

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2004-0018-TRA-BI

Gestión Administrativa

Iván Bukvic Lukacevic, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 2003-215)

VOTO N° 77-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas del veintiséis de julio de dos mil cuatro.—

Recurso de Apelación presentado por el señor Iván Bukvic Lukacevic, mayor de edad, casado una vez, Ingeniero Eléctrico, titular de la cédula de residencia número setecientos noventa y cuatro-ciento dieciocho mil sesenta y uno-cincuenta, en su calidad de *Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma* del Excelentísimo Señor Alfred Prinz von Preussen, Príncipe Alfredo de Prusia, mayor de edad, viudo una vez, Empresario, titular de la cédula de residencia número doscientos cuarenta-veintinueve mil setecientos sesenta y dos-doscientos siete, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al ser las siete horas con cuarenta y nueve minutos del cuatro de febrero de este año dos mil cuatro.—

RESULTANDO:

1º.- Que mediante el memorial presentado el veintiocho de noviembre de dos mil tres ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Iván Bukvic Lukacevic, en su calidad dicha, formuló estas diligencias con el propósito de que ese Registro procediera a girar una nota de advertencia al margen de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo las matrículas números 194188-000, y 206-907-000, así como para que se ordenara la inmovilización de las inscripciones de cualquier clase de documentos que fueren presentados con relación a dichos inmuebles, hasta tanto el asunto fuere aclarado en la vía correspondiente.—

2º.- Que el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las siete horas con cuarenta y nueve minutos del cuatro de febrero de dos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mil cuatro, dispuso: *"POR TANTO: / En virtud de lo expuesto y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: I.- NO ADMITIR el recurso de revocatoria interpuesto por el señor BUKVIC LUKACEVIC, en virtud de haberse presentado fuera del término señalado por la ley. II.- ANULAR OFICIOSAMENTE la resolución dictada por esta Dirección a las 10:42 horas del día 04 de diciembre de 2003 de conformidad con los artículos 169, 170, 171, 172. Y 173 de la Ley General de la Administración Pública. III.- ARCHIVAR las presentes diligencias concernientes a los inmuebles del Partido de San José matrículas CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO (194188) y DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE (206907), en virtud de encontrarse pendiente de resolución el proceso penal que soportan como gravamen bajo el tomo quinientos (500) asiento mil setecientos ochenta y ocho (1788). IV.- NO ADMITIR la apelación planteada contra la resolución de las 10:42 horas del día 04 de diciembre de 2003, en virtud de que dicha resolución fue anulada de oficio por esta Oficina. NOTIFÍQUESE."*—

3°.- Que inconforme con dicho fallo, el señor Iván Bukvic Lukacevic planteó recurso de apelación, que le fue admitido, alegando, en términos muy generales, que fue improcedente el rechazo de su gestión, pues con ésta no se pretende la “anulación” o la “cancelación” de las inscripciones cuestionadas por él, ya que de por sí la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza y más bien niega expresamente esa posibilidad, sino que solicita, simplemente, que la Administración, y más concretamente, el Registro Público, ejerza la potestad que ostenta para girar notas de advertencia así como para ordenar la inmovilización de anotaciones del Diario del Registro Público, tal y como lo disponen la ley y el reglamento, y por cuanto el Registro, al cumplir esa función, no hace una intromisión en la esfera jurisdiccional, ni aquella lo hace tampoco en la especialidad cuya aplicación le reclamó a ese Registro.—

4°.- Que durante la substanciación del recurso fueron corregidos los defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, no notándose otros más que deban enmendarse, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.—

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por no tratarse técnicamente de *Hechos Probados*, se dejan sin efecto los tildados como tales en la resolución apelada, y en su lugar este Tribunal enlista con tal carácter los siguientes útiles para la resolución de este asunto:

- A-) Que el señor Iván Bukvic Lukacevic, es Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma del Excelentísimo Señor Alfred Prinz von Preussen, Príncipe Alfredo de Prusia (folio 61).
- B-) Que las fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000, se encuentran inscritas a nombre de la sociedad “Octubre Veinte Sociedad Anónima” (folios 25, 28, 62-65).
- C-) Que ambas fincas soportan como gravamen el mandamiento de anotación de demanda judicial presentado en el Diario del Registro el día veintidós de enero de dos mil dos, bajo el Tomo 500, Asiento 01788 (folios 26, 29 y 57-59).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra *Hechos* con influencia para esta resolución, que tengan el carácter de *No Probados*.—

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: 1-) El señor Iván Bukvic Lukacevic, en su calidad de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma del Excelentísimo Señor Alfred Prinz von Preussen, Príncipe Alfredo de Prusia, formuló su gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público procediera a la imposición de una nota de advertencia e inmovilización, afectando las fincas del Partido de San José con matrículas 194188-000 y 206907-000, pues de acuerdo con los hechos que expuso en su libelo inicial, ambas figuran inscritas a nombre de la empresa “Octubre Veinte Sociedad Anónima” como consecuencia de una actuación delictiva cometida por varios sujetos, quienes en contubernio lograron el traspaso fraudulento de esos inmuebles. En pro de sus argumentos, el gestionante acotó que toda esa problemática estaba siendo investigada por la denuncia que ya había formulado en sede jurisdiccional, y habrá sido esa la razón por la cual el Registro **a quo**, en la resolución apelada, dispuso entre otros extremos lo siguiente: “...III.- *ARCHIVAR las presentes diligencias concernientes a los inmuebles del Partido de San José matrículas CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO (194188) y DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE (206907), en virtud de encontrarse pendiente de resolución el proceso penal que soportan como gravamen bajo el tomo*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

quinientos (500) asiento mil setecientos ochenta y ocho (1788)...". 2-) Ese pronunciamiento resulta carente de fundamento, ya que le compete a ese Registro, y sólo a éste, pronunciarse sobre la procedencia o no de la inmovilización solicitada por el gestionante, lo cual encuentra su asidero legal en el artículo 88 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 febrero de 1998). Dicho numeral establece claramente la competencia que le asiste a la Dirección de ese Registro, en el eventual caso de que determine la existencia de un error en alguna inscripción, para consignar, si fuera del caso, una nota de advertencia que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial, o las partes no lo autoricen. Lo que se deja entrever, por los razonamientos efectuados por el Registro en la parte considerativa de la resolución apelada, y de los que la parte dispositiva es un fiel reflejo, es que la incompetencia insinuada en esa resolución con relación a lo petitionado por el gestionante, es el resultado de una confusión respecto de lo que debe entenderse por "competencia" desde del punto de vista administrativo, y lo que registralmente es procedente de acuerdo con la normativa que rige la materia. 3) El término "competencia", según el Diccionario de derecho público de Emilio Fernández Vázquez, Editorial Astrea, página 112, es definido así: ***"En su significado gramatical, esta palabra quiere decir aptitud, idoneidad. En Derecho Administrativo (...) Puede decirse, por tanto, que la competencia de un órgano administrativo es la esfera de atribuciones a él encomendadas por el ordenamiento jurídico, o sea, el conjunto de facultades y funciones que él puede ejercer"***. Desde este punto de vista, debe entenderse que el órgano registral **a quo** se encuentra facultado plenamente para conocer sobre lo pedido por el señor Iván Bukvic Lukacevic, por lo que resulta improcedente que haya dispuesto el "archivo" de las diligencias ***"...en virtud de encontrarse pendiente de resolución el proceso penal..."*** al que aludió el gestionante, sin siquiera haberle dado curso y audiencia a los interesados, ya que como se indicó supra, la normativa que rige la materia registral le otorga competencia para dirimir cuándo procede acoger o rechazar la consignación de una inmovilización sobre un bien inmueble (ver en igual sentido el Voto N° **33-II-2004**, dictado por este Tribunal a las 10:00 horas del 11 de marzo del año en curso). 4-) Además, debe tenerse en cuenta en lo que interesa, que el "archivo" de unas diligencias como las examinadas, procede cuando quien la interpone carece de legitimación activa, lo que no sucede en el presente caso, toda vez que ya fue claro para el Registro **a quo**, en la misma resolución impugnada, que el gestionante cuenta con la necesaria legitimación para la interposición de las presentes diligencias, conforme a lo que dispone el artículo 95 del citado Reglamento del Registro Público. 5-) Así las cosas, lo procedente es

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

declarar con lugar el *Recurso de Apelación* sobre el que se ha conocido, y revocar la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al ser las siete horas con cuarenta y nueve minutos del cuatro de febrero de este año dos mil cuatro, sólo en lo que respecta al “archivo” de la gestión instaurada, disponiéndose que en lugar de ello proceda ese Registro Público con el procedimiento legal correspondiente.—

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el *Recurso de Apelación* interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al ser las siete horas con cuarenta y nueve minutos del cuatro de febrero de este año dos mil cuatro, la cual se revoca sólo en lo que respecta al archivo de la gestión administrativa instaurada, para que en su lugar proceda ese Registro Público con el procedimiento legal correspondiente.— 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.**—

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada