

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2006-0121-TRA-BI

Gestión Administrativa

Mercantil Avícola de Heredia, S. A y otra

Banco Nacional de Costa Rica y otros (apelantes)

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Expediente de origen N° 2004-140

VOTO N° 044-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas treinta minutos del doce de febrero de dos mil siete.-

Recursos de Apelación interpuestos por: BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, cédula jurídica número 4-000-001021, representada por el Ingeniero José Antonio Vásquez Castro, cédula de identidad número 5-141-1500; BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO DOS BOL S.A., cédula jurídica 3-101-342534, representada por Jordana Obando Ramírez, cédula 1-1064-018; CARLOS VÍQUEZ JARA, cédula 1-443-327; GRUPO GONZÁLEZ DE HEREDIA S.A., cédula jurídica 3-101-167856, representada por JOSE ENRIQUE GONZÁLEZ HIDALGO, cédula 4-092-2302, quien además actúa en condición personal; INDUSTRIAS RATONI DE COSTA RICA S.A., cédula jurídica 3-101-149239, representada por Rafael Ángel Arguedas Montero, cédula 4-089-585; BANCO BANEX S.A., cédula jurídica 3-101-046008, representada por Alicia Jeannette Mora Iturbe, cédula 1-900-548; BANCO BAC SAN JOSE S.A., cédula jurídica 3-101-012009, representada por José Antonio Hidalgo Marín, cédula 1-881-718; BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO SEIS UNO-DUTSU S.A., cédula jurídica 3-101-347879, representada por ELIZABETH MOLINA CORDERO, cédula 4-098-798, y HARALD PEDERSEN, pasaporte norteamericano 152570319, quienes además actúan en su condición personal; BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CINCUENTA KER JIA S.A., cédula jurídica 3-101-347918, representada por Deyanira Calero Miranda, cédula 1-1047-394, y Jorge Mario Desilvestri Pájaro, cédula de residencia 42002020590005467, quienes también actúan en su condición personal;

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CONDOMINIO SAN MARTINO S.A., cédula jurídica 3-101-320662, CONDOMINIO BOSQUES DE ALTAMIRA, cédula jurídica 3-109-347320, DIANA TREJOS CADAVAL, cédula 1-731-005, representados los tres anteriores por José Antonio Hidalgo Marín, cédula 1-881-718; LM TRES J CUARENTA Y NUEVE S.A., cédula jurídica 3-101-343564, representada por Luz Marina Fontalvo Miranda, cédula de residencia 420-0199148-0004896; BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO CATORCE OLOO S.A., cédula jurídica 3-101-342727, representada por Carlos Francisco Salazar Rojas, cédula 1-0162-0627; BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO SESENTA-TSANA S.A., cédula jurídica 3-101-348027, representada por Olivia de la Cruz Hernández, cédula de residencia 150-51845-306, y por Rodrigo Fernández Mora, cédula 1-214-498; BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CINCO SIETE-KABINA S.A., cédula jurídica 3-101-343256, representada por Víctor Manuel Quesada Matamoros, cédula 4-063-502; BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO DIECISÉIS DUK S.A., cédula jurídica 3-101-342536, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO DIECISIETE KACHAKI S.A., cédula jurídica 3-101-342818, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO DIECIOCHO CHAKA S.A., cédula jurídica 3-101-342501, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO DIECINUEVE KABE S.A., cédula jurídica 3-101-342523, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO VEINTE JU S.A., cédula jurídica 3-101-342862, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO VEINTIDÓS SIALI S.A., cédula jurídica 3-101-342512, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO VEINTICUATRO SSO S.A., cédula jurídica 3-101-342877, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO VEINTICINCO SIOLNA S.A., cédula jurídica 3-101-342876, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA –CERO VEINTISÉIS SABINA S.A., cédula jurídica 3-101-342604, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO VEINTISIETE KI S.A., cédula jurídica 3-101-342464, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO VEINTIOCHO YABA S.A., cédula jurídica 3-101-342764, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO VEINTINUEVE DITSO S.A., cédula jurídica 3-101-342537, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO TREINTA KIPA S.A., cédula jurídica 3-101-342555, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO TREINTA Y UNO DI BACHA S.A., cédula jurídica 3-101-342575, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO TRES DOS JU PARE S.A., cédula jurídica 3-101-342494, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO TRES TRES WOBLA S.A., cédula jurídica 3-101-343331, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO TRES

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUATRO DAWA S.A., cédula jurídica 3-101-343116, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA - CERO TRES CINCO CHIL S.A., cédula jurídica 3-101-343529, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO TRES SEIS JALISNA S.A., cédula jurídica 3-101-343528, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CUATRO TRES DÖLÖNA S.A., cédula jurídica 3-101-343164, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CINCUENTA Y TRES WORKE S.A., cédula jurídica 3-101-343281, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CINCO CINCO KUKLË S.A., cédula jurídica 3-101-343333, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA - CERO CINCO OCHO DULA S.A., cédula jurídica 3-101-344193, BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CERO QUINCE WOLI S.A., cédula jurídica 3-101-342496, representadas las anteriores veinticinco sociedades por Eduardo Gutiérrez Font, cédula 1-597-129; BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO CINCUENTA Y UNO TUNA S.A., cédula jurídica 3-101-343178, representada por Pastor González Medina; cédula de residencia 42002020590005467; y BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO SIETE SIETE JALASKI S.A., cédula jurídica 3-101-347918, representada por Carlos Méndez Camacho, cédula 1-907-669; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas nueve minutos del veinticuatro de febrero de dos mil seis.

RESULTANDO:

I- Mediante escrito presentado al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el día diecinueve de julio de dos mil cuatro, el señor Mario Zúñiga Cartín, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Heredia, cédula de identidad número 4-094-775, en su condición de representante de las compañías **Mercantil Avícola de Heredia, S.A.**, cédula jurídica número 3-101-064507 y de **Avícola la Meseta, S.A.**, cédula jurídica número 3-101-038351, presenta diligencias a efecto de que se ordene la anotación de un mandamiento expedido por el Juzgado Agrario de Alajuela, sobre la finca, entre otras, 134.294-000 de la Provincia de Heredia y de todos los demás movimientos o inscripciones derivados de la misma, por considerar que fue cancelada su presentación con evidente error registral.

II- Que la finca número 134.294-000 de la provincia de Heredia fue sometida al Régimen de Propiedad en Condominio, formando la finca matriz 001794M “Condominio Bosques de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Altamira”, y consecuentemente las fincas filiales que van de la 36728F a la 36795F y la 041055F.

III- Que mediante resolución emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas nueve minutos del veinticuatro de febrero de dos mil seis, el Registro ordenó inmovilizar las fincas del Partido de Heredia, números: 134.294-000, así como la finca matriz 001794M y sus filiales que van de la 36728 F a la 36795F, y la 041055F.

IV- Que contra dicha resolución, los diferentes propietarios de las fincas aludidas presentaron recursos de apelación ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante el cual expresan su inconformidad y alegan que cuando ellos adquirieron los bienes objeto de estas diligencias, lo hicieron al amparo de la publicidad y fe pública registral, que publicitaba que dichos inmuebles se encontraban libres de anotaciones y gravámenes. Que todos son adquirentes de buena fe, que no son parte del proceso que se ventila en el Juzgado Agrario de Alajuela y que en caso de mantener la inmovilización, se les debe de cancelar las costas, más los daños y perjuicios ocasionados.

V- 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 provocaran la indefensión del gestionante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: **Hechos Probados:** Por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal aprueba como hechos probados los indicados en la resolución apelada, excepto los señalados bajo los número 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, por no corresponder a la figura de hechos probados.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

TERCERO: *Hechos no probados*: No existen de interés en la resolución de este asunto.

CUARTO: *Sobre el fondo*: Analizado el expediente, con fundamento en la normativa existente y los agravios de los apelantes, este Tribunal entra a conocer el fondo de este asunto, para resolverlo del modo que a continuación se indica. Los apelantes son coincidentes en manifestar que compraron los inmuebles de su propiedad amparados a la publicidad registral, la que no publicitaba de modo alguno la existencia de anotación, advertencia o cualquier otro gravamen sobre el bien que adquirirían; asimismo, que todos son adquirentes de buena fe y que ninguno es parte en el proceso que originó la anotación del mandamiento que se cuestiona; además, en caso de mantener la inmovilización, se le cancele los costos, daños y perjuicios; alegándose también que la resolución apelada en ningún caso indica que el Registro está habilitado a inmovilizar las fincas para subsanar el error en la calificación registral.

Este Tribunal tiene muy claro que *la publicidad registral*, constituye un sistema de divulgación tendente a hacer del conocimiento a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en la dinámica inmobiliaria. En nuestra legislación este principio se encuentra contemplado en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que se refiere a los medios y procedimientos de acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

De esta última publicidad se derivan tres efectos básicos que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral. Del *sistema de presunciones*, se deriva la *presunción de exactitud* y la *presunción*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de integridad. La presunción de exactitud refiere a la protección de la apariencia de legitimación para disponer de aquel bien o derecho inscrito; de esta forma, la publicidad excede a la mera información, hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. Por su parte, la presunción de integridad hace presumir que el asiento registral es exacto e íntegro, o sea que: a) todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas.

Respecto al ***principio de legitimación***, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, protege las facultades de un sujeto sobre una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad.

Por último el ***principio de la fe pública registral***, que como efecto de la publicidad material, amparada igualmente en el sistema de presunciones, protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para transmitirla, además, de que adquiere esa cosa, con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado. Lo anterior expuesto, es indicativo, que la verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que mediante la legitimación de adquisiciones, se procura la seguridad del tráfico jurídico.

Analizados estos conceptos registrales, ***pareciera*** que los apelantes llevan razón en cuanto a su alegato de que el Registro Público debió garantizarles su derecho inscrito con respecto a terceros, ya que su adquisición se basó en la publicidad formal, que publicitaba que los inmuebles adquiridos se encontraban libres de anotaciones judiciales y por ende bajo el Principio de Fe Pública Registral, todo ello con fundamento en el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Sin embargo, en el caso que se discute, en donde se produce una colisión entre principios registrales y normativa de procedimiento, el Registro ***no ha violentado esos principios***, ya

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que se encuentra frente a otra **realidad legal** que lo **obliga** a tutelar a través de la publicidad situaciones que limitan su marco de calificación y que le imponen obligaciones a esa función registral, como son los llamados mandamientos judiciales, regulados en el artículo 282 del Código Procesal Civil, en el Título IV del libro I, referente al tema de medidas cautelares, como mecanismo para el aseguramiento de los derechos en discusión dentro de un determinado proceso judicial, a fin de evitar que diversas circunstancias llevaran a hacer ilusorio el resultado del juicio. Al respecto la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución N° 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, dispuso:

*“Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de la justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ella, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el **acto judicial**. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento. (...) El fundamento de la anotación de demanda o de embargo es la existencia de un proceso judicial, al que se quiere otorgar una garantía permitida por la ley.”* (lo resaltado no es del original).

Si bien los recurrentes aducen que no son parte en el proceso, lo cierto es que este argumento sería aplicable en el caso de que el mandamiento que se solicita cancelar fuese a causa de un proceso ejecutivo simple, en el que el bien sea propiedad del demandado, en cuyo caso este bien es prenda común de acreedores. Sin embargo, en la gestión que nos ocupa la titularidad del inmueble no es elemento legal que debe considerar el Juez para ordenar la anotación de la demanda ordinaria al margen de la fincas afectadas, ya que como bien lo dice el a-quo, *“Entratándose de anotaciones de demandas ordinarias y penales, **donde está en discusión la titularidad del inmueble**, la anotación es procedente, sin importar quién sea el propietario de la finca que se ordena anotar, precisamente en dichos procesos judiciales, lo que se discute es el mejor derecho sobre la titularidad.”* (la negrita es del original).

La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia también se ha pronunciado sobre la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

función calificadora y dado los efectos obligatorios del voto número 10991 del año 2000, reviste singular importancia en que sea citado en los términos siguientes:

*“...la posibilidad de anotación de las demandas civiles está prevista en el artículo 282 del Código Procesal Civil, (...). Es decir, que las actuaciones de este tipo fueron concebidas por el legislador como mecanismos para el aseguramiento de los derechos en discusión dentro de un determinado proceso judicial, a fin de evitar que diversas circunstancias llevaran a hacer ilusorio el resultado del juicio. En ese contexto, es dable afirmar que la gestión planteada por un juez del Poder Judicial ante el Registro Público de la Propiedad para que anote al margen de una finca la existencia de una demanda, no constituye un exhorto ni un suplicatorio, sino - como dice el mismo numeral 282 citado- un **mandamiento**, es decir, una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, pues en estos casos actúa como mero auxiliar de la Justicia, según los términos del artículo 140 inciso 9) de la Constitución Política. Actuar de diferente manera, podría significar dejar sin efecto lo ordenado por el juez, afectando o poniendo en grave peligro el derecho de todo ciudadano a ser reparado en los daños recibidos y a obtener justicia pronta y cumplida (artículo 41 constitucional y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos). Así, como premisa para el análisis del caso concreto, debe partirse de que la función del Registro Público de la Propiedad Inmueble, a la hora de recibir un mandamiento de anotación de demanda judicial, debe limitarse a efectuar la debida anotación o inscripción del documento (según corresponda) y a informar al juez en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el órgano jurisdiccional respectivo el que dicte las órdenes correspondientes.(...)”*

La naturaleza obligatoria de la jurisprudencia constitucional, en la que incluso de la literalidad de la misma, no se hace diferencia entre anotación de embargo o anotación de demanda, debe ser reconocida por la Administración Registral y producto de ese fallo, al Registro le corresponde ordenar la imposibilidad de cancelar la presentación de un mandamiento judicial, ya que este trámite **debe** provenir del juzgado respectivo, pues la responsabilidad de las anotaciones y cancelaciones, recae exclusivamente en el juez. Al efecto la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, con fundamento en el artículo 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que lo faculta a la emisión de circulares que son de acatamiento obligatorio para los registradores, dictó la circular N° DRP-10-2005 de fecha 11 de agosto de 2005, mediante la cual establece:

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*“A partir de esta fecha; **no procederá la cancelación de presentación de un mandamiento judicial.** En el caso de no existir la finca relacionada en el mandamiento, lo que impide llevar a cabo la anotación o inscripción del mandamiento judicial; se hará constar ese motivo, y se devolverá defectuoso el documento, en espera de que la autoridad judicial ordene lo que considere pertinente. La cancelación de los mandamientos judiciales procederá únicamente en los siguientes casos: **a)** Aplicación de la prescripción de los artículos 471 y 468 del Código Civil. **b)** Cuando deba resolverse la colisión de un derecho real frente a uno personal, conforme lo dispone el artículo 455 del Código Civil. **c)** Cuando debiendo pagar los derechos respectivos en razón de la materia; éstos no sean debidamente cancelados.”*

Como bien lo acepta el Registro en la resolución recurrida, al cancelarse por error el mandamiento judicial que ingresó a esa Institución el 30 de agosto de 2002 bajo las citas tomo 509, asiento 4389 del diario y concretamente sobre la finca 134.294-000, permitió que dicho inmueble se sometiera al régimen de propiedad horizontal, originando la finca matriz 001794M “Condominio Bosques de Altamira”, formando consecuentemente las fincas filiales que van de la 36728F a la 36795F y la 041055F.

Efectivamente tal como se indica en la resolución recurrida, el Registrador a quien le correspondió la calificación del documento judicial “mandamiento”, bajo las citas tomo 509, asiento 4389, debió anotararlo en la finca 134.294-000, pues aunque la titularidad de la misma no correspondiera a los demandados incluidos en ese mandamiento, si había coincidencia en la existencia del bien en cuanto a su ubicación y siguiendo el criterio jurisprudencial referido, debió acatar dicha orden sin que le interesara la propiedad del mismo.

Ante el desacato producido por la no anotación del mandamiento judicial en el año 2002, e informado el Registro con posterioridad del error registral a través del mal llamado curso por parte del gestionante, ya que el procedimiento correcto es el referido a la “Gestión Administrativa” contemplado en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, y así lo encausó el Registro **a quo**, de haber sido posible debió corregirse dicho error basado en el artículo 87 del Reglamento del Registro Público que a la letra dice:

“Artículo 87. Rectificación de errores. Solo el Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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, y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa”

No obstante, el numeral citado debe analizarse conjuntamente con el artículo 92 ibidem, ya que el concepto de error conceptual o material al que limita el primero, se amplía en el segundo, siendo que la anomalía en la información que conste en el Registro que no pueda ser corregida por los procedimientos normales y existentes para ello, -como es a través del mismo Registrador-, se hagan por medio del trámite de “Gestión Administrativa”. Al efecto este numeral dice lo siguiente:

“Artículo 92. Casos en que procede la gestión administrativa. Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.”

La jurisprudencia de este Tribunal ha abordado el tema, y de una manera especialmente amplia en el Voto 376-2006, de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, del cual citamos un pequeño extracto a manera de ilustración:

*“De la normativa transcrita vemos cómo la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna **inexactitud registral**, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.”*

Ahora bien, la **consecuencia** de un proceso de gestión administrativa en el que se comprobó

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

la existencia de un error o inexactitud registral, que no puede ser corregido sin causar daño a terceros, -como es el caso que se discute, cuyos afectados corresponden a los titulares de las fincas filiales del Condominio Bosques de Altamira-, es la inmovilización del bien o bienes objeto de la gestión, y así lo indica el artículo 88 del citado Reglamento, al decir:

“Artículo 88. La inmovilización. Si en el caso del artículo 85 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”

De manera que no es que la inmovilización deba ser solicitada por el Juzgado donde se tramita el proceso a que hace referencia el mandamiento, sino que ésta es una consecuencia del artículo 88 de cita. El Registro al imponer la cautelar aludida, está procediendo bajo un marco de competencia que le es obligatorio conforme a los ya citados artículos 87, 88 y 92 todos del Reglamento del Registro Público, situación que lo exonera del agravio aludido en cuanto a que *“la resolución del Registro va más allá de lo emanado de la autoridad judicial.”*

Esa Autoridad Judicial al momento de ordenar la anotación de la demanda se refirió a que la misma se anotara entre otras, en la finca del partido de Heredia matrícula número 134.294-000, y sobre esa orden no hay posibilidad de desacato por parte del Registro, razón por lo que puede aseverarse, que no es atendible lo manifestado por los agraviados, por cuanto, tanto el embargo como la demanda, sea civil o penal aunque difieran en su naturaleza y por ende en sus efectos, cuando su anotación es solicitado por una autoridad judicial, esa orden es de acatamiento obligatorio. La parte perjudicada no debe acudir al Registro a cuestionar la medida ordenada. Tampoco lo puede hacer el Registrador, salvo comunicarle a la autoridad judicial alguna circunstancia que estime conveniente. Por el contrario, el perjudicado debe dirigirse ante el mismo juez, ejerciendo los procedimientos legales que correspondan para lograr su cancelación. Por lo expuesto, este Tribunal no puede diferir de lo resuelto por el Registro y confirma en este acto el criterio externado por el a quo, en cuanto a que la orden emanada de una Autoridad Judicial debe ser de acatamiento obligatorio, declarando sin lugar

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

por ende, los recursos de apelación interpuestos.

QUINTO. Sobre los poderes otorgados para actuar en sede administrativa. Aunque no fue objeto de apelación de parte de los recurrentes afectados por el criterio esbozado por el Registro, pero por la singular competencia de este Tribunal como órgano contralor de legalidad, conforme lo establece el artículo 181 de la Ley General de la Administración Pública, reviste de suma importancia indicar el nuevo criterio a que ha llegado el Tribunal, en cuanto a los poderes especiales otorgados para actuar en sede administrativa ante la solicitud del trámite de **gestión administrativa.**

En ese sentido mediante el ***VOTO No 358-2006 de las once horas del nueve de noviembre de dos mil seis,*** el Tribunal indicó lo siguiente:

“...SOBRE EL REQUISITO DE ESCRITURA PUBLICA PARA LOS PODERES CON QUE SE PROMUEVE UNA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. (...) Por la trascendencia que este criterio ha tenido en la práctica registral, es que este Tribunal debe hacer una especial enmienda, en la interpretación que hasta el momento se ha realizado respecto de la aplicación de la reforma del artículo 1256 del Código Civil de 1998, a los procesos de gestión administrativa que se promueven ante las diferentes Direcciones que conforman el Registro Nacional.

*La reforma aludida del artículo 1256 del Código Civil, que adiciona el actual párrafo segundo a dicho artículo; pretendía (y aún pretende) **eliminar** el uso de **poderes especiales comunes** como documentación válida a los efectos de instrumentar en escritura pública, la manifestación de voluntad de un otorgante por medio de representante, cuando tal documentación tenga la finalidad de realizar un movimiento en la publicidad registral. Operativamente tales poderes comunes se pueden conceptuar como aquellos poderes que no constan en asiento público alguno, y que por tanto, no se tiene certeza ni de su **origen** y mucho menos, de **su existencia.** (...) Ahora bien, el punto medular en este asunto es verificar si la promoción de una gestión administrativa tiene como **resultado inmediato o directo** el provocar una modificación en la publicidad registral, por lo cual participa de los mismos supuestos jurídicos para lo cual fue implementada la reforma del artículo 1256 del Código Civil; o si por el contrario, el promover un procedimiento registral no tiene una relación*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

directa e inmediata con la publicidad registral, lo cual de plano implica que la escritura pública como requisito para el poder especial de quien actúa en representación de un interesado registral para plantear una gestión administrativa, no tendría un sentido ni jurídico, ni práctico; convirtiéndose más bien en un encarecimiento y dilación de los procesos administrativos en perjuicio de los administrados, en violación al artículo 4 de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, No. 8220 del 4 de marzo del dos mil dos.

“...Todo trámite o requisito, con independencia de su fuente normativa, para que pueda exigirse al administrado, deberá:

*a) Sujetarse a lo establecido por ley y **fundamentarse estrictamente en ella...**” (lo resaltado no es del original)*

*Para establecer tal nivel de precisión, es necesario primero ubicar la operatividad del proceso de gestión administrativa dentro del engranaje de la publicidad registral; es decir, qué función cumple el proceso de gestión administrativa de cara a la protección de la finalidad última del Registro Nacional como administración pública: **La seguridad Jurídica del Tráfico de bienes inscribibles** (Artículo primero de la Ley sobre Inscripción ya citada).*

*Así, la **gestión administrativa** participa de ser un proceso administrativo dentro de todo el engranaje jurídico que sistemáticamente organiza el ordenamiento, para garantizar la seguridad jurídica que dimana de la publicidad de los asientos registrales, engranaje donde igualmente la **calificación** y la **inscripción** como procesos administrativos registrales juegan un papel fundamental.*

*Es decir, la Gestión Administrativa no es un proceso de inscripción que produzca material o formalmente modificaciones directas e inmediatas en los asientos registrales; sino que, **como proceso independiente dentro del sistema**, fortalece la publicidad registral al **tener la finalidad de revisar y verificar la legalidad de los otros procedimientos registrales** que si generan formalmente asientos registrales, cuyos efectos son el bastión de la Seguridad Jurídica del tráfico de bienes inscribibles.*

Hecho el anterior planteamiento, debe precisarse que la única forma en que una gestión

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

administrativa puede incidir en la publicidad registral es de manera **indirecta o mediata**; al inicio de la gestión **-y ante la posible existencia de un error o nulidad originada en los procedimientos de calificación y/o inscripción-** dando aviso a todos los interesados conforme a la información de los asientos, del inicio de una investigación relacionada con una eventual inexactitud registral, por lo cual se consigna una **NOTA DE ADVERTENCIA**, en este caso conforme al artículo 97 del Reglamento del Registro Público antes citado. Así mismo, luego de cumplir con todos los procedimientos finalizada la gestión, **-cuando la inexactitud de la publicidad registral no puede ser subsanada por los interesados-** se debe proceder con la consignación de una **NOTA DE INMOVILIZACIÓN** en este caso conforme al artículo 88 del Reglamento del Registro Público antes citado.

Nótese que tanto la nota de advertencia como la nota de inmovilización, se consignan en la publicidad registral de forma indirecta y como consecuencia, **no de la mera solicitud del gestionante**; sino de una valoración previa que **determina la existencia de una inexactitud en la publicidad**, originada en los procedimientos registrales antes dichos, inexactitud que por haber sido cometida en tales procedimientos, puede ser apreciada de la misma información que consta en el Registro de que se trate.

Corolario de lo anterior es que, la modificación que eventualmente se pueda producir en la publicidad registral como consecuencia de una gestión administrativa, deriva de la existencia verificada de una inexactitud registral y **no directamente de las pretensiones del gestionante**; tanto así que, **como en este caso**; a pesar de que el solicitante no tenga legitimación; puesto en alerta el Registro, este debe actuar oficiosamente tratándose de una situación donde medie la existencia o la necesidad de investigar respecto de la posible existencia de una inexactitud registral.

Derivado de todo lo anterior, se concluye que la simple promoción de una gestión administrativa **NO** tiene como **resultado inmediato o directo** el provocar una modificación en la publicidad registral, por lo cual **NO** participa de los mismos supuestos jurídicos para lo cual fue implementada la reforma del artículo 1256 del Código Civil; razón por la cual, **no se debe exigir el requisito de escritura pública al poder especial de quien actúa en representación de un interesado registral para plantear una gestión administrativa**; dado que tal petición por sí misma no genera un efecto registral directo que ponga en un eventual peligro la Seguridad Jurídica Registral, por lo que será suficiente lo regulado por el antes

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

transcrito artículo 282 de la Ley General de la Administración Pública además del artículo 283 del mismo cuerpo normativo que dice literalmente:

“El poder del administrado podrá constituirse por los medios del derecho común y, además, por simple carta autenticada por un abogado, que podrá ser el mismo apoderado, o por la autoridad de policía del lugar de otorgamiento.”

Expuesto lo anterior, este Tribunal llega a la conclusión de que los poderes otorgados por los señores Bernardo Vargas Calvo a favor del Licenciado Eduardo Alvarado Salazar; Gerardo Corrales Brenes en su calidad de Gerente del Banco Bac San José, a favor de los licenciados José Antonio Hidalgo Marín, Mario Gómez Pacheco y Roy de Jesús Herrera Muñoz; Eduardo Madriz Valverde en su calidad de Subgerente del Banco Interfin, S.A., a favor de los licenciados Mario Gómez Pacheco, Andrés López Vega y Roy de Jesús Herrera Muñoz, resultan ser suficientes para actuar en esta sede, ya que y conforme al nuevo criterio, no es necesario que dicho poder esté otorgado en escritura pública, debiendo el Registro tomar nota para casos futuros.

SEXTO. En cuanto a la solicitud del pago de costas, daños y perjuicios.

El ordenamiento administrativo costarricense ha establecido reglas sustantivas muy depuradas sobre la responsabilidad que le corresponde al Estado. Así, el vínculo de los sujetos de la relación jurídico-pública en esa materia requiere, en sede administrativa, de una instrumentación procesal adecuada por medio de la cual las partes puedan ejercer sus derechos, y se les pueda ordenar el cumplimiento de sus deberes y cargas, y es precisamente el procedimiento administrativo uno de los presupuestos fundamentales para efectivizar la responsabilidad pública.

La responsabilidad estatal se hace valer por el administrado a través de una actuación procedimental que tiene por finalidad acreditar la existencia de los extremos sustanciales y formales de esa responsabilidad, a saber: el derecho subjetivo del administrado; la competencia del ente para declarar la responsabilidad; el deber jurídico del Estado de indemnizar; la relación de causalidad; la naturaleza del funcionamiento (normal o anormal) de la Administración; y el *quantum* de la indemnización pretendida por el administrado.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Bajo esta tesis, la **competencia** en materia de Derecho Administrativo, y con fundamento en el **principio de legalidad** señalado en el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública citada, "*...es la esfera de atribuciones de los entes y órganos, determinada por el Derecho objetivo o el ordenamiento jurídico positivo. Vale decir, el conjunto de facultades y obligaciones que un órgano puede y debe legítimamente ejercer*" (DROMI, José Roberto: El acto administrativo, Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid, 1985, p. 35), y esa competencia es irrenunciable, intransmisible e imprescriptible (artículo 66 de la citada Ley General), y se encuentra limitada por razón del territorio, del tiempo, del grado y de la materia (artículo 60.1 *ibidem*)

Con relación a esta última, es decir, a la competencia por razón de la materia, habría que apuntar que se refiere a las actividades o tareas que el órgano de que se trate debe desempeñar legítima y concretamente, y en donde impera el **principio de especialidad**, según el cual los entes administrativos "*...sólo pueden actuar para el cumplimiento de los fines que motivaron su creación*" (DROMI, op.cit., p. 38). De lo anterior resulta que el principio de legalidad se concreta a través de las potestades concedidas a la Administración, y que esas potestades, a su vez, se ejercen mediante el conjunto de atribuciones que demarcan las funciones en particular de cada órgano administrativo, que no es otra cosa que su **competencia por razón de la materia**.

Al respecto, y tratándose de este Tribunal, conviene traer a colación lo expresado en el Voto N° 98-2003, dictado a las nueve horas diez minutos del siete de agosto de dos mil tres:

"II- ... resulta imperioso analizar el marco competencial de este Tribunal Registral Administrativo, dadas las pretensiones esgrimidas por los recurrentes. Dentro de este orden de ideas, es necesario destacar lo establecido en los artículos 1, 19, 25, 26 siguientes y concordantes de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual ... así como en lo dispuesto por los artículos 19 y 25 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo... III- De la anterior normativa resulta claro que la competencia de este Tribunal se restringe al conocimiento de las apelaciones que se interpongan contra los actos y resoluciones definitivas o los recursos provenientes de los distintos Registros que conforman el Registro Nacional.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

como consecuencia de un procedimiento administrativo instaurado conforme la normativa sustantiva registral y que ha de fenecer con el pronunciamiento de este órgano de alzada en aras de dar por agotada la vía administrativa. Tratándose de impugnaciones como las aquí expuestas, es menester dejar debidamente clarificado que la competencia de este Tribunal Registral Administrativo, resulta ser la de órgano de alzada, contralor de legalidad de los actos y resoluciones definitivas o los recursos que emanen de cualquiera de los Registros que conforman el Registro Nacional en la materia sustantiva —valga decir, estrictamente registral— dando así por agotada la vía administrativa. ..."
(el subrayado no es del original).

Por lo expresado en esa oportunidad, que se reitera ahora, no podría este Tribunal pronunciarse sobre el pago de costas, daños y perjuicios dada la especial naturaleza de lo pedido y de la materia que se está conociendo. Nótese que el ***principio de legalidad*** impone el respeto a la esfera competencial asignada en los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y en el 2º del Reglamento Orgánico y Operativo de este Tribunal Registral Administrativo, **que limita tal competencia al conocimiento de los recursos de apelación contra actos, resoluciones definitivas y recursos provenientes de los Registros que integran al Registro Nacional, pero única y exclusivamente dentro del marco de referencia de lo que es la materia sustantiva de ese Registro**, la cual se deduce de la relación de lo establecido en los artículos 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967); 2º de la Ley de Creación del Registro Nacional (Ley N° 5695 del 28 de mayo de 1975).

No siendo este Tribunal Registral Administrativo, el órgano competente para conocer de lo pedido en cuanto al pago de los rubros indicados, se rechaza por improcedente esa solicitud.

SETIMO: Sobre el agotamiento de la vía administrativa: Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039; 126 inciso c), se da por agotada la vía administrativa.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en los considerando, jurisprudencia y citas normativas que anteceden, se declaran sin lugar los recursos de apelación instaurados contra la resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas nueve minutos del veinticuatro de febrero de dos mil seis, la que en este acto se confirma. Tome nota el Registro en cuanto al considerando quinto de esta resolución. Se da por agotada la vía administrativa. El Juez Rodríguez Jiménez consigna nota. 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

NOTA DEL JUEZ CARLOS MANUEL RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

En el Considerando quinto, se analiza la figura del poder en la gestión administrativa, concluyéndose que es innecesario formalizarlo en escritura pública, por lo que la reforma introducida en el año 1998 al artículo 1256 del Código Civil, no se aplica a los procesos tramitados en el Registro Público originados en las gestiones administrativas a que se refieren los artículos 92 y siguientes del Reglamento de la indicada entidad.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Sin embargo, tal análisis no lo comparto, por lo que de seguido paso a explicar las razones que tengo para alejarme de los razonamientos hechos en el apartado de cita.

La norma del Código de referencia, en lo que interesa, dispone que *“El poder especial otorgado para un acto o contrato con efectos registrales deberá realizarse en escritura pública y no será necesario inscribirlo en el Registro”*; por lo que la pregunta que surge, es si una gestión administrativa, constituye un acto que puede llegar a tener “efectos registrales”, respuesta que sin lugar a dudas es afirmativa.

Y lo es, en vista de que si se da curso a la solicitud y se llega a demostrar la anomalía en la información registral, ya sea por error o por estar viciada de nulidad, en un inicio del trámite, en forma interlocutoria, se puede dar la “nota de advertencia” y luego, mediante acto final debidamente razonado, hasta la correspondiente “inmovilización”, figuras que sin lugar a dudas producen los “efectos registrales” a que se refiere el numeral 1256 de comentario, ya que ambos supuestos, afectan la seguridad y la publicidad registral, principios consagrados, entre otras disposiciones, en los artículos primero de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 63 y 66 del Reglamento del Registro.

Entonces, si se pretende excepcionar la aplicación de la norma genérica del Código Civil, debemos contar con el sustento jurídico suficiente que nos permita hacerlo, y en mi criterio, el respaldo legal debe existir en forma expresa, porque si no es así, estaría el Tribunal derogando para casos concretos, el alcance del artículo 1256, no siendo competente para hacerlo. Verbigracia, en los artículos 9 párrafo 2), 21 inciso c), 31 inciso g) y 82 párrafo 2) de la Ley de Marcas y Otros Signos Distintivos, encontramos disposiciones que permiten no exigir el requisito del poder en escritura pública, supuestos en los cuales, el Tribunal no está yendo más allá del entorno en que puede actuar.

En el Considerando de cita, en resumen bastante lacónico, la mayoría de los jueces, no exigen el requisito de la escritura pública para el poder con que se promueve una gestión administrativa, sustentados básicamente en dos supuestos: i) La gestión administrativa no es

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

un proceso de inscripción que produce material o formalmente modificaciones directas o inmediatas en los asientos registrales; ii) Este tipo de diligencias, pueden ser iniciadas o continuadas de oficio por el Registro, de allí lo innecesario de contar con una representación con la formalidad de comentario, ya que al final, con mandato en instrumento público o sin él, la diligencia es factible llevarla a cabo por iniciativa de la propia institución.

Sin embargo, discrepo de tal criterio; pues por un lado, la gestión administrativa sí puede producir modificaciones directas e inmediatas en los asientos registrales, como lo son en un inicio la nota de advertencia (artículo 97 del Reglamento) y posteriormente, mediante la resolución de fondo, la inmovilización, que afectan en forma inmediata la publicidad registral y el giro comercial de la información contenida en el correspondiente asiento, medidas que sólo serán canceladas hasta tanto se aclare el asunto en sede judicial o las partes así lo acuerden; y por otro, la actuación de oficio de la entidad registral, no puede constituir por sí misma, una excepción al párrafo final del artículo 1256 del Código Civil, pues como lo enuncié antes, la no aplicación de una norma genérica a un caso concreto, debe darse por disposición expresa de la propia norma o de otra y nunca por la “facilidad” con que se puede continuar de oficio una gestión administrativa.

El que actúa en una gestión administrativa a través de un apoderado, para ser tenido como parte, debe cumplir con las formalidades de la representación; caso contrario, y aun cuando el Registro pueda continuar la diligencia de oficio, el sujeto omiso en su apersonamiento, no puede ser tenido como tal, hasta tanto se apersona directamente o a través de un representante cumpliendo con lo dispuesto en la norma civil de comentario. El que el Registro pueda iniciar o continuar de oficio el procedimiento, constituye una obligación estipulada por el artículo 87 del Reglamento, a efectos de subsanar los errores registrales, dada la importancia de la seguridad y la publicidad para proteger a los terceros de buena fe, pero nunca puede servir esta figura, para excepcionar el numeral 1256, que por sí mismo no contiene excepciones y que si las hay, como sucede en el derecho marcario, deben existir en forma expresa y no crearlas a través de una interpretación sin ningún fundamento expreso del propio ordenamiento jurídico.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

A mayor abundamiento, la distinción que se hace en el Considerando de cita, entre efectos “directos e inmediatos” y efectos “indirectos y mediatos”, no constituyen razón suficiente para dejar de aplicar lo dispuesto en la disposición final del artículo 1256, porque esta norma habla únicamente de “efectos registrales”, sin entrar a distinguir entre unos y otros y como el principio indica que no se puede distinguir en donde la ley no lo hace, no es factible entrar a hacer una distinción que la norma no contempla.

Por las razones dichas, no comparto lo expuesto en el Considerando de comentario.

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez