

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2005-0301-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**David Esteban Mora Cubero**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 304-2005)**

### ***VOTO N° 40-2006***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas treinta minutos del veintitrés de febrero de dos mil seis.***

Visto el ***Recurso de Apelación*** presentado por el señor David Esteban Mora Cubero, mayor, casado, empresario, con cédula de identidad número uno– mil uno–doscientos dieciocho, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con treinta y ocho minutos del catorce de noviembre de dos mil cinco.

#### **RESULTANDO:**

**1°.-** Que mediante el memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 13 de octubre de 2005, el señor David Esteban Mora Cubero, formuló gestión administrativa con el propósito de que se inmovilizaran las fincas del Partido de Cartago, matrículas cuarenta y un mil ciento cuarenta y ocho- cero cero cero (41148-000) y cincuenta y siete mil ciento cuarenta y nueve- cero cero cero (57.149-000), por considerar que existen irregularidades en la inscripción del documento tomo 552, asiento 2814, que se refiere a la protocolización de remate de los inmuebles citados.

**2°.-** Que habiendo sido conferidas las audiencias pertinentes a todos los interesados, el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las nueve horas treinta y ocho minutos del catorce de noviembre de dos mil cinco, dispuso denegar esas diligencias administrativas, por no advertirse de la información registral ninguna actuación anómala por parte de ese Registro que justifique la inmovilización de los inmuebles referidos.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

3°.- Que inconforme con dicha resolución, el señor David Esteban Mora Cubero, planteó ante el a-quo recurso de apelación, por considerar anómala la cancelación de la Advertencia Administrativa y la inscripción del instrumento público de protocolización de remate, estando anotada una demanda penal, solicitando ante esta instancia, se acoja el recurso instaurado y se proceda a ordenar la anotación de la advertencia administrativa y la inmovilización de las fincas del Partido de Cartago, números 41.148-000 y 57.149-000.

4°.- Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que hayan provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal previas deliberaciones de rigor

**Redacta la Juez Ortiz Mora, y;**

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal acoge los Hechos que como Probados tuvo el *a quo* en la resolución apelada, excepto los consignados en los puntos VI y VII , por no corresponder a la figura de hechos probados y se agrega como hecho VI: “Que las fincas del Partido de Cartago matrículas números 41148-000 y 57149-000, se encuentran inscritas a nombre del Banco Crédito Agrícola de Cartago, inscripción realizada el 27 de setiembre de 2005, mediante el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo 552, asiento 02814, sobre las cuales aparece anotada la denuncia penal presentada bajo el tomo 533, asiento 17268 (ver folios del 18 al 21).”

**TERCERO: HECHOS NO PROBADOS:** No existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

**CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: Planteamiento del Problema.** El recurrente, tanto en el escrito de apelación como en el presentado ante este Tribunal en fecha cinco de enero

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

pasado, fundamenta su inconformidad con la resolución recurrida, en dos aspectos: a) Que el Registro no está facultado por Ley para realizar de oficio el levantamiento de una advertencia administrativa, y b) Que la anotación de una demanda penal, impide el tráfico mercantil del inmueble.

Al respecto, el Registro **a quo** resolvió en forma negativa las pretensiones del apelante, aduciendo que el levantamiento de la advertencia administrativa obedece al cumplimiento del artículo 10 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, y que la anotación de una demanda penal no impide la inscripción de documentos presentados con posterioridad, por ser ésta una anotación provisional, conforme lo establece el párrafo sexto del artículo 468 del Código Civil.

**QUINTO: Resolución del caso. Cancelación de la Advertencia Administrativa.** Previo al análisis propio de los agravios del recurrente, se hace necesario valorar un principio fundamental, que es la base para la ordenación de los documentos que ingresen por rogación al Registro y que está relacionado directamente con el caso que se expone. Este principio o mejor llamado elemento operativo, es el de Prioridad regulado en el artículo 54 del Reglamento del Registro Público, Decreto N° 26771 de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, que literalmente y en lo que interesa expresa:

*Artículo 54. Principio de Prioridad Registral.- La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación a la Oficina del Diario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento. ...”*

La doctrina lo ha definido como “...el principio en cuya virtud el acto registral que primeramente ingrese en el registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese ingresado aún en el registro, aunque fuese de fecha anterior.” (Roca Sastre, Ramón María. Derecho Hipotecario, t. I, Barcelona, Bosch, Casa Editorial. Pág.666.)

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

¿Cómo debe aplicarse este principio al caso que se tiene en conocimiento? El recurrente alega, que el Registro no debió de haber cancelado la Advertencia Administrativa anotada al margen de las fincas relacionadas, bajo el tomo 513, asiento 16152, ya que esa misma Institución en resolución de las 16 horas 28 minutos del 9 de setiembre de 2003, había indicado, que esa nota de advertencia se mantenía hasta que una autoridad competente ordene su levantamiento, y al levantarla con la sola petición de una registradora, ello genera inseguridad e incertidumbre registral.

Tal razonamiento no tiene asidero legal, pues cuando se está ante la presencia de un error generado en sede registral, lo que procedería conforme lo establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, es ordenar poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará el asiento registral hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen, de modo que, el actuar seguido por el Registro ante la presencia de un error registral no es antojadizo y dejado a criterio del Director del Registro, sino que deviene por imperativo legal.

Ahora bien, lo que sucedió en el caso que se discute en esta sede, es que esa advertencia administrativa fue consignada con posterioridad a la inscripción de los gravámenes hipotecarios constituidos bajo las citas: tomos 469 y 479, asientos 8803 y 8810, que gravan respectivamente las fincas 41.148-000 y 57.149-000, inmuebles que por haberse ejecutado judicialmente, al inscribirse la protocolización del remate, presentada al Registro bajo el tomo 552, asiento 2814, se retrotrae en sus efectos a la fecha de presentación de las escrituras de hipotecas que le dieron origen y que fueron inscrita con las citas 469-8803 y 479-8810. (doctrina del numeral 669 del Código Procesal Civil que es concordante con el artículo 10 de la Ley 3883, Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, de 17 de mayo de 1967 y sus reformas.

Debe indicarse, que la advertencia administrativa a que hace referencia el recurrente, fue ordenada dentro del expediente No. 085-2003 en forma oficiosa, en virtud del conocimiento que tuvo la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sobre hechos anómalos o irregulares en la expedición y tramitación de algunos documentos otorgados por

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

el Notario Reynaldo Albán Méndez Alfaro, entre ellos, el que ocupó el tomo 519, asiento 5590, que afectaba entre otras las fincas 57.149 y 41.148 ambas de la provincia de Cartago.

De esta manera, y en correcta aplicación de tales normas, al proceder el Registrador a inscribir la protocolización del remate que consta en el testimonio de escritura de protocolización de piezas que fue presentada al tomo 552, asiento 2814, necesariamente y tal como lo indica el propio Juez Civil, debían cancelarse todos los tomos y asientos de menor categoría que afectaban los inmuebles rematados; de tal suerte, que en virtud del principio de prioridad, no solo esa anotación que constaba en el Registro debía ser cancelada, sino que estaba obligado dicho funcionario, a cancelar todos los documentos posteriores a la inscripción de las hipotecas de primer grado y que fueron ejecutadas.

Además, el Registro tenía potestad para cancelar esa anotación, ya que aparte de lo dicho en el punto anterior, la revisión de la medida ordenada, sea la advertencia administrativa, se produce durante el proceso de inscripción del documento que aquí se ha cuestionado, como consecuencia de una solicitud que el Registrador encargado de la inscripción de la protocolización del remate, dirige a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y que origina la resolución dictada por la Subdirección de ese Registro, de las quince horas y diecisiete minutos del veintiuno de setiembre de dos mil cinco, que ordena el levantamiento de dicha anotación y consecuentemente, la inscripción del documento presentado al tomo 552, asiento 2814.

**SEXTO: Denuncia Penal.** El recurrente alega como segundo agravio, el hecho de que a pesar de estar anotada una denuncia penal, el Registrador inscribe la protocolización del remate, acto que bajo ninguna circunstancia lo podía realizar, por ser la denuncia penal, aquel acto que guarda todo lo referente al delito que se investiga.

Sobre este tema, considera el Tribunal, que el Registrador actuó conforme al marco de legalidad que lo rige. Las anotaciones de demanda, son consideradas por el artículo 468 del Código Civil como anotaciones provisionales, las que, conforme al párrafo sexto de ese artículo, “...no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad”., e

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

incluso, este tipo de anotación se considera gravamen pendiente en la propiedad, y cualquier adquirente de un bien que esté anotado, aceptará implícitamente, las resultas del juicio.

**SÉTIMO. Sobre la solicitud de ordenar la anotación de la advertencia administrativa y una inmovilización:** Conforme a lo expuesto en los puntos anteriores, el hecho de que se cancelara la nota de advertencia, obedeciendo tanto a una orden judicial como por disposición legal, además de haberse inscrito la protocolización de remate a que se ha hecho referencia, estando anotada una demanda penal, no constituye fundamento para ordenar la inmovilización del inmueble.

Según lo establece el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, la inmovilización procede cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o bien, para cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, en cuyo caso, el mismo Reglamento prevé, en los artículos 84, 85 y 86 los tipos de errores registrales, los que de ningún modo se han configurado en esta gestión.

Inmovilizar una propiedad por haberse levantado una advertencia administrativa, que desde el punto de vista legal era procedente, se causaría, no solo un perjuicio económico a un propietario, puesto que ésta es una medida cautelar temporal que sustrae el asiento del tráfico comercial, sino que, se estarían violando los artículos 87 y 88 del Reglamento del Registro Público, así como los artículos 10 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y artículos 657 y 669 del Código Procesal Civil.

El artículo 10 de cita, es enfático al indicar que en caso de protocolizaciones de remate, el Registrador practicará las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el funcionario judicial, disposición avalada por lo dispuesto en las normas 657 y 669 del Código de rito que mandan a cancelar cualquier anotación o inscripción que impida la inscripción del testimonio de protocolización del remate, incluso, aquellos que su existencia se compruebe posteriormente.

La nota de advertencia que publicitaba el asiento 513, tomo 16152, fue cancelada por

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

disposición judicial, puesto que en las resoluciones dictadas por el Juzgado Civil de Cartago que se indican en el documento de protocolización de remate, expresamente ordena no sólo la cancelación de los documentos que dieron origen a las hipotecas, sino que todos los tomos y asientos de menor categoría que puedan estorbar en la inscripción de los bienes.

**OCTAVO.** Por las razones expuestas, considera este Tribunal que la actuación del órgano registral se rigió por la normativa de la materia, entre ellas las ya citadas, además de los artículos 34 del Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que establecen claramente el ámbito al que, el registrador debe circunscribir sus actuaciones, no pudiendo, al hacer la calificación respectiva, ir más allá de lo que resulte del título mismo y de la información que conste en el Registro Público (ver en igual sentido el artículo 43 del Reglamento citado).

Así, a la hora de la calificación, si el documento cumple con los requisitos formales y de los datos del Registro no hay información que lo impida, el Registrador está en la obligación de inscribirlo so pena de ser sancionado si no cumple con su deber. Con base en dichas normas, al calificar un documento en el que se consignen manifestaciones del Notario autorizante dando fe de determinados hechos, el funcionario debe abstenerse de cuestionarlas y mucho menos, puede exigírsele que las corrobore o investigue, pues hacerlo no solo sería violentar el principio de legalidad al cual debe ajustar sus actuaciones, sino que se estaría poniendo en duda la Fe Pública Notarial.

**NOVENO:** Con fundamento en lo anterior, considera este Tribunal que lo procedente es confirmar la resolución venida en alzada toda vez que no es legalmente posible acceder a lo petitionado por el recurrente Mora Cubero, así como, no logra advertirse ninguna actuación anómala por parte del Registro que justifique la inmovilización de las fincas del Partido de Cartago, matrículas 57.149-000 y 41.148-000, siendo que, lo que corresponde es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado, y confirmar la resolución recurrida.

**DÉCIMO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA:** De conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

### ***POR TANTO:***

Se declara sin lugar el recurso de apelación planteado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas y treinta y ocho minutos del catorce de noviembre de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma y 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 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***