal con citas **Tomo 457, Asiento 08666**, ambos referentes a la constitución de la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”, cuyo capital social se conformó con los aportes de los derechos recién inscritos sobre las fincas de San José, con matrículas **122109-000, 134571-000 y 248101-000** (ver folios 115, 120 y 133).

12º Que mediante escritura pública otorgada el 20 de julio de 2000 ante los Notarios Miguel Ángel Barboza Calvo y Javier Enrique Castillo Castro, presentada al Diario del Registro Público el 21 de julio de 2000 ocupando las citas **Tomo 479, Asiento 14052**, la señora María Elena González Vega, en su calidad de Presidenta con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”, procedió a la reunión de las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000, 134571-000 y 248101-000**, dándose así origen a la finca con matrícula **505166-000** (ver folios del 140 al 142, y del 177 al 181 del tomo II).

13º Que con posterioridad a la reunión de fincas que antecede, la finca de San José con matrícula **505166-000**, ha sido gravada con cédulas hipotecarias de 1º y 2º grado, y una hipoteca común de 3º grado (ver folios del 140 al 142 del tomo II).

14º Que con motivo de la gestión administrativa que ahora se conoce, el señor Subdirector del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante escrito presentado al Ministerio Público del Segundo Circuito Judicial de San José el 15 de agosto de 2006, procedió a la presentación de la denuncia correspondiente a las irregularidades determinadas en la resolución venida en alzada (ver folios del 247 al 250 del tomo II).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Como único hecho relevante para lo que debe ser resuelto, que tiene el carácter de no probado, se tiene que no hay evidencia documental alguna de que el señor Edgar Sánchez Matarrita, como propietario del dominio pleno de la finca del Partido de San José, con matrícula número **248101-000**, haya traspasado ese bien como aporte al capital accionario de la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. A-) Sobre las irregularidades registrales motivo de investigación. De la anterior relación de hechos probados y único no probado, y una vez examinada y valorada la resolución final dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del veinticinco de julio de dos mil seis, este Tribunal arriba a la conclusión de que se encuentra ajustada al marco normativo que regula la función registral, por lo que deberá ser confirmada. En efecto, tal y como lo consideró el citado Registro Público, con relación a la inscripción de los documentos presentados al Diario de ese Registro bajo las citas: **Tomo 376, Asiento 16951; Tomo 454, Asiento 04556; Tomo 457, Asiento 08666; Tomo 472, Asiento 10863; y Tomo 479, Asiento 14052**, que involucraron a las fincas del **Partido de San José**, con matrículas **122109-000, 134571-000 y 248101-000**, que por su reunión originaron luego la finca con matrícula **505166-000**, mediaron serias irregularidades que han perjudicado la publicidad registral, alterándose diversos principios y valores que regulan la materia.

Sucedió que mediante escritura pública otorgada el 31 de julio de 1989 ante el Notario Ricardo Alfieri Rodríguez Recio, presentada al Diario del Registro Público el 9 de enero de 1990 ocupando las citas **Tomo 376, Asiento 16951**, el aquí gestionante, señor Edgar Sánchez Matarrita, como propietario de las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000, 134571-000 y 248101-000**, reservándose para sí la mitad del usufructo sobre tales fincas, donó con condiciones la restante mitad del usufructo sobre tales fincas a la señora María Elena González Vega, y la nuda propiedad sobre tales fincas, en partes iguales, a Layhang Elena, Edgar, Syuyem y Patricia, los cuatro Sánchez González. Sin embargo, ante algunos defectos que se le señalaron a la donación de la última de las fincas aludidas, el Notario autorizante de esa

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

escritura solicitó, mediante razón notarial, la inscripción parcial de la misma, inscribiéndose entonces, efectivamente, las donaciones de las fincas del **Partido de San José**, con matrículas **122109-000**, y **134571-000**, y dejándose pendiente las donaciones respecto de la finca **248101-000**. Esa escritura, pues, quedó inscrita el 11 de noviembre de 1994, y el gestionante Sánchez Matarrita, sin duda alguna, como único dueño del dominio pleno de la finca 248101-000.

Tiempo después, mediante escritura pública otorgada el 21 de noviembre de 1995 ante el Notario Mario Granados Chacón, pero presentada al Diario del Registro Público hasta el 18 de mayo de 1998 ocupando las citas **Tomo 454, Asiento 4556**, el gestionante Sánchez Matarrita renunció a la mitad del usufructo de las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000**, **134571-000** y, sin duda por un error de praxis notarial, también de la finca con matrícula **248101-000**, manteniéndose en la persona de la señora María Elena González Vega dicho usufructo, así como las mismas condiciones establecidas en la escritura de donación original. Sin embargo, esa otra escritura quedó inscrita parcialmente el 19 de mayo de 1998, inscribiéndose las renunciaciones de la mitad del usufructo de las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000** y **134571-000**, y no respecto de la finca con matrícula 248101-000, por cuanto como ya se expresó, el renunciante Sánchez Matarrita ostentaba sobre ésta el dominio pleno.

Meses después, sin que hayan evidencias en el expediente de que el gestionante Sánchez Matarrita hubiera tenido alguna participación en ello, mediante escritura pública otorgada el 12 de agosto de 1998 ante el Notario Rogelio Pol Araya, presentada al Diario del Registro Público el 13 de agosto de 1998 ocupando las citas **Tomo 457, Asiento 08666**, las señoras María Elena González Vega, y Layhang Elena, Syuyem y Patricia, estas tres Sánchez González, y el señor Edgar Sánchez González, procedieron a la constitución de la sociedad que denominaron “**Corporación González Sociedad Anónima**”, cuyo capital social se conformó con los aportes que hicieron todos ellos, de sus derechos sobre las fincas inscritas en el **Partido de San José**, con matrículas **122109-000** y **134571-000**, y también sobre los que afirmaron tener sobre la finca con matrícula 248101-000, lo cual era improcedente, por cuanto tal como ya se ha

señalado, seguía perteneciendo al dominio pleno del gestionante Sánchez Matarrita.

No obstante, por haberse incurrido en varios errores, esa escritura quedó defectuosa desde el 17 de agosto de 1998, por lo cual, mediante escritura otorgada el 1º de diciembre de 1999 ante el Notario Rogelio Pol Araya, presentada al Diario del Registro Público ese mismo 1º de diciembre de 1999 ocupando las citas **Tomo 472, Asiento 05873**, los mismos comparecientes originales procedieron adicionar tal escritura, y entre otras de las correcciones que hicieron, pasaron a denominar la sociedad que constituían como “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”. Sin embargo, también esta adicional resultó defectuosa, quedando así consignado en el Registro desde el 8 de diciembre de 1999.

Ahora bien, de aquella escritura presentada al Diario del Registro Público el 13 de agosto de 1998 ocupando las citas **Tomo 457, Asiento 08666**, fue presentado un segundo testimonio a ese mismo Diario el 16 de diciembre de 1999, ocupando las citas **Tomo 472, Asiento 10863**, quedando inscrito este último el 22 de diciembre de 1999, a las 12:26:47 horas.

Sin embargo, con vista en las probanzas que obran en los autos, es evidente que el contenido o cuerpo escritural del segundo testimonio recién aludido, no se corresponde a la matriz autorizada el 12 de agosto de 1998 por el Notario Rogelio Pol Araya, ni al primer testimonio de esa misma matriz, presentado al Diario del Registro Público ocupando las citas **Tomo 457, Asiento 08666**, por cuanto según ese segundo testimonio, los mismos comparecientes (sea, las señoras María Elena González Vega, y Layhang Elena, Syuyem y Patricia, estas tres Sánchez González, y el señor Edgar Sánchez González), procedieron a la constitución de la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”, cuyo capital social fue pagado, en esta oportunidad, mediante letras de cambio suscritas por tales comparecientes, y no mediante los aportes de los derechos que ostentarían sobre las fincas relacionadas, tal como se hizo constar tanto en la escritura matriz, como en el primer testimonio presentado a la corriente registral, y que se mantenía como defectuoso desde agosto de 1998.

A partir, entonces, de la inscripción de la sociedad referida, y de acuerdo con los controles informáticos recabados por el órgano de primera instancia, el funcionario registral Eduardo Seravalli Carpio, el 22 de diciembre de 1999, a las 17:21 horas procedió a la inscripción del documento con citas **Tomo 454, Asiento 04556**, referente a la renuncia que habría hecho el señor Edgar Sánchez Matarrita, respecto de la mitad del usufructo que supuestamente conservaba sobre la finca de San José con matrícula **248101-000**, lo cual era improcedente, jurídica y registralmente, por cuanto el dominio pleno de esa finca se mantenía a favor del gestionante Sánchez Matarrita.

Acto seguido el citado Seravalli Carpio procedió, también a las 17:21 horas, a la inscripción del documento adicional con citas **Tomo 472, Asiento 05873**, lo cual también era improcedente, por cuanto por tratarse de un documento accesorio, debió haberse inscrito primero el principal, y a las 17:34 horas, ahora sí, procedió a la inscripción del documento principal con citas **Tomo 457, Asiento 08666**, ambos documentos referentes a la constitución de la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”, cuyo capital social se conformaba supuestamente con los aportes de los derechos inscritos sobre las fincas de San José, con matrículas **122109-000, 134571-000 y 248101-000**, inscripción que tampoco procedía, por cuanto esa misma sociedad ya había quedado inscrita por la registración, ese mismo día 22 de diciembre de 1999, pero unas pocas horas antes, del documento presentado al Diario del Registro ocupando las citas **Tomo 472, Asiento 10863**.

Como producto de tales manipulaciones de la información registral, se tiene entonces que para ese 22 de diciembre de 1999, quedó inscrito el documento con citas **Tomo 454, Asiento 04556**, referente a la renuncia que habría hecho el señor Edgar Sánchez Matarrita, respecto de la mitad del usufructo que supuestamente conservaba sobre la finca de **San José** con matrícula **248101-000**, que no era así; y por razones que en esta oportunidad no compete dilucidar (por cuanto la investigación de ese extremo se estaría haciendo en el Registro de Personas Jurídicas), tal parece que la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”, quedó registrada dos veces ese mismo día, la primera, por la inscripción del documento con citas **Tomo 472,**

Asiento 10863, que ya se sabe que su contenido no se corresponde a la matriz, y la segunda, por la inscripción de los documentos con citas **Tomo 457, Asiento 08666**, y **Tomo 472, Asiento 05873**, donde los comparecientes formaron el capital social con los aportes de los derechos reales que tendrían respecto de las fincas tantas veces aludidas.

Alterada, entonces, la información registral, por la manipulación de las bases de datos, quedó figurando en el Registro de Personas Jurídicas, que parte del capital accionario de la sociedad "**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**", inscrita por el segundo testimonio presentado al Diario con las citas **Tomo 472, Asiento 10863** (donde se establecía que el capital se componía por letras de cambio giradas a la orden de la sociedad), estaría comprendido, entre otros, por el aporte de la finca de **San José** con matrícula **248101-000**, lo que más bien había sido motivo de otorgamiento en el primer testimonio de la matriz correspondiente, presentado al Diario con las citas **Tomo 457, Asiento 08666** (y su adicional con citas **Tomo 472, Asiento 05873**). No obstante, y en cuanto a ese supuesto aporte, es claro que no existió ni la voluntad del señor Edgar Sánchez Matarrita, como propietario del dominio pleno de esa finca, ni registralmente algún documento que permita suponer lo contrario, de manera que, desafortunadamente, careciéndose en el Registro Nacional de algún documento que amparara tal traspaso, esa finca se dejó figurando como parte integral del capital social de la sociedad aludida. **Simple y llanamente, entonces, el gestionante Sánchez Matarrita fue despojado del dominio pleno de la finca de repetida cita, por una desafortunada e ilícita operación de las bases de datos**, tanto del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como presumiblemente del Registro de Personas Jurídicas.

Una vez ocurrido lo anterior, y publicitando el Registro una información errónea y alterada, mediante escritura pública otorgada el 20 de julio de 2000 ante los Notarios Miguel Ángel Barboza Calvo y Javier Enrique Castillo Castro, presentada al Diario del Registro Público el 21 de julio de 2000 ocupando las citas **Tomo 479, Asiento 14052**, la señora María Elena González Vega, en su calidad de Presidenta con facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de la sociedad "**Corporación González**

de la Vega Sociedad Anónima”, procedió a la reunión de las fincas inscritas en el Partido de San José, con matrículas 122109-000, 134571-000 y 248101-000, dándose así origen a la finca con matrícula 505166-000, y diluyéndose, por consiguiente, los antecedentes de ésta. Y una vez acaecida esa reunión de fincas, la nueva fue gravada, con fuertes sumas de dinero, con cédulas hipotecarias de grado 1º y 2º, y una hipoteca común de grado 3º.

B-) Valoración legal de lo ocurrido. No hay duda alguna de que las circunstancias que en su momento advirtió el gestionante Edgar Sánchez Matarrita, y que motivaron la interposición de las diligencias que ahora son examinadas, contravienen el ***principio de publicidad registral*** que informa esta materia, toda vez que se ha publicitado una información de los asientos registrales que resulta inexacta y que, por lo tanto, atenta contra el ***principio de seguridad jurídica*** que se logra por medio de una debida publicidad, según lo dispone el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que establece como propósito del Registro Nacional, el de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros.

El Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad, que corresponde a la publicidad formal contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que hacen referencia al acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en dichos asientos, así como también asegurar la publicidad material que atañe a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información. Y en el presente caso, ha mediado una concatenación de errores e irregularidades en sede registral, que refleja una serie de movimientos registrales y de inscripción anómalos, que atentan contra la publicidad y la seguridad jurídica.

Sin embargo, no obstante lo indicado y como ha sido reiterado por este Tribunal en no pocas oportunidades, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por un imperativo legal se encuentra vedado para anular sus propios asientos, aun cuando hagan referencia a la práctica de inscripciones irregulares, como las ventiladas en esta oportunidad (doctrina del artículo 474 del Código Civil). En ese sentido, ante la

presencia de un error que pueda acarrear la nulidad de lo actuado, debe recordarse que la posibilidad de cancelar un asiento inscrito, procede única y exclusivamente bajo los supuestos prescritos en el ordinal 474 del Código Civil, que establece expresamente: “No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”, posición que ha sido confirmada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, entre otros, en sus votos números **91-92**, de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992, y 117 de las 15:15 horas del 22 de julio de 1992, estableciéndose en este último, en lo que interesa, lo siguiente: “...no es posible la cancelación de asientos ya inscritos, posición que se ve reforzada por lo previsto en el artículo 474 del Código Civil... No se contempla expresamente en esa norma, ni en la Ley Sobre (sic) Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967, reformada..., la posibilidad de que el propio órgano registral que dispuso la inscripción, sea el que cancele el asiento, ya que la última en su artículo 7, solo se refiere a la cancelación de anotaciones o afectaciones...”. Esta prohibición también ha sido confirmada por este Tribunal, entre otros, en sus Votos N° **157-2003**, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; N° **58-2004**, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; N° **59-2004**, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004; N° **76-2004**, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004; N° **65-2005**, de las 14:20 horas del 14 de marzo de 2005; N° **111-2005**, de las 12:00 horas del 23 de mayo de 2005; N° **181-2005**, de las 16:45 horas del 9 de agosto de 2005; y N° **263-2005**, de las 8:30 horas del 24 de octubre de 2005; N° **277-2005**, de las 10:30 horas del 25 de noviembre de 2005; N° **168-2006**, de las 11:45 horas del 26 de junio de 2006.

Llegado a este punto, merece hacer recordar que la función calificadora de los registradores demanda que, antes de autorizarse la inscripción de un documento, el Registrador, como **ius perito** en la materia, debe realizar un examen destinado a verificar que sea un título válido, perfecto y registrable, determinando para tal efecto el cumplimiento de los requisitos formales y sustanciales previstos en el ordenamiento jurídico. Sin embargo, hay que señalar que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, por lo que los artículos 84, 85 y

86 del Reglamento supra citado, prevén la posibilidad de que se presenten errores, materiales o conceptuales, al momento de proceder a la inscripción registral de un documento. El numeral 87 del referido cuerpo normativo, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores cometidos en la inscripción de un documento, sin embargo agrega en su frase final que: *"...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa"*, diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento. Cuando se realiza dicha gestión administrativa, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos de ese cuerpo legal establecen que el Registro 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, y esto *"...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen..."*, teniendo esa inmovilización como efecto consustancial *"... impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo..."* (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).

Por su parte, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que *"...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por; ser una medida cautelar en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es preventiva, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es temporal, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los*

actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada” [Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anahí), *Inmovilización registral*, Revista de Ciencias Jurídicas, Nº 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285].

Así entonces, válido es afirmar que la marginal de advertencia y la consecuente inmovilización del bien, es una medida cautelar de tipo administrativo, cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción, justificada por la existencia de un error u omisión que implicaba la nulidad del asiento. Tal medida cautelar 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. 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...”* El mismo Organismo Constitucional en el Voto Nº 6663-95 de las 19: 00 horas del 5 de diciembre de 1995, dispuso que la nota de advertencia e inmovilización, no infringe normativa constitucional alguna, y por reunir los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal; a saber: *“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 otorgamiento 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*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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 medidas de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos...6) 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...Por todo lo antes dicho, la Sala concluye que la medida cautelar contenida en el artículo 66 (hoy 88), es razonable y proporcionada, por lo que goza de validez constitucional...”.

En el caso de marras, por encontrarse la autoridad registral imposibilitada por ley para la cancelación de los asientos inscritos, ante las irregularidades registrales acreditadas por el órgano **a quo** y confirmadas ahora por este Tribunal, lo único que podía hacer – como en efecto lo hizo– fue proceder conforme al artículo 88 del Reglamento del Registro Público, entrando a declarar la **inmovilización** de la finca del Partido de **San José**, con matrícula número **505166-000**, decisión que se confirma por ajustarse a Derecho.

C-) Improcedencia de los agravios y lo que debe ser resuelto. Tanto al apelar, como al apersonarse ante esta instancia en defensa de los intereses del Banco Nacional de Costa Rica, la Licenciada Grace María Vargas Rojas adujo, en términos generales, que por cuanto su patrocinado concedió un crédito hipotecario de tercer grado a la sociedad “**Corporación González de la Vega Sociedad Anónima**”, al amparo del Registro Público, y bajo el supuesto de que era la propietaria legítima de la finca del Partido de **San José**, con matrícula **505166-000**, a dicho Banco no podía “... perjudicársele de manera alguna en su derecho real de garantía, toda vez que los supuesto daños causados al señor Sánchez Matarrita no fueron propinados por mi representado” (ver folio 266 del tomo II), solicitando entonces se “mantuviera” a esa entidad en su calidad de acreedor hipotecario. Agregó la apelante, que mantener la finca inmovilizada hasta que una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias, perjudica los intereses de su

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

representado, “... quien ante un eventual incumplimiento del crédito por parte de la empresa... no podría ejecutar el bien en garantía mientras se ventile un proceso judicial... poniendo en grave riesgo la recuperación del crédito... fondos que se sabe, son de carácter público” (ver folio 318).

No obstante que este Tribunal comprende el punto de vista de la apelante, lo cierto es que los motivos de inconformidad alegados por la representante del Banco Nacional de Costa Rica no pueden ser de recibo. Lo que ocurre es que no se puede hacer caso omiso, de que ante los yerros detectados por el Registro, que involucran a la finca dada en garantía, al tenor del artículo 87 del Reglamento del Registro Público, a ese Registro no le quedaba otra alternativa, por el vicio de nulidad que contienen las inscripciones ya comentadas y por el perjuicio a terceros que pudieren producir, más que la de disponer la inmovilización cuestionada, no encontrando este Tribunal fundamento legal válido para dejar sin efecto la inmovilización ordenada en la resolución recurrida, pues se trata de una sana medida precautoria o cautelar de excepción, por la cual se pone un bien a disposición del Juez, impidiendo cualquier enajenación del mismo hasta que no sea autorizada judicialmente, o por convenio entre las partes, y esto para ser coherente con lo preceptuado en el ordinal 474 del Código Civil.

En todo caso, nótese que el Banco Nacional de Costa Rica mantiene incólume su carácter de **acreedor hipotecario de grado tercero** (pues la inmovilización del bien no perjudica esa calidad), y mantiene siempre la garantía del crédito otorgado oportunamente según lo establecido en el artículo 415 del Código Civil, por lo que es innegable que el inmueble relacionado continuará respondiendo por el crédito, independientemente de quien sea su propietario registral al momento de la eventual ejecución.

Por las razones antes dichas, y porque la actuación registral ha sido conforme al **principio de legalidad** que rige toda actividad de la Administración, este Tribunal debe rechazar en todos sus extremos el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del veinticinco de julio de dos mil seis, la cual, en lo apelado, se confirma.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO. 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 expuestas, citas normativas, de doctrina y de jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Grace María Vargas Rojas**, en su calidad de *Apoderada Especial* del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del veinticinco de julio de dos mil seis, la cual, en lo apelado, se confirma. 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.**

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N°: 2006-0353-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 149-2006)

VOTO N° 030-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas del quince de enero de dos mil siete.

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Grace María Vargas Rojas**, mayor de edad, casada una vez, Abogada, vecina de La Uruca, San José, en su calidad de ***Apoderada Especial*** del **Banco Nacional de Costa Rica**, titular de la cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-mil veintiuno, en contra de la resolución dictada por Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del veinticinco de julio de dos mil seis. (...)

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas, de doctrina y de jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Grace María Vargas Rojas**, en su calidad de ***Apoderada Especial*** del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del veinticinco de julio de dos mil seis, la cual, en lo apelado, se confirma. 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

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca