

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0291-TRA-BI

Gestión Administrativa

Inversiones Alpine I A P, S.A.

Inversiones Magnolia I M A G, S.A.

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Exp. N° 2005-243).

VOTO No. 046-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del tres de marzo de dos mil seis.—

Conoce este Tribunal del Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Raúl Eduardo Jiménez García**, mayor, divorciado, empresario, de domicilio no indicado, titular de la cédula de identidad número uno guión cuatro cuatro dos guión uno uno tres, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las empresas de esta plaza **INVERSIONES ALPINE I A P SOCIEDAD ANONIMA**, cédula de personas jurídica número tres-ciento uno-tres cero dos tres seis dos e **INVERSIONES MAGNOLIA I M A G SOCIEDAD ANONIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno- tres cero tres cero siete cuatro, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cincuenta y cinco minutos de diez de octubre de dos mil cinco.

RESULTANDO:

PRIMERO: Mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el nueve de setiembre de dos mil cinco, el señor Raúl Eduardo Jiménez García en la calidad dicha, presenta una solicitud de inmovilización de propiedad y devolución inmediata de cédulas hipotecarias, ya

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que, mediante escritura número 37-1, otorgada el 12 de diciembre de 2004 ante los Notarios Maribel Cortés Sorto y Jaime Weisleder Weisleder, se constituyó un contrato de cédulas hipotecarias a favor de la empresa Transamerica Bank And Trust Company Limitada que ocupó el Tomo 544, Asiento 757, para lo cual se otorgó en garantía los inmuebles Fincas Filiales, matrículas treinta y tres mil trescientos ocho guión cero cero cero (33.308-000) y la treinta y tres mil trescientos cuatro guión cero cero cero (33.304-000), las que fueron entregadas al Notario Weisleder Weisleder, sin existir autorización para la firma del libro de entrega de cédulas que al efecto lleva el Registro, constituyendo esta situación un error en la calificación del documento mediante el que se constituyeron las cédulas hipotecarias.

SEGUNDO: Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las siete horas cincuenta y cinco minutos del diez de octubre de dos mil cinco, resuelve rechazar ad portas esa gestión, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.

TERCERO: No conforme con lo resuelto por la autoridad registral, el señor Jiménez García interpone recurso de apelación, manifestando, que en el documento donde se constituyeron las cédula hipotecarias se otorga un poder especial al conotario cartulante para que retire las cédulas, pero este poder no es extensivo a los actos o formalidades “registrales” que exige el Reglamento del Registro Público, específicamente en el artículo 79, solicitando se anule la resolución recurrida y se enderecen los procedimientos conforme a la solicitud de gestión administrativa planteada.

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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: *Hechos probados.* Esta instancia acoge los hechos que como probados se indican en la resolución recurrida, excepto los numerados III y IV y se adiciona el II parte c) en el siguiente sentido: Que el poder especial con que actuó el conotario Jaime Weisleder Weisleder para firmar y retirar las cédulas hipotecarias, fue otorgado tanto por el representante de Transamerica Bank and Trust Company Limited, como por las propietarias de los inmuebles sobre los que se instituyó la hipoteca de cédulas. (folio 9).

SEGUNDO: *Hechos no probados.* No existen de interés para la resolución de esta gestión.

TERCERO: *Planteamiento del problema.* El problema surge, según el apelante, cuando el Registro, una vez inscrito el testimonio de la escritura mediante la cual se constituye un crédito hipotecario de cédulas, entrega éstas al conotario Weisleder Weisleder, en cumplimiento del mandato especial constituido en la escritura referida y previo a ello, lo hace firmar el libro de entrega de cédulas a que hace referencia el artículo 79 del Reglamento del Registro Público.

El gestionante alega que aún y cuando el notario Jaime Weisleder Weisleder esté autorizado para firmar y retirar las cédulas, no lo está para firmar el libro de entrega de éstas. Que el Registro en la etapa de calificación e inscripción del documento de constitución de las cédula hipotecarias generó el error registral, por cuanto el acto de entrega de esos documentos es parte del proceso de calificación e inscripción, por ser un acto reglado que debe necesariamente respetar el principio de legalidad imperante en todos los eventos de la Administración y específicamente en materia registral.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Por su parte, el Registro indica en la resolución apelada, que el gestionante no comprobó la existencia de un error registral o nulidad cometido en sede registral, concretamente en la inscripción del testimonio con citas de presentación tomo 544, asiento 757, que contiene la constitución de créditos hipotecarios de cédulas cuya garantía son las fincas filiales de la Provincia de San José, matriculas treinta y tres mil trescientos ocho F y treinta y tres mil trescientos cuatro F y por ese motivo rechaza la gestión.

CUARTO: *Análisis del caso concreto.* Para resolver este caso, es necesario establecer la diferencia existente entre los términos calificación, error registral, y mandato en la modalidad de poder especial, así como la relación existente entre unos y otros.

El Registro en la resolución recurrida, a pesar de que hace un análisis del procedimiento de calificación, así como de cual es el momento procesal oportuno para instaurar una gestión administrativa, considera esta instancia que podría ahondar un poco más sobre esos aspectos, con el fin de facilitarle al gestionante la comprensión del tema.

La revisión de un documento está sujeta a un marco de calificación registral, que es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, la calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción.

Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro, concepto que también contempla el artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento que

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

por el principio de rogación ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos u etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público (artículo 450 del Código Civil), así como las medidas de seguridad que impone la normativa registral. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y de la información que publicita el Registro.

Si el documento cumple con los requisitos de forma y fondo, el documento se inscribe y se constituye para ello un asiento registral, que viene a publicitar el acto querido por las partes.

El ***error registral*** surge, cuando el Registrador no observa el cumplimiento de esos requisitos de forma y fondo que contempla la calificación de un documento, y como consecuencia y ante su inscripción se genera un asiento registral viciado de nulidad.

Cuando se detecte un error, sea de oficio o a instancia de parte, sólo el Registrador bajo su responsabilidad podrá corregirlo. En caso que esa corrección 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 (doctrina del artículo 87 del Reglamento del Registro Público).

El procedimiento de gestión administrativa está regulado a partir del artículo 92 del Reglamento de cita. Al determinarse la existencia de un error cometido en sede registral, la consecuencia natural que establece la normativa para solucionar ese error, es la contenida en el artículo 88 del citado Reglamento, sea la inmovilización.

El cuanto al término ***mandato***, es definido por la doctrina como: “un contrato

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

consensual en cuya virtud uno de los estipulantes, llamado “mandatario”, es encargado por el otro, que recibe el nombre de “mandante”, para que obrando por cuenta y representación de éste, desempeñe uno o varios negocios de carácter jurídico”. (Brenes Córdoba, Alberto. Tratado de los Contratos, Editorial Juricentro, 1998, pág. 270).

El Poder Especial, que es una modalidad del mandato estipulada en el artículo 1256 del Código Civil, se otorga para determinado negocio, sea éste judicial o extrajudicial. Una vez que se ejerce lo mandado, cesa el poder no pudiendo extenderse a ningún otro asunto, aunque se considere consecuencia natural de lo que el apoderado esté encargado de realizar.

Teniendo definido estos conceptos y aplicándolos al caso concreto, el Registro al momento de calificar el documento ingresado bajo el tomo 544 asiento 757, cuyo acto es la constitución de un crédito hipotecario de cédulas, observó los elementos requeridos para cumplir debidamente las fases de calificación a las que está sometido, constituyéndose para ello un asiento registral que publicita el acto consentido por los titulares del derecho inmobiliario.

Esa inscripción que se presume válida y perfecta, conforme lo establece el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, no ha sido atacada por el gestionante, pues en sus agravios alega la realización por parte del a quo, de un acto que es accesorio a la inscripción del constituido negocio jurídico, que es recoger la firma del apoderado en el libro de entrega de cédulas que lleva para esos efectos el Registro.

Es así como, el error a que hace referencia el recurrente no se produce en la etapa de calificación del documento, sea en la aplicación de las fases de la valoración de forma y fondo referidas, en donde el Registrador verificó las formalidades del instrumento público e hizo estudio del acto consentido por las partes, a la luz de la información que reflejara el propio Registro, como, la normativa establecida para ese negocio, etapa donde también calificó el poder

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

especial dado por el acreedor y propietarios de los inmuebles, para que las cédulas hipotecarias fueran firmadas y retiradas por el conotario Jaime Weisleder Weisleder.

Ese mandato fue acatado por el Registro, en cuyo caso y ante la presencia del apoderado a la institución registral, le fueron entregadas las cédulas respectivas, siguiendo para ello el trámite que establece el numeral 79 citado, que es accesorio al acto principal que generó la constitución de estos documentos, en donde el legítimo representante, en este caso el conotario apoderado, en representación tanto de la compañía Transamerica Bank and Trust Company Limited como de las sociedades propietarias de los inmuebles matrículas 33304-000F y 33308-000F, ambas de la Provincia de San José, firmó el libro de entrega de cédulas, lo cual no constituye un acto independiente de la entrega de los documentos, sino tal y como está establecido en la normativa es un requisito sine qua non para esa entrega.

Es por ello, que no lleva razón el recurrente al tratar de confundir que el acto de entrega de cédulas hipotecarias, es parte de la calificación del documento principal y que fue allí donde se constituyó el error registral y que por ese error se debe inmovilizar las fincas relacionadas. El recurrente debe de tener muy claro, que el error registral se genera en el acto de calificación de un documento y sólo que se cause perjuicio a terceros con la corrección de ese error, es que se procede a las diligencias de gestión administrativa y como consecuencia de ese proceso, se ordena la inmovilización del bien, pero, no existe error registral con un acto que es accesorio y que no genera ningún asiento registral, como es la entrega material de las cédulas hipotecarias, que incluso, en el caso de análisis el conotario Weisleder Weisleder estaba facultado por ambas partes para la realización de ese trámite como ***legítimo representante***.

QUINTO: Lo que debe resolverse. Conforme a las consideraciones, doctrina y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cincuenta y cinco minutos del diez de octubre de dos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mil cinco, la que en este acto se confirma.

SEXTO: *En cuanto al agotamiento de la vía administrativa:* De conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los 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 por el señor Raúl Eduardo Jiménez García, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las empresas **Inversiones Alpine I A P, Sociedad Anónima e Inversiones Magnolia I M A G, Sociedad Anónima**, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cincuenta y cinco minutos del diez de octubre de dos mil cinco, la que en este acto se confirma en todos sus extremos. 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. **NOTIFIQUESE.**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Licda. Xinia Montano Álvarez