

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente 2002-0021-TRA-RP-

Gestión Administrativa

Alvarado Flores Rigoberto

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

VOTO NO. 061-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas y treinta minutos del doce de junio de dos mil tres.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Rigoberto Alvarado Flores, mayor, casado una vez, Notario Público, vecino de San José, con cédula de identidad número uno-trescientos cuarenta y cinco-cuatrocientos sesenta y siete, contra la resolución de las quince horas seis minutos del veintitrés de enero de dos mil dos, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dentro de la gestión administrativa por él incoada, a efecto de que se ordene bajar al despacho el testimonio de escritura pública, presentado al Diario de ese Registro bajo el tomo cuatrocientos setenta y ocho (478), asiento dieciocho mil doscientos veintiocho (18228) reconstruido, para retirarlo y poner las notas del caso.

RESULTANDO:

- I. Que el Licenciado Rigoberto Alvarado Flores, de calidades indicadas al inicio, presentó en fecha diecisiete de enero de dos mil dos, gestión administrativa a fin de que se le solicite al Registrador a quien le correspondió la calificación del documento reconstruido y que fuera presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo cuatrocientos setenta y ocho (478) asiento dieciocho mil doscientos veintiocho (18228) la entrega del mismo, a efecto de que sea depositado en su carpeta para su debido retiro, con el objeto de que sea vuelto a presentar con los defectos subsanados y así se ordene su

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

inscripción definitiva. A la vez solicita abrir la investigación correspondiente, a efecto de aplicar las sanciones que el caso amerita.

- II.** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las quince horas seis minutos del veintitrés de enero de dos mil dos, resolvió rechazar ad portas la gestión administrativa presentada por el Notario Público Alvarado Flores, visto que al testimonio de escritura tomo 478, asiento 18228, le fue cancelada su presentación desde el 22 de enero de 2002, de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 468, inciso 5 del Código Civil.
- III.** Que el señor Rigoberto Alvarado Flores, mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con fecha seis de febrero del dos mil dos, interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución dictada por esa Dirección a las quince horas seis minutos del veintitrés de enero de dos mil dos, argumentando: Que omite la resolución venida en alzada, indicar qué sucedió con el testimonio original , por cuanto si bien es cierto que fue recibido en el Archivo, lo cierto es que materialmente nunca sucedió, cosa que pudo constatar, porque nunca apareció el testimonio original y por lo tanto al reconstruirse el testimonio con base en la información existente en microfilm, el acto se convierte en un mecanismo conculcador de su derecho como Notario, al punto de que supuestamente retiraría el reconstruido y agregaría las notas que había hecho para subsanar los dos defectos, procediendo a presentar de nueva cuenta el documento salvado, pero en vez de ello, al documento reconstruido se le canceló el asiento de presentación, por lo que solicita se revoque la resolución recurrida y se ordene remitir al Departamento de Archivo, el testimonio reconstruido por el Registro, con el objeto de que el recurrente proceda a retirarlo y así poderlo presentar con la corrección de los defectos.
- IV.** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante resolución de las ocho horas siete minutos del siete de febrero del dos mil dos, resolvió denegar el recurso de revocatoria, debido a que la resolución impugnada está ajustada a derecho y admitió el recurso de apelación.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

- V.** Que el presente asunto fue remitido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, órgano jurisdiccional que conocía de las apelaciones antes de que este Tribunal estuviere debidamente constituido y entrado en ejercicio, siendo que mediante el voto No. 669-2002 de las nueve horas treinta minutos del veinte de agosto del año recién pasado, ese órgano jurisdiccional declinó su competencia y ordenó anular la audiencia conferida, así como remitir el presente asunto a este Despacho.
- VI.** Que en virtud de las ordenanzas hechas a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles por parte de este Tribunal, con el objeto de determinar si los recursos de revocatoria con apelación en subsidio fueron presentados dentro del término estipulado por el artículo 26 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039 publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre del 2000, se ha podido constatar que el recurso de apelación que nos ocupa, fue presentado dentro del término de ley, según consta en oficio rubricado por el encargado de certificados del Correo Central de Costa Rica, de fecha 28 de marzo de 2003, en el que se establece que el certificado número RR089968447CR, dirigido al recurrente, Licenciado Alvarado Flores, fue retirado el día primero de febrero de dos mil dos.
- VII.** Que este Tribunal, mediante resolución de las diez horas del veintidós de abril del presente año, confirió la audiencia de ley al recurrente, Licenciado Rigoberto Alvarado Flores, quien no contestó la audiencia.
- VIII.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y o ineficacia de las diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CONSIDERANDO:

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Por ajustarse al mérito de los autos y a los elementos de convicción que se citan, este Tribunal acoge como propio el elenco de los hechos probados puntos: A), C), D), E) y F) de la resolución venida en alzada y dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. En lo que respecta al hecho probado B), este Despacho lo acoge en parte, ya que no consta en el expediente venido en alzada, documento idóneo que acredite el fallecimiento del Registrador a quien le correspondió el estudio y examen del documento objeto del presente recurso.

SEGUNDO: SOBRE EL FONDO: Este Tribunal procede a resolver tomando en consideración únicamente los agravios expresados por el recurrente, en el escrito presentado seis de febrero de dos mil dos, por cuanto se le confirió la audiencia de ley el veintidós de abril del año dos mil tres, y este no se apersonó. De la anterior relación de hechos probados, este Tribunal llega a la misma conclusión a que arribó la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución dictada a las quince horas seis minutos del veintitrés de enero del año dos mil dos y que conoce este Tribunal en razón de la apelación interpuesta, ya que toda la actividad registral -que se inicia con la presentación de los documentos al Diario del mencionado Registro -, está investida de una serie de principios que rigen la materia, en especial y para el caso que nos ocupa, el principio de publicidad registral. Según se desprende de los hechos probados, en la base de datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Módulo del Diario- consulta de trámites del documento, (folio 11 del presente expediente), el testimonio original de la escritura en estudio, fue presentado con fecha **30 de junio de 2000** bajo el tomo cuatrocientos setenta y ocho (478), asiento dieciocho mil doscientos veintiocho (18228) del Diario de ese Registro y el mismo, luego de la calificación hecha por el Registrador a quien le correspondió su estudio, fue pasado defectuoso al Departamento de Recepción y Archivo de ese Registro, en fecha 21 de setiembre de 2000 y recibido en esa Oficina el **26 de setiembre de 2000**. Dicha información la publicita el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y puede ser consultada por cualquier usuario del Registro. Así, el notario autorizante de un documento, las partes

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

otorgantes de éste o cualquier otro usuario, amparados en el artículo 449 del Código Civil que establece que la información registral puede ser consultada por cualquier persona, tienen acceso a la base de datos, los tomos o microfichas microfilmadas como medios que contienen la información del Registro, y así obtener la información que requieran respecto al resultado del examen del documento sujeto a estudio y que por ley, le compete hacer al funcionario registral, quien tiene la función de verificar que los requisitos de forma y fondo se hayan cumplido. Así, los artículos 449 del Código Civil y 66 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, contemplan este Principio y los medios de que dispone el Registro, para publicitar la información, al establecer:

Artículo 449. - “El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. Corresponde a la Dirección de cada Registro determinar la forma y los medios en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulterarse, perderse o deteriorarse”

*Artículo 66- **Base de la publicidad registral.** La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación, siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral”.*

En relación al Principio de Publicidad Registral la jurisprudencia judicial desde hace ya mucho tiempo se ha referido en diversas oportunidades, como por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 155 de las quince horas del dieciocho de octubre de mil novecientos ochenta y cinco, indicó lo siguiente:

“IV. El Registro Público es una fuente de información pública del régimen inmobiliario del país, por lo que cualquier persona puede consultar sus libros, sin que requiera justificar de previo su interés, toda vez que ninguno de los documentos que ahí se inscriben ni las inscripciones tienen el carácter de privados; y es de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*interés público la información que guarda el Registro, pues tiene por objeto **dar publicidad** a todo lo que se refiere a bienes inmuebles y a las inscripciones de la Sección de Personas, precisamente en protección de las partes y de terceros. En razón de ello, no pueden establecerse restricciones a ese principio...”*

En igual sentido se ha pronunciado la Sala Constitucional, en el voto No. 0108-94 de las diez horas y cincuenta y un minutos del siete de enero de mil novecientos noventa y cuatro, en el que, reconoce el principio de publicidad registral, al indicar en lo que a éste se refiere, lo siguiente:

*“I.- No obstante lo que alega el recurrente, del informe rendido bajo juramento por el Director del Registro Nacional, lo cierto es que el Registro está facultado para organizar los servicios que presta de la mejor manera, **a fin de que los usuarios tengan acceso a la información que ellos guardan, la cual es de carácter público (revisable por cualquier interesado)**. De allí que, aunque en años anteriores el Registro autorizara la utilización que se viene analizando como un servicio especial, no puede ser considerado generador de derechos, toda vez que el Registro no puede estar sujeto a mantener en el tiempo, como un derecho, aquellos permisos otorgados, pues ello equivale que de por vida una empresa privada como el caso que nos ocupa, cuente con un servicio exclusivo y excluyente en detrimento del servicio global que debe prestar el Registro Nacional...” (lo resaltado y en negrilla no son del original).*

En consecuencia, no es válido como pretende hacerlo ver el Notario recurrente, tratar de desvirtuar la responsabilidad que le asiste como tal, argumentando el extravío que se produjo internamente en el Registro, del documento otorgado ante su notaría y que ocupó las citas de presentación tomo cuatrocientos setenta y ocho (478) asiento dieciocho mil doscientos veintiocho (18228), ya que la publicidad que se brindaba respecto al citado documento, desde que fue calificado por el registrador, establecía que el mismo se encontraba defectuoso, por lo que en aras del cumplimiento de los deberes que tiene el señor Notario Alvarado Flores como son , el de asesorar y velar por igual y en forma

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

imparcial y objetiva, por los intereses de las partes que han concurrido a su notaría, el debía procurar la inscripción del documento mencionado; si hubiera actuado con diligencia se hubiera percatado a tiempo de que el mismo estaba extraviado, y por ende recurrido al procedimiento establecido para estos casos, a fin de lograr la inscripción antes del plazo de caducidad establecido en el artículo 468 inciso 5) del Código Notarial. Dicho de otro modo, el hecho de que el documento se hubiera extraviado, no era motivo para no darle el trámite debido ya que el citado notario estaba obligado por el deber que tiene de darle trámite a todos los documentos que él autorice, por lo tanto al mencionado profesional le asiste una responsabilidad directa en el trámite de ese documento de conformidad con la normativa existente dentro del Código Notarial que contempla la obligación de parte de los notarios de inscribir los documentos por ellos autorizados, tal y como lo informa el artículo 34, inciso h) del Código Notarial, al disponer que “*Compete al notario público: ...h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él*”, así como también, el artículo 64 del Arancel de Profesionales en Derecho, Decreto Ejecutivo No. 20307-J de marzo de 1991, que contempla como parte de su servicio profesional el deber de inscribir las escrituras que deban ser registradas.

Al respecto, la actual normativa estipula la obligación ineludible que tienen los fedatarios públicos de dar seguimiento al trámite de los documentos, hasta su inscripción, de aquellos actos o contratos que para su eficacia plena requieran de registración, con el objeto de que cobren publicidad registral y de ese modo, se aseguren los derechos de los comparecientes, con la oponibilidad frente a terceros que caracteriza la anotación e inscripción, pues con ella, la propiedad sobre inmuebles surte todos los efectos legales, tal y como lo informan los artículos 267, 455 del Código Civil.

Sobre las obligaciones y deberes de la función notarial, es abundante la jurisprudencia emitida por la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, el Juzgado Notarial y el Tribunal Notarial. Al respecto, la Sala Segunda en el voto No. 107 de las once horas treinta y cinco minutos del dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y ocho, en su parte considerativa y en lo que nos interesa dispuso:

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*“II.-El Notario Público, en razón de la investidura que ostenta, debe cumplir y acatar una serie de obligaciones y deberes que esta función le impone. Una de las cuales, es que dicho funcionario es responsable del documento que autoriza, responsabilidad que abarca la asesoría de las partes otorgantes, la labor de autenticación del acto o contrato, además de las etapas posteriores, **principalmente en los casos en los cuales el acto es inscribible ante algún Registro. En estos casos, debe el notario velar porque dicha registración sea lo más expedita posible, tanto para proteger los derechos de las partes otorgantes como los derechos de terceras personas... Ahora bien, siendo el notario autorizante el responsable de la inscripción del citado documento, era su obligación realizar la inscripción de este (sic) ante el Registro Público, o al menos presentar el mismo para su debida anotación, resguardando así los derechos de los otorgantes, principalmente los del adquirente, para así proteger su prioridad registral sobre dicho inmueble...”***(Lo resaltado y en negrilla no son propios del original).

Asimismo, el Tribunal Notarial en el voto No. 20-2002, de las nueve horas cincuenta minutos del catorce de marzo de dos mil dos, hace todo un análisis acerca de la responsabilidad notarial, antes de la entrada en vigencia del Código Notarial y, los deberes inexcusables que le asisten al fedatario público con la puesta en vigencia de este cuerpo legal, normativa que se aplica al caso de estudio, visto que la fecha del otorgamiento de la escritura data del veinte de junio de dos mil, mediante la cual la señora Lineth Guevara Quirós impuso dos gravámenes hipotecarios sobre las fincas de su propiedad, Partido de San José, folio real matrículas 374.523-000 y 345.340-000, a favor de la señora Martha Eugenia Montoya Chavarría, señalando el mencionado Tribunal lo siguiente:

“ IV.- El artículo 63 de la antigua Ley Orgánica de Notariado, permite en casos como el que aquí nos ocupa, salvar la responsabilidad del Notario a la hora de otorgar escrituras que por defectuosas no pudieran ser eficaces, una vez advertidas las partes y si éstos insistieran en su confección. Este artículo quedó derogado, pues el artículo 7 inciso d) del Código Notarial, no permite ahora, bajo ninguna circunstancia, actuar conforme a la norma derogada ...En síntesis, el marco jurídico señalado, establece que no pueden otorgarse escrituras que eventualmente

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

resulten ineficaces y que éstas deben ser tramitadas dentro de un plazo perentorio por el mismo notario. Ninguno de los preceptos indicados se cumplió por parte del Notario acusado, lo que evidencia un total descuido y menosprecio por la función notarial que le ha sido encomendada. El notario desde el momento que es investido como tal, debe ser conocedor y respetuoso del ordenamiento jurídico, al que queda sometido inexorablemente, pues precisamente como profesional en derecho que es, no hay excusa para no cumplir o acatar el mismo ...”

Además, en el presente caso llama la atención de este Tribunal, el hecho de que el otorgamiento de la escritura ante el Notario recurrente, corresponde a la constitución de dos gravámenes hipotecarios por la suma de nueve millones de colones, otorgamiento que se lleva a cabo con fecha veinte de junio de dos mil, y no es sino hasta el treinta de junio de ese mismo año, que el respectivo testimonio de escritura es presentado por primera vez al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Así las cosas, debido al extravío interno del testimonio original de marras, con fecha ocho de enero de dos mil dos, no sólo se procede a su reposición, sino que también, en cumplimiento a lo ordenado por el artículo 468, inciso 5 del Código Civil, concordante con lo establecido en el Transitorio IX párrafo primero del Código Notarial, le fue cancelada su presentación, visto que al documento en cuestión, le sobrevino la caducidad en cuanto a su asiento de presentación, según los artículos anteriores mencionados y que al respecto indican:

“Artículo 468.- Se anotarán provisionalmente:

...5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto...”

Transitorio IX. *El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley...”*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Es importante destacar, que la anotación como tal, es una forma de hacer cumplir y llevar a cabo el principio de prioridad registral. En nuestro sistema registral inmobiliario, la anotación se practica por medio de un asiento de presentación en forma electrónica, para que así el documento que sea presentado al Diario del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ya sea notarial, judicial o administrativo, le sea asignado en forma automatizada un tomo y asiento de presentación, con el objeto de que las citas electrónicas conferidas a dicho instrumento se reflejen, por ejemplo, en el caso de inmuebles, en éstos. Además, la anotación como tal, es una medida temporal -no definitiva- dirigida a la atención de terceros con interés sobre los eventuales movimientos de la propiedad o propiedades afectadas y que puede ser objeto de cancelación, si no se subsanan los defectos señalados por el registrador dentro del plazo legal, debido esto a su carácter temporal; de ahí que el notario responsable del otorgamiento respectivo, debe actuar con la debida diligencia, a efecto de corregir el o los defectos consignados al instrumento público, para así consolidar la inscripción en definitiva. . Todas estas características de la anotación, han sido reconocidas por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, anterior órgano superior jerárquico impropio de los Registros que conforman el Registro Nacional ejemplo, en el voto No. 5375-96 de las once y cuarenta horas del veintinueve de mayo de mil novecientos noventa y seis de, quien indicó respecto a la caducidad de las anotaciones, lo siguiente:

“La anotación es una medida cautelar para proteger el principio de prioridad registral y también como llamada de atención a terceros con interés en los eventuales movimientos de la propiedad o propiedades afectadas con la anotación. No obstante, dicha anotación como tal no es definitiva sino provisional, y puede ser cancelada si el documento no es apto para ser inscrito, o bien si es retirado sin inscribir, o si caduca conforma a la ley. Solamente la inscripción en principio es definitiva y consolida un derecho frente a terceros...” (Lo resaltado y el subrayado no son del original)

Nótese que la cancelación del asiento de presentación que se dispone por medio del artículo 468, inciso 5 del Código Civil, tiene un único requerimiento: que haya transcurrido un año

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

sin que al título sujeto a inscripción en el Registro, se le hayan subsanado el o los defectos de que adolezca, y como consecuencia inmediata de esa omisión, sobreviene la cancelación del asiento de presentación de ese título defectuoso. Así las cosas, al no haberse subsanado los defectos que contenía el documento con citas de presentación al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, tomo cuatrocientos setenta y ocho (478), asiento dieciocho milo doscientos veintiocho (18228) dentro del término fijado por ley, es evidente que la actuación de dicho Registro se encuentra ajustada a derecho, por lo que este Tribunal mantiene el mismo criterio que el A Quo y en consecuencia considera que debe confirmarse la resolución venida en alzada.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, citas normativas y de jurisprudencia invocadas, se confirma la resolución impugnada. Se da por agotada la vía administrativa, previa copia devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFIQUESE.**

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. William Montero Estrada

Lic. Luis Jiménez Sancho