

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2003-0054-TRA-BI-184-03

Gestión Administrativa

Fábrica de Calzado Los Ángeles S.A.

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Exp. Original N° 2003-001

VOTO N° 067 -2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las nueve horas del diez de junio de dos mil cuatro.

Conoce este Tribunal el ***Recurso de Apelación*** presentado por el señor Gerardo Gutiérrez González, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Cartago, cédula de identidad número tres - ciento sesenta y siete - doscientos veinticuatro, en su condición de representante de la sociedad Fábrica de Calzado Los Ángeles S.A., titular de la cédula jurídica tres-ciento uno- treinta y un mil doscientos once, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles a las diez horas del tres de noviembre de dos mil tres.

RESULTANDO:

1º.- Que mediante memorial presentado el ocho de enero de dos mil tres ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Gerardo Gutiérrez González, en la condición antes dicha, inició Gestión Administrativa en la que solicitó a ese Registro la cancelación de la inscripción del documento que ocupó el asiento 2059 del tomo 512 del Diario, que es protocolización de remate dentro del proceso ejecutivo hipotecario establecido ante el Juzgado Segundo Civil de San José, por Grupo Maklouf Sociedad Anónima en contra de la sociedad Fábrica de Calzado Los Ángeles Sociedad Anónima, en el que se adjudicó al Grupo Makouf S.A., la finca del Partido de Cartago matrícula 77642-000. Alegó el gestionante, como fundamento para solicitar la cancelación de la inscripción del documento antes dicho, que en ese procedimiento registral se dio una serie de irregularidades, por cuanto no debió

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

inscribirse el documento presentado bajo el tomo 512 asiento 2059, ya que se encontraba anotada previamente una demanda ordinaria al margen de la inscripción del inmueble del Partido de Cartago matrícula 77642-000; además, en razón de que en la resolución del Juzgado Segundo Civil de San José, en la que se aprobó el remate de la finca citada y se adjudicó al Grupo Maklouf, dicha Autoridad autorizó expresamente al Notario Alejandro Sandí Rojas para protocolizar dicha pieza y que, sin embargo, ese profesional actuó conjuntamente en el Protocolo de otro Notario, sin estar autorizado para ello; y que la escritura adicional, tomo 512, asiento 17227, en la que comparece el señor Miguel Maklouf Coto para aceptar la demanda citada, es inaceptable, toda vez que el señor Maklouf no es un tercero adquirente sino el demandado. Además, agrega que el Registrador ignoró toda esa información por lo que reprocha la violación del control de legalidad en que incurrió el registrador, al momento de realizar la calificación contemplada en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público.

2º.- Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las diez horas del tres de noviembre de dos mil tres, dispuso: ***"POR TANTO: En virtud de lo expuesto y normas citadas, SE RESUELVE: Rechazar las presentes diligencias, incoadas por Gerardo Gutiérrez González, en su condición de representante de la Sociedad FABRICA DE CALZADO LOS ANGELES SOCIEDAD ANONIMA, por no existir ningún error en la inscripción del documento que ocupó el asiento 2059 del tomo 512 del Diario de este Registro, junto con el documento adicional que ocupó el asiento 17227 del tomo 512 del Diario, que es una protocolización de remate que recae sobre la finca del Partido de Cartago matrícula setenta y siete mil seiscientos cuarenta y dos (77642) NOTIFÍQUESE. ..."***

3º.- Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el trece de noviembre de dos mil tres, el señor Gerardo Gutiérrez González, en la condición indicada planteó el recurso de apelación, en el que alega que la resolución del Registro fue oscura, contradictoria y no resolvió detalladamente todos los puntos planteados en la Gestión Administrativa en forma clara, concisa y fundamentada. Señaló como aspecto

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

fundamental para su pretensión, que si bien es cierto el remate se ordenó libre de gravámenes y anotaciones, en el momento de la protocolización de piezas y presentación de la respectiva escritura pública al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para su inscripción, la finca ya no estaba libre de gravámenes, pues ya estaba anotada la demanda ordinaria visible al tomo 510 asiento 11426, proceso en el que justamente se discute la validez del remate, por lo que ese Registro violenta los artículo 54 y 60 de su Reglamento.

4º.- Que por resoluciones dictadas por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del día veintiséis de enero y diez horas del veintiséis de febrero, ambas de dos mil cuatro, se admitió el recurso incoado y se ordenó el envío de este expediente al Tribunal Registral Administrativo.

5º.- Que mediante resolución emitida por este Tribunal a las once horas con treinta minutos del día catorce de abril de dos mil cuatro, se confirió audiencia al recurrente e interesados para que presentaran sus alegatos y pruebas de descargo.

6º.- Que por escrito presentado ante este Tribunal el veintiocho de abril del presente año, se apersonó el representante de la empresa, Grupo Maklouf S.A. y contestó la audiencia conferida, en la que argumentó que no existen irregularidades registrales ni de ningún tipo en la inscripción del documento que ocupó el Tomo 512 Asiento 2059, por cuanto la anotación de la demanda ordinaria sobre la finca del Partido de Cartago matrícula 77642-000, no impedía dicha inscripción; que la figura del conotariado existe y es reconocida por la Dirección de Notariado y la protocolización realizada por los Notarios Alejandro Sandí Rojas y Miguel Vílchez Camacho cumplió a cabalidad con los requisitos formales y de fondo para su inscripción; y que no se contraviene lo establecido en el artículo 99 del Código Notarial, ya que la escritura adicional presentada al Tomo 512 Asiento 17227 se otorgó con el único fin de solicitar la inscripción de la escritura principal, sin que por ello se llegase a modificar, alterar o de cualquier forma variar el contenido de la escritura principal de protocolización de piezas del remate .

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

7º.- Que mediante escrito presentado el 04 de mayo del presente año, ante este Tribunal se apersonó el señor Gerardo Gutiérrez González, en su calidad de representante legal Fábrica de Calzado Los Ángeles, S.A y manifestó que existe un vicio de nulidad de lo actuado por el Registro, al dar trámite e inscribir la protocolización de piezas efectuada dentro del hipotecario que da origen a este proceso administrativo, por cuanto la escritura tuvo como protagonista principal a un notario no comisionado ni autorizado por el Despacho Judicial, para protocolizar, y que sobre esto el Registro omitió pronunciarse.

8º.- 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 pudiesen provocar la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por ser fiel reflejo de los atestados que constan en el expediente, este Tribunal acoge los Hechos que como Probados tuvo el *A quo* en la resolución apelada, excepto los consignados como **G)** y **H)** por carecer de esa naturaleza, indicándose únicamente que el tenido como **A)**, se sustenta en el documento visible a folios 13 a 22; el **B)**, en los documentos visibles a los folios 23 a 28; el **C)**, en los documentos visibles a folios 29 a 32; el **D)**, en el documento visible a folios 33 a 38; el **E)**, en el documento visible a folios 39 a 47; y el **F)**, en el documento visible a folios 39 a 51.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS: Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO: SOBRE EL FONDO: I.- Inicialmente es importante señalar que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 y 27 del Reglamento

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo No. 30363-J del 2 de mayo de 2002, el momento procesal oportuno para que los interesados expresen los agravios que consideren pertinentes, se da cuando este Tribunal confiere la audiencia respectiva, y a ello se debe que se tenga por bien presentado el recurso de apelación por parte del recurrente. Véase que la normativa citada tiene un carácter especial en relación con la tramitación de los recursos de apelación ante este Tribunal, de allí la improcedencia de lo alegado por el licenciado Miguel Maklouf Coto, en cuanto a la omisión en que incurrió el apelante al no exponer los motivos en los que fundamenta sus agravios, pues, precisamente, las normas previamente citadas no lo exigen para tener por bien admitido el recurso; de ahí que la inadmisibilidad alegada no es de recibo. **II.-** Aduce el apelante y fundamenta sus alegatos en la existencia de irregularidades registrales en la inscripción del documento que ocupó el tomo 512, asiento 2059 del Diario de Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y su adicional, tomo 512, asiento 17227, que es protocolización de remate dentro del proceso ejecutivo hipotecario de Grupo Maklouf Sociedad Anónima en contra de la sociedad Fábrica de Calzado Los Ángeles Sociedad Anónima, en el que se remató la finca del Partido de Cartago matrícula setenta y siete mil seiscientos cuarenta y dos- cero cero cero (77642-000). Las irregularidades registrales alegadas por el recurrente las fundamenta en tres aspectos, a saber: a) que la anotación de la demanda ordinaria que ocupa el asiento tomo 510, asiento 11426, fue anterior a la presentación de la protocolización de piezas al tomo 512, asiento 2059 y su adicional tomo 512, asiento 17227); b) que el profesional autorizado por el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José, para la citada protocolización lo fue el licenciado Alejandro Sandí Rojas y que el otorgamiento de la protocolización en forma conjunta y en el protocolo del Notario Miguel Vílchez Camacho, constituye una irregularidad; y c) que la escritura adicional ya citada, en la que comparece el señor Miguel Maklouf Coto, para aceptar la demanda, es inaceptable, toda vez que el señor Maklouf no es un tercero adquirente sino el demandado. Además, agrega que el Registrador ignoró toda esa información por lo que reprocha la violación del control de legalidad en que incurrió el registrador, al momento de realizarse la calificación contemplada en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público. **III- A.-** De previo a analizar lo argumentado por el recurrente, resulta oportuno hacer referencia a la finalidad que han de cumplir los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Registros Públicos de acuerdo con nuestra legislación, en lo que concierne al trámite de documentos, y es que éstos deben ser inscritos; en general, no cabe objetar la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los relacionados con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, defectos que pueden resultar atinentes en relación con la falta de requisitos ya sea por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan en la información registral y los que se consignan en el documento que se pretende inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1°, 4° y 6° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas. Debe recalcar que el examen que realiza ese Registro sobre los documentos notariales y judiciales, se circunscribe a la verificación de los requisitos de forma y fondo que la legislación exige para la inscripción de los diferentes actos y contratos, estándole prohibido a los registradores cuestionar su validez, la cual sólo puede ser debatida ante los Tribunales de Justicia, de acuerdo con lo que establecen los artículos 9 y 153 de la Constitución Política. **B).-** En el caso concreto, como lo señala el recurrente, con anterioridad a la segunda presentación de la protocolización de piezas de remate, ya se encontraba anotado al margen de la finca de Cartago matrícula setenta y siete mil seiscientos cuarenta y dos-cero cero cero (77642-000), la demanda ordinaria citas de presentación tomo 510, asiento 11426; no obstante, como apropiadamente lo consideró el A quo, esa anotación no impedía la inscripción de la protocolización del juicio ejecutivo hipotecario, toda vez que dicho documento no sólo satisfizo la fase de calificación formal que impone el artículo 46 del Reglamento del Registro Público que es Decreto 26771-J de 18 de febrero de 1998, sino que, de conformidad con lo preceptuado en el párrafo siguiente al inciso 5° del artículo 468 del Código Civil, después de la reforma introducida mediante el artículo 178 inciso b) del Código Notarial, al tratarse de una anotación de una demanda sobre bienes inmuebles determinados, ésta no impedía la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Téngase presente que las anotaciones de las demandas ordinarias, ordenadas sobre bienes inmuebles, se anotan provisionalmente por un plazo de diez años y tienen su sustento legal en el artículo 282 del Código Procesal Civil, el cual se encuentra ubicado dentro del Título IV del Libro I, que regula las medidas cautelares, de ahí que también sean consideradas como un tipo de anotación preventiva, y su fundamento remite a los supuestos previstos en el

artículo 468 citado, puesto que, como medida cautelar que es, supone la existencia de un proceso judicial, cuyos resultados se pretenden garantizar mediante la reserva del bien inmueble, por un período determinado. De ahí que, por su propia naturaleza, esta anotación provisional no constituye un asiento definitivo que impida la transmisión del bien. Entonces, mediante la conexión de este articulado se puede dejar claramente establecido que estas anotaciones provisionales, lejos de paralizar cualquier movimiento futuro sobre el inmueble, informan a terceros interesados sobre la existencia de un litigio pendiente que involucra el inmueble de interés. Es decir que, en el caso de las anotaciones preventivas, la prioridad opera sin impedir inscripciones posteriores sobre el inmueble. Bajo esa tesitura, cualquier adquirente de un bien en el que se encuentra anotada una demanda acepta, implícitamente, los resultados del proceso. En este sentido, la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo, Segundo Circuito Judicial de San José, mediante resolución N° 404, de las 11:00 horas del 17 de mayo de dos mil, resolvió que “...la anotación en el Registro Público de la Propiedad tutela los derechos de terceros y surte efectos desde su anotación, sin que ello implique la imposibilidad de su transmisión, únicamente alerta a quien compra, de los riesgos en que incurre al existir un proceso cuyos efectos puede sufrir.” (En igual sentido se pronunció la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, en resolución N° 160-2003, de las 10:30 horas del 23 de mayo de 2003). C.- Además, puntualmente en este caso, y por tratarse de la protocolización de un juicio ejecutivo hipotecario, con base en una hipoteca de grado segundo, es de obligada aplicación lo dispuesto por el artículo 669 del Código Procesal Civil, el cual establece que “Para efectos de inscripción, de protocolización del remate, se retrotrae en sus efectos a la fecha de presentación de la escritura de hipoteca que le dio origen; y si el remate se hubiera efectuado libre de gravámenes pero con base en una hipoteca, no de primer grado sino de grado inferior, la escritura correspondiente, al presentarse al Registro, se retrotraerá en sus efectos a la fecha de presentación de la hipoteca de primer grado. ...”, de lo que se desprende que, tratándose de esta clase de documentos, su presentación al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles se retrotrae en sus efectos a la fecha de presentación de la escritura de hipoteca que le dio origen, por lo que el argumento del recurrente en cuanto a que la inscripción de la protocolización no era procedente en razón de que ya se encontraba anotada la

demanda, no resulta atendible, puesto que, de acuerdo con el numeral 669 ya citado, tenemos que si bien la demanda se encontraba anotada en la finca, ésta, técnicamente, debe entenderse como anotada con posterioridad, en relación con la presentación del testimonio de protocolización del juicio ejecutivo hipotecario, o sea que por la naturaleza, el artículo 669 le da a esta clase de documentos una presentación con reserva de prioridad. Por lo anterior, no advierte este Tribunal quebranto alguno a lo consagrado en el artículo 34 del citado Reglamento, tal y como lo invoca el recurrente, por lo que resulta de mérito subrayar que la inscripción practicada en los términos que actualmente publicita el Registro, se ejecutó conforme a derecho.

D.- En cuanto al argumento de que el licenciado Maklouf Coto no podía comparecer a otorgar la escritura adicional en la que acepta la demanda ordinaria por ser él el demandado y no un tercero adquirente, el argumento no es de recibo por cuanto la aceptación más bien resulta una actuación innecesaria, pues no existe norma que lo impida, sino que, por el contrario, los artículos 468, párrafo primero in fine del Código Civil y 282 párrafo tercero del Código Procesal Civil, lo permiten, pues al tenerse como implícita la aceptación del gravamen, la comparecencia del representante de la Empresa Grupo Maklouf S.A., mediante adicional, como se dijo, era innecesaria. Además, como se expuso supra, en virtud del artículo 669 del Código Procesal Civil, lo alegado por el apelante para los efectos del caso puntual aquí analizado, no es de recibo, en razón de que técnicamente, por los efectos jurídicos, la demanda debe tenerse como anotada con posterioridad a la presentación del testimonio de protocolización, por lo que la aceptación era innecesaria pues por los efectos, las protocolizaciones de remate de bienes inmuebles, tienen asignada por ley, una reserva de prioridad, referida al gravamen hipotecario y en este caso concreto, al gravamen hipotecario de primer grado. **E.-** En cuanto a la figura del conotariado, con acierto señala el órgano registral en la resolución apelada, que tanto el documento de protocolización de remate, como el documento adicional, fueron autorizados por Notarios debidamente habilitados para el ejercicio de su función, pues, en realidad, esa habilitación es la condición atinente al fedatario que debe verificar el registrador al calificar un documento público otorgado ante él, puesto que en la habilitación se encuentra implícita la autorización para que ese profesional ejerza sus funciones. Sobre este punto, la Dirección Nacional de Notariado, órgano designado por ley para

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

la vigilancia y control de la función notarial, en la Directriz No. 003-2000 de las diez horas del diecinueve de julio de dos mil, estableció que “...*cualquier actuación que autorice (el fedatario) en un protocolo ajeno configura el conotariado, el cual constituye un caso excepcional, no una habitualidad. (...) El conotariado, como actuación notarial protocolar que es, puede ser ejercida solamente por quienes estén debidamente habilitados al efecto...*”. Así, con dicha directriz, ese órgano dejó esclarecida la posibilidad de que los Notarios puedan actuar bajo esa figura, por lo que, en caso concreto, el registrador debía, como en efecto lo hizo, revisar los archivos que lleva el Registro con la identificación de los notarios suspendidos. Dichos archivos son de consulta obligada por parte del registrador a la hora de realizar el examen previo de legalidad de los títulos antes de proceder a la inscripción, todo de conformidad con los artículos 3 y 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34 del Reglamento del Registro Público. El hecho de que el Notario autorizado por el Juzgado hubiese actuado conjuntamente con otro profesional, no acarrea un vicio en la forma del instrumento otorgado ante ambos, pues siempre ese acto se otorgó ante él, aunque en el Protocolo de otro Notario, con lo cual autoriza el acto, que fue lo dispuesto por la autoridad judicial en la resolución que adjudica el remate. La fundamentación que el recurrente hace en su alegato, para referirse a la calificación hecha a la protocolización del remate, no guarda, entonces, relación alguna con la autorización dada por el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José, para que el Licenciado Alejandro Sandí Rojas procediera a dicha protocolización. **VI.-** En consecuencia, este Tribunal estima que no se dan los supuestos necesarios para señalar la existencia de un error registral en la inscripción de los documentos presentados al tomo 512 asiento 02959 y tomo 512 asiento 17227, por lo que con fundamento en las consideraciones hechas, citas normativas y de jurisprudencia expuestas, lo procedente es rechazar el recurso de apelación, imponiéndose confirmar la resolución conocida en grado.

CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: Por mantenerse lo resuelto por el órgano apelado, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario oficial La Gaceta N° 206 del 27 de octubre de 2000; se da por agotada la vía administrativa.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones que anteceden y citas legales y de jurisprudencia invocadas, se rechaza el recurso de apelación planteado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del tres de noviembre de dos mil tres, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa copia de ley devuélvanse los autos a su oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada