

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No. 2003-0029-TRA-RP

Diligencias Administrativas

Lic. Jorge Mario Marín Barquero

Registro Público de Bienes Inmuebles

VOTO N° 092-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las quince horas con quince minutos del día veintidós de Julio de dos mil tres.-

Recurso de Apelación interpuesto por el Lic. Jorge Mario Marín Barquero contra la resolución de las catorce horas del veintiocho de octubre de dos mil dos, emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en Diligencias Administrativas iniciadas a efecto de investigar el trámite de calificación e inscripción del documento que ocupó el asiento catorce mil cuatrocientos sesenta y ocho (14468), del tomo cuatrocientos noventa y cinco (495) en relación a la finca de la provincia de Alajuela, matrícula doscientos sesenta y dos mil seiscientos veintinueve-cero cero cero.

RESULTANDO:

I. Que el Licenciado Jorge Mario Marín Barquero, en su condición de Notario autorizante de la escritura número ciento veintinueve-ocho, otorgada a las nueve horas del día trece de Setiembre de dos mil uno, cuyo testimonio quedó presentado al Diario del Registro Público bajo el asiento catorce mil cuatrocientos sesenta y ocho del tomo cuatrocientos noventa y cinco, presenta Diligencias Administrativas en contra de la calificación dada a dicho documento, solicitando se revoque el defecto y, se ordene la inscripción del documento.

II. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las catorce horas del veintiséis de setiembre de dos mil dos, ordenó, como medida precautoria, la consignación de una nota de advertencia administrativa sobre la finca de la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Provincia de Alajuela número doscientos sesenta y dos mil seiscientos veintinueve-cero cero cero, comisionando al Departamento de Asesoría Técnica de ese Registro para practicarla.

III. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las quince horas del quince de octubre de dos mil dos, le previno al gestionante: 1º) Que debía señalar apartado postal, casa u oficina dentro del perímetro de la ciudad de San José, donde oír futuras notificaciones de ese Despacho, bajo el apercibimiento que de no cumplir con ello las resoluciones se tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas. 2º) Que debía aportar el señalamiento de lugar y medio para recibir notificaciones en el Segundo Circuito Judicial de San José (Goicoechea) ante la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo y, 3º) Que debía indicar el domicilio social de la sociedad CONTRAVIA, S. A.

IV. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las catorce horas del veintiocho de octubre de dos mil dos, confirió audiencia por quince días hábiles a I-) Fernando Sánchez Rojas en su condición de representante de la sociedad CONTRAVIA, S. A., cédula jurídica tres-ciento uno-doscientos veintinueve mil ochocientos diecisiete II-) Erick Wallace Alfaro, como apoderado general del Banco Nacional de Costa Rica, Sucursal de San Ramón, para que dentro del término otorgado presenten sus alegaros que a sus derechos convengan y, asimismo se previno: 1) Que debía señalar apartado postal, casa u oficina dentro del perímetro de la ciudad de San José, donde oír futuras notificaciones de ese Despacho, bajo el apercibimiento que de no cumplir con ello las resoluciones se tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas y, 2) Que se debía aportar el señalamiento o lugar para recibir notificaciones en el Segundo Circuito Judicial de San José (Goicoechea) ante la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo.

V. Que la audiencia otorgada por la resolución de las catorce horas del veintiocho de octubre de dos mil dos, únicamente fue contestada por el representante de la sociedad Contravia, S. A., mediante memorial presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas con cincuenta y cinco minutos del ocho de noviembre de dos mil dos, únicamente señalando lugar para oír notificaciones ante ese Registro y ante la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, e indicando el domicilio de su representada.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

VI. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las catorce horas cincuenta minutos del trece de diciembre de dos mil dos resolvió: *“POR TANTO: En virtud de lo expuesto, normas legales, SE RESUELVE: 1-) Rechazar la presente diligencia administrativa a solicitud del Licenciado Jorge Mario Marín Barquero, por ser improcedente y encontrarse la actuación registral dentro del marco de la calificación legal. Una vez firme la presente resolución: 2-) Ordenar el levantamiento de la nota de advertencia que soporta la finca del Partido de Alajuela, matrícula DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE-CERO CERO CERO (262.629-000), para lo cual se comisiona al Departamento de Asesoría Técnica de este Registro, 3) Ordenar el desglose del presente expediente, a fin de que el testimonio original del documento tomo 495 asiento 14468 sea retirado por el Notario Jorge Mario Marín Barquero, debiendo constar una copia del mismo agregada al presente expediente. “*

VII. 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 pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de las Diligencias, se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

I. HECHOS PROBADOS: Por carecer la resolución recurrida de una relación de Hechos Probados, este Tribunal se avoca a enunciarlos como sigue: **Primero:** Que por remate celebrado a las ocho horas con cincuenta minutos del cuatro de junio de dos mil uno, el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, dentro del proceso hipotecario establecido por el Banco Nacional de Costa Rica contra Israel Vargas Jiménez y Anais María Arias Arias, el Licenciado Jorge Mario Marín Barquero, en su condición de representante del Banco Nacional de Costa Rica, se adjudicó la finca del Partido de Alajuela, matrícula Doscientos Sesenta y Dos Mil Seiscientos Veintinueve- Cero Cero Cero (262.629-000). (Ver Hecho 1º del escrito de interposición de la presentes diligencias visible al folio 1 frente, en relación con el folio

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

21 vuelto del testimonio de la escritura número ciento veintinueve-ocho del tomo octavo del Protocolo del Notario Público Jorge Mario Marín Barquero). **Segundo:** Que el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, por resolución de las trece horas cincuenta minutos del primero de agosto de dos mil uno, tuvo por hecha la cesión de derechos sobre la adjudicación de la finca del Partido de Alajuela, matrícula Doscientos Sesenta y Dos Mil Seiscientos Veintinueve-Cero Cero Cero (262.629-000) del Banco Nacional de Costa Rica a favor de la sociedad denominada Contravía, Sociedad Anónima. (Ver Hecho 1º del escrito de interposición de las presentes diligencias visible al folio 1 frente, en relación con el folio 22 frente en donde consta el testimonio de la escritura número ciento veintinueve-ocho del tomo octavo del Protocolo del Notario Público Jorge Mario Marín Barquero). **Tercero:** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles no inscribió el inmueble a nombre de la sociedad Contravía, S. A., por considerar que la cesión hecha a su favor no se realizó dentro del término de ley. (ver Hecho 2º del escrito de interposición de las presentes diligencias visible al folio 1 y 2 frente, en relación con el memorial visible al folio 6 frente del expediente).

II. HECHOS NO PROBADOS: Por carecer la resolución recurrida de una relación de Hechos No Probados, este Tribunal se avoca a enunciar este segundo considerando y al respecto dispone: Hechos No Probados: Que el Registrador a quien correspondió el trámite del documento presentado al Diario del Registro al tomo cuatrocientos noventa y cinco asiento catorce mil cuatrocientos sesenta y ocho, haya indicado el defecto, al momento de su calificación, es decir, que la cesión del derecho de adjudicación era extemporánea.

III. SOBRE EL FONDO: I.- De la documentación que obra en el expediente, queda claro que las presentes diligencias fueron interpuestas ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas con doce minutos del día *dieciocho de setiembre de dos mil dos* (ver recibido del escrito visible a los folios 1 y 2 del expediente). Asimismo, queda claro de esa misma documentación, que el testimonio de la escritura número ciento veintinueve-ocho del tomo octavo del Notario Jorge Mario Marín Barquero, presentado al Diario del Registro Público bajo el asiento catorce mil cuatrocientos sesenta y ocho, tomo cuatrocientos noventa y cinco, que es protocolización

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de piezas del proceso ejecutivo hipotecario del Banco Nacional de Costa Rica contra Israel Vargas Jiménez y Anais María Arias Arias, tramitado en el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, quedó inscrito en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el día *doce de noviembre de dos mil uno*. (Ver folio 24 frente del expediente). De todo lo anterior se deduce que las presentes Diligencias Administrativas fueron interpuestas con el objeto de que se ordenara la inscripción, de la finca número doscientos sesenta y dos mil seiscientos veintinueve- cero cero cero, a nombre de la cesionaria Contravía Sociedad Anónima, cuando el documento citado supra ya estaba inscrito. Al respecto, considera este Tribunal que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, que a la letra dice: ***“Artículo 474.- No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor su hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”***, lo procedente es confirmar la resolución venida en alzada toda vez de que no es legalmente posible acceder a lo solicitado por el Notario Marín Barquero, en la presentes diligencias, en razón de que la norma transcrita niega la potestad a la autoridad administrativa de cancelar asientos inscritos. La Jurisprudencia ha sido reiterada con este criterio, para lo que se pueden consultar las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia Nos. 91-92, de las quince horas cinco minutos del diez de junio de mil novecientos noventa y dos y la número 117-92 de las quince horas quince minutos del veintidós de julio de mil novecientos noventa y dos. Asimismo las resoluciones, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo Nos.774-2002, de las nueve horas cincuenta minutos del diecinueve de setiembre de dos mil dos, 777-2002 de las diez horas veinte minutos del diecinueve de setiembre de dos mil dos, 929-2001 de las once horas quince minutos del primero de noviembre de dos mil uno y 7599-98 de las ocho horas veinte minutos del veinte de marzo de mil novecientos noventa y ocho. **II.-** Ahora bien, en los escritos visibles a los folios 43 a 44, de 47 a 50 y 61 a 64 del expediente, constan los agravios expresados por el gestionante en contra de la resolución recurrida, en los que resalta el error de cómputo en que incurrió el Registrador a cuyo cargo estuvo la calificación del documento que ocupó el asiento catorce mil

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

cuatrocientos sesenta y ocho del tomo cuatrocientos noventa y cinco del Diario del Registro, entre la fecha del remate y la fecha en que se aprobó la cesión de derechos en la vía judicial. Este Tribunal es del criterio de que el Registro no actuó conforme al procedimiento establecido en los artículos 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público número 3883 del 30 de mayo de 1967 y 34, 35 y 37 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo número 26771-J de 18 de febrero de 1998, los cuales debió observar al momento de calificar e inscribir el documento objeto de esta gestión, tal y como lo demanda el principio de legalidad. Nótese, que el documento citado contenía una protocolización de un remate en el que el Juez tuvo por hecha una cesión a favor de la sociedad Contravía S.A, de los derechos de adjudicación aprobada a favor del Banco Nacional de Costa Rica; cesión que, si a criterio del Registrador no era procedente tal y como lo reconoce en el informe rendido al Director del Registro (ver folio 06), debió negar la inscripción e indicar el defecto, con el fundamento legal respectivo, para que el interesado tuviera la posibilidad de acceder al procedimiento legal existente. Con la actuación del Registro, se le negó ésta posibilidad al administrado, por ende la inconformidad continúa latente, debido a que no tuvo esa oportunidad procesal para dilucidarlo. Efectivamente, de la prueba que obra en los autos queda claro, que el Registrador al no acceder a la inscripción de la finca a nombre de la cesionaria CONTRAVIA, SOCIEDAD ANONIMA se extralimitó en sus funciones al examinar la cesión de derechos que se aprobó en sede judicial, pues en cuanto a ello, lo máximo que le está permitido, conforme al marco de calificación establecido en los artículos 34 y 37 del Reglamento del Registro Público, al momento de calificar el documento es señalar como defecto lo que consideraba que impedía la inscripción del mismo, a fin de que él, o los interesados, procedieran a corregirlo, pero nunca como se hizo en el presente asunto, de declarar extemporánea la cesión y proceder, en virtud de ello, a inscribir la finca a nombre del Banco cedente. La actuación del Registrador en este caso al separarse del procedimiento establecido y e inscribir la finca a nombre del Banco Nacional de Costa Rica, es un acto ejecutado más allá de sus deberes y potestades, de conformidad con el artículo 34 antes citado, que en lo que interesa dice: “... ***Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el***

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga". El criterio del Registrador número cuarenta y tres del Grupo Uno, visible al folio seis frente -que fue avalado por el señor Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en la resolución recurrida- en cuanto a que la cesión fue efectuada en forma extemporánea, al no ajustarse a los términos del artículo 657 del Código Procesal Civil, lo que da margen, a lo sumo, es, como se dijo, a suspender la inscripción del documento, tal y como lo establece el artículo 37 del Reglamento citado, pero nunca a inscribir la finca a nombre de la entidad bancaria cedente, lo que impidió al interesado ejercer el procedimiento de calificación y de curso, previo a la inscripción del documento. Por lo anterior, cabe llamar la atención a la Dirección A-quo, para que en lo sucesivo tome las medidas correspondientes a fin de respetar los procedimientos establecidos y así evitar posibles errores registrales e inconformidades de los administrados.

- IV. Con base en las anteriores consideraciones, citas de ley y jurisprudencia invocadas, se confirma la resolución recurrida en cuanto la misma rechaza las presentes Diligencias Administrativas, pero por razones distintas a las indicadas por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ya que el motivo de rechazo de las mismas se hace por haber sido interpuestas cuando ya el documento estaba debidamente inscrito, lo que impide acceder a lo solicitado por el promovente.
- V. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: Por mantenerse ahora lo resuelto oportunamente 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; 28.d), 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.—

POR TANTO:

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, jurisprudencia indicada y citas legales invocadas, se confirma la resolución recurrida en cuanto la misma rechaza las presentes Diligencias

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Administrativas, pero por razones distintas a las indicadas por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ya que el motivo de rechazo de las presentes Diligencias Administrativas se hace por haber sido interpuestas cuando ya el documento estaba debidamente inscrito, lo que impide acceder a lo solicitado por el promovente. Se da por agotada la vía administrativa. **NOTIFÍQUESE.-**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada