

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2004-0024-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

VOTO N° 076-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del veintiséis de julio de dos mil cuatro.

Recurso de Apelación, interpuesto por el señor José Antonio Vázquez Castro, mayor, casado una vez, Ingeniero Agrónomo, vecino de San José, cédula cinco-ciento cuarenta y uno-un mil quinientos, en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con veintidós minutos del dieciocho de noviembre de dos mil tres, dentro de la Gestión Administrativa promovida de manera oficiosa por ese Registro.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el día 23 de julio de 2003, la Registradora número 133 del Grupo 2 de dicho Registro, manifiesta que: *“El día de hoy, se me indica por parte de la Coordinadora Nuria Duarte B, (sic) que revise en la finca de Heredia número 160209, la donación que se hace a la actual propietaria VERÓNICA BRUNO LOBO, ya que el acto que motivó dicha inscripción por el testimonio presentado a éste Registro con citas: tomo :507 asiento: 16639 el 29 de julio del año 2002, no procedía, ya que la donación la hace un representante del donador con facultades de apoderado generalísimo y lo correcto era con facultades de apoderado especialísimo de conformidad con el artículo 1408 del Código Civil. Haciendo el estudio respectivo del documento el representante Sonia Bruno Ramírez dona a la hija del representado: Marco Antonio Bruno Ramírez dicha propiedad,.(sic) Por lo tanto no procedía dicha inscripción siendo un error de mi parte haberla hecho; por lo cual solicito la inmovilización de dicha finca y el procedimiento respectivo por parte de la Dirección...”*.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEGUNDO: Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las ocho horas cincuenta y cinco minutos del veinticuatro de julio de dos mil tres, dispuso: “***SE RESUELVE:*** *Consignar nota de Advertencia administrativa sobre la finca del Partido de **Heredia**, matrícula ciento sesenta mil doscientos nueve (160209), en tanto se realiza la investigación correspondiente. Se comisiona a la Licda. Yolanda Víquez Alvarado, Asesora del Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro, para ejecutar la resuelto. **NOTIFÍQUESE**”.* (Las negritas son del original).

TERCERO: Que mediante Oficio número SDRP-165-2003, el Licenciado Walter Méndez Vargas, en su condición de Subdirector a. i. del Registro Público de la Propiedad Inmueble le solicitó al Director del Registro de Personas Jurídicas, Licenciado Enrique Rodríguez Morera que: “*Para dar trámite al expediente 122-2003, que es ventilado en este Despacho, ruego interponga sus buenos oficios a efecto de que sea enviada a esta Dirección, una certificación donde conste si existe poder inscrito, otorgado por Marco Antonio Bruno Ramírez, cédula de identidad N° 1-351-887 a la señora Sonia Bruno Ramírez, cédula de identidad N° 9-060-512. Sírvasse indicar la clase y vigencia de dicho poder, así como el domicilio exacto de ambos...*”.

CUARTO: Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por resolución de las siete horas treinta y tres minutos del dos de setiembre de dos mil tres, confirió audiencia hasta por el plazo de quince días hábiles a los señores: **I)- VERÓNICA BRUNO LOBO**, cédula de identidad N° 1-1209-223, como titular registral del inmueble del Partido de Heredia, número ciento sesenta mil doscientos nueve (160209) y como interesada en el documento con las citas del Diario: Tomo quinientos siete (507) asiento dieciséis mil seiscientos treinta y nueve (16639). **II)- MARITZA LOBO JIMÉNEZ**, CÉDULA N° 2-310-610, en su condición de albacea Provisional de la Sucesión de quien en vida fue **MARCO ANTONIO BRUNO JIMÉNEZ**, Cédula N° 1-351-887, como interesado en el documento objeto de estas diligencias y como deudor del crédito hipotecario que afecta el inmueble de marras, inscrito con las citas cuatrocientos cincuenta y siete- nueve mil setenta y uno- uno- dos- uno (457-9071-1-2-1). **III)- LICDA. ALEJANDRA CORDOBA VARGAS**, cédula N° 1-694-125, como notaria cartulante del documento que ocupó el asiento del Diario dieciséis mil seiscientos treinta y nueve (16639), del tomo quinientos siete (507). **IV)- LIC. WILLIAM HAYDEN QUINTERO**, CÉDULA n° 1-268-667, como representante del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula de persona

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

jurídica N° 4-000-1021, como acreedora del crédito hipotecario relacionado supra, a efecto de que dentro de dicho término presenten los alegatos que a sus derechos convengan.

QUINTO: Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las ocho horas veintidós minutos del dieciocho de noviembre de dos mil tres, dictó la resolución final en este proceso que en su parte dispositiva dijo: “***POR TANTO:*** *En virtud de lo expuesto, doctrina, normativa legal y reglamentaria, y jurisprudencia enunciada, SE RESUELVE: I.- Una vez firme esta resolución, consignar la inmovilización de la finca del Partido de Heredia, matrícula ciento sesenta mil doscientos nueve (160209), la cual se mantendrá hasta tanto no sea resuelto el asunto en la vía jurisdiccional, siendo ordenada su cancelación por la Autoridad Judicial competente, o bien, que todas las partes interesadas de común acuerdo lo soliciten mediante documento auténtico idóneo, autorizando lo que corresponda, el cual deberá ser debidamente calificado por el registrador respectivo, quien velará por el cumplimiento de todos los requisitos y exigencias que establezca el ordenamiento jurídico. II.- Para consignar dicha nota de inmovilización, se comisiona a la Licda. Yolanda Viquez Alvarado, Asesora del Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro...*”.

SEXTO: Que inconforme con dicho fallo, el señor José Antonio Vásquez Castro, en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, interpuso el 3 de diciembre de 2003 *Recurso de Apelación* contra lo resuelto por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, alegando que mediante escritura otorgada en San Antonio de Belén, a las 10 horas del 12 de agosto de 1998, la empresa Real Santamaría Sociedad Anónima, procedió a vender al señor Marco Antonio Bruno Ramírez, la finca del partido de Heredia, folio real matrícula 160.209-000, y en ese mismo acto dicho señor constituyó hipoteca de primer grado a favor de su representado, por un monto de siete millones novecientos cincuenta mil colones. Que si bien el inmueble hipotecado a su representado se encuentra a nombre de Verónica Bruno Lobo, el inmueble, para todos los efectos legales, soporta el gravamen hipotecario a favor del Banco Nacional de Costa Rica, inscrito bajo tomo 457, asiento 09071, secuencia 002, por lo que el inmueble, de acuerdo con el artículo 415 del Código Civil, se establece la responsabilidad del inmueble hipotecado y cada una de sus partes al pago de la deuda. Que el traspaso del inmueble efectuado a la actual propietaria registral Verónica Bruno Lobo, se hizo posterior a la constitución de la hipoteca a favor de su representado, por lo que lo resuelto por la Subdirección del Registro, al ordenar a la inmovilización de la finca, afecta los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

derechos del Banco por él representado, por cuanto en un proceso cobratorio no se podría solicitar la subasta pública, por lo que, al amparo de los artículos 345 y 346 de la Ley General de administración Pública, solicita la revocatoria de lo resuelto o en caso contrario se respete en todo momento el derecho del Banco Nacional de Costa Rica como acreedor de primer grado.

SÉTIMO: Que el Registro a quo, mediante resolución dictada a las diez horas con veinte minutos del cuatro de febrero de dos mil cuatro admitió el recurso de apelación planteado por el señor Vásquez Castro, emplazando a todas las partes interesadas para comparecer dentro de quinto día ante este Tribunal.

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

CONSIDERANDO:

I.- HECHOS PROBADOS: Este Tribunal únicamente comparte de la relación de hechos probados en la resolución de primera instancia, el indicado como “D-“, corrigiendo en el mismo el número de escritura de la notaria Alejandra Córdoba Vargas, por no ser la número 39. sino la número 28 (ver folios del 22 al 25).

II.- HECHOS NO PROBADOS: Por no tener la resolución recurrida una relación de Hechos No Probados, este Tribunal se avoca a agregar un considerando segundo de Hechos No Probados así: HECHOS NO PROBADOS: No existen hechos no probados de relevancia para el dictado de la presente resolución.

III.- SOBRE EL FONDO: 1.-) Examinada y valorada que ha sido la resolución final dictada por el Subdirector a.i. del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con veintidós minutos del dieciocho de noviembre de dos mil tres, este Tribunal arriba a la conclusión de que la misma se encuentra ajustada al marco normativo que regula la función registral, por lo que debe ser confirmada. Como el actuar del Registro Público no es infalible, los artículos del 84, 85 y 86 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771 del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

18 de febrero de 1998), prevén la posibilidad de que sean cometidos errores, ora materiales, ora conceptuales, al momento de proceder a la inscripción registral de un documento. El artículo 87 *ibidem* establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores cometidos en la inscripción de un documento, agregándose en su frase final que: **"...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"**, diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento de repetida cita. Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, sea de oficio (como ocurre en este caso), o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados, y esto **"...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen..."**, debiéndose acotar que esa inmovilización **"...tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrearla nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo..."** (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo). 2.-) De lo expuesto se infiere que la **nota marginal de advertencia** y la consecuente **inmovilización** del bien de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento. Sobre este punto en particular la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente: **"...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la "publicidad" Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

registrar se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...". Huelga decir, que esta línea de pensamiento fue reiterada entre otros muchos más, en los Votos de esa Sección Tercera N° **584-2002**, de las 9:15 horas del 7 de junio de 2002; N° **777-2002**, de las 10:20 horas del 19 de septiembre de 2002; y N° **844-2002**, de las 10:45 horas del 11 de octubre de 2002, los cuales este Tribunal Registral Administrativo ha hecho como suyos por no haber razón alguna para modificar lo asentado reiteradamente al respecto, y la ha conservado, verbigracia, en sus Votos N° **157-2003**, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; N° **58-2004**, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; y N° **59-2004**, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004. **3.-)** En el caso de marras, ante la nota de la Registradora número 133 del Grupo 2 del Registro a quo, en donde se comunica el error cometido en la inscripción del documento que ocupó el asiento 16.639 del tomo 507 del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bien hizo el Registro en iniciar diligencias administrativas de oficio, en las que se ha observado el cumplimiento del debido proceso, al haberse dado audiencia a todos los interesados. Desde un punto de vista procesal o formal, la iniciación de estas diligencias encuentran su sustento normativo en las disposiciones legales indicadas en el aparte anterior, y desde uno sustantivo o material, en lo establecido en el artículo 1408 del Código Civil, que a la letra dispone: ***“Para donar en nombre de otro se necesita poder especialísimo.”***, poder éste que no fue el utilizado al momento del otorgamiento de la escritura pública que produjo la inscripción cuestionada luego por el propio Registro, al caer en la cuenta del desafortunado error cometido por uno de sus Registradores. Es por eso que queda claro que la Subdirección del Registro a quo actuó dentro del marco legal correspondiente, y con la diligencia y prontitud que exigía y ameritaba la situación que le fue expuesta, y es por eso que este Tribunal estima que la precitada Subdirección, actuó dentro de los parámetros legales y reglamentarios preestablecidos al ordenar la nota de advertencia inicialmente practicada en los autos al amparo del artículo 88 del mismo cuerpo legal precitado, pues la rectificación del error podría a la postre, causar perjuicio a la titular de la finca del Partido de Heredia, número 160209. **4.-)** El anterior examen nos lleva a la conclusión, de que los motivos de inconformidad alegados por el apoderado del Banco Nacional de Costa Rica en su escrito de folio 58, por medio del cual recurrió la resolución final dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, no son de recibo, pues de ese memorial se deduce fácilmente, que el recurrente admite que su representado mantiene la garantía sobre el crédito otorgado al señor Marco Antonio Bruno Ramírez al amparo del artículo 415 del Código Civil, por lo que es innegable que el inmueble de la Provincia de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Heredia, número 160209, responde por el crédito, independientemente de quien sea el propietario registral en el momento de la posible ejecución. Ahora bien, no se puede acceder en esta vía administrativa, a la pretensión de oposición a la inmovilización ordenada en la resolución final apelada, pues ante el yerro detectado en la inscripción del traspaso efectuado mediante la escritura número 28 de la Notaria Pública Alejandra Córdoba Vargas, cuyo testimonio quedó presentado al Diario del Registro Público bajo el tomo 507, asiento 16.639, la registradora a la que le correspondió la calificación y posterior inscripción de ese documento, al tenor del artículo 87 del Reglamento del Registro Público, no le quedaba otra alternativa por el vicio de nulidad que la inscripción contiene y por el perjuicio a terceros que el error pudiere producir, que elevar a conocimiento de la Dirección el asunto a fin de que ésta procediera con la gestión administrativa de oficio. Esto implica, entonces, que esta vía no puede atender las razones peticionarias solicitadas por la parte recurrente, que, aunque se entiende perfectamente su razón de ser, no facultan a este Tribunal para acceder legalmente a la pretensión de que se deje sin efecto la inmovilización ordenada por la resolución recurrida, pues se trata de una sana medida precautoria o cautelar de excepción, por la cual se pone un bien a disposición del Juez, impidiendo cualquier enajenación del mismo hasta que no sea autorizada judicialmente, o por convenio entre las partes, y esto para ser coherente con lo preceptuado en el ordinal 474 del Código Civil. 5.-) Por las razones antes dichas, este Tribunal procede a rechazar el recurso de apelación interpuesto contra lo resuelto por la Subdirección del registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con veintidós minutos del dieciocho de noviembre de dos mil tres, procediendo a confirmarla en todos sus extremos.

IV.- EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: Por no tener esta resolución ulterior recurso, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (No. 8039 del 12 de octubre de 2000); y 126 inciso c) de la Ley General de la Administración Pública (No. 6227 del 2 de mayo de 1978) para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso –Administrativo (No. 3667 del 12 de marzo de 1966), se da por agotada la vía administrativa.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

En virtud de las consideraciones, jurisprudencia y citas legales indicadas, se rechaza el recurso de apelación contra lo resuelto por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con veintidós minutos del dieciocho de noviembre de dos mil tres, procediendo en este acto a confirmarla en todas su partes. Se da por agotada la vía administrativa. Previa copia de esta resolución que se dejará en el libro que lleva al efecto este Tribunal, devuélvanse los autos a su oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada