

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N°: 2007-0237-TRA-BI**

**Gestion Administrativa**

**Herberth Torres Camacho e Inversci del Este S.A., apelantes**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente Origen 0576-2007)**

**Subcategoría: Hipotecas**

***VOTO N° 094-2008***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las once horas con quince minutos del veinticinco de febrero de dos mil ocho.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor Herberth Torres Camacho, mayor, casado, comerciante, cédula de identidad 5-217-551, en su calidad personal y como Presidente de **INVERSCI DEL ESTE SOCIEDAD ANONIMA**, cédula de persona jurídica 3-101-225698, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, treinta minutos del catorce de setiembre de dos mil siete.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 8 de setiembre de 2006, el señor **Herberth Torres Camacho**, en su calidad personal y en representación de la sociedad **INVERSCI DEL ESTE SOCIEDAD ANONIMA**, formuló las diligencias administrativas, con el propósito de que se procediera, en lo que interesa, a consignar nota de advertencia administrativa sobre la finca del partido de San José, bajo la

matrícula número 86465-000

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las ocho horas con treinta minutos del catorce de setiembre de dos mil siete, dispuso: *“**POR TANTO** / En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada y ante la evidente pérdida de interés en continuar con el presente procedimiento, dado que se demuestra la existencia del consentimiento por parte del propietario del inmueble así como la autorización de la sociedad,, **SE RESUELVE: 1)** Denegar las diligencias iniciadas por el señor **HERBERTH TORRES CAMACHO** por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral(..). **NOTIFÍQUESE (...)**”*.

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 3 de octubre de 2007, el señor Herberth Torres Camacho presentó recurso de revocatoria con apelación en subsidio, alegando, en términos generales, que medió un error registral en la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro bajo el **Tomo 517, Asiento 9658**, pues se inscribió con un testimonio de escritura sin que mediara el consentimiento que debió otorgar la dueña de la garantía hipotecaria para que su propiedad garantizara con hipoteca una deuda ajena..

**CUARTO.** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las once horas del cinco de octubre de dos mil siete, rechazó la revocatoria, y admitió la apelación para ante este Tribunal, el que mediante resolución dictada a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del dieciocho de diciembre de dos mil siete, le confirió al apelante la audiencia reglamentaria para que expusiera sus alegatos, los que consignó en su escrito presentado el treinta de enero de dos mil ocho, reiterando los agravios utilizados al impugnar.

**QUINTO.** 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 del apelante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Jiménez Sancho; y**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados establecido en la resolución apelada.

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con influencia para la resolución de este asunto, con el carácter de no probados.

**TERCERO: SOBRE LA GESTION ADMINISTRATIVA INTERPUESTA Y LO APELADO.** El señor Herberth Torres Camacho, en su calidad personal y como apoderado generalísimo de Inversci Del Este S.A., formuló la gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procediera a consignar una nota de advertencia administrativa sobre la finca inscrita en ese Registro, Provincia de **San José**, bajo la matrícula número **86465-000**, por cuanto en su opinión medió un error registral en la inscripción del documento presentado al Diario del Registro bajo el asiento 9658 del tomo 517, que corresponde a testimonio de escritura número 80-7 del tomo 7 del protocolo del notario Oscar Luis Trejos Antillón, otorgada el 27 de marzo de 2003, en el cual comparecen Dineth Ruiz Alvarez y Herberth Torres Camacho y en carácter personal constituyen gravamen hipotecario a favor de INVERSIONES LUTZ S.A. sobre la finca señalada, el señor Torres Camacho, en su condición de Presidente de la sociedad Inversci Del Este S.A. otorga fianza solidaria al acreedor por el crédito concedido. Concretamente, aduce que el instrumento público inscrito no contaba con el consentimiento expreso de la señora Dineth Ruiz Alvarez para que la finca de su propiedad

matrícula número OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO del partido de San José garantizara con hipoteca la parte del crédito suscrito en su carácter personal, siendo que la autorización certificada no consta en la respectiva matriz como tenía que constar. Con dicho criterio, reiterado al apelar y luego al apersonarse ante esta instancia, el apelante sostiene que corresponde la anotación de una marginal de advertencia administrativa en la finca 86465-000 del Partido de San José al ser gravada con una hipoteca mal inscrita.

**CUARTO. SOBRE LA FUNCIÓN CALIFICADORA.** El artículo 1° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967 y sus reformas), el que en lo que interesa indica: “ *El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. **En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos. ...***” (la negrita no es del original), es claro al indicar, que el propósito del Registro Público en lo que se refiere al trámite de documentos es inscribirlos puesto que su esencia es la garantía de seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros.

Bajo tal espíritu, no es posible la objeción a la inscripción de documentos por parte de persona diferente al calificador de ese documento, alegar defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, ya sean por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan en los asientos registrales y los que se pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1°, 4° y 6° de la ya citada Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. De tales normas se colige, que para su debida inscripción, los documentos que se presentan al Registro deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley. Además, registralmente, conforme al artículo 27 de la Ley citada, el registrador está impedido de prejuzgar sobre la validez del testimonio de una escritura pública que se le presente para su inscripción, o cuestionar las manifestaciones hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues,

para tales efectos, el notario tiene fe pública y, conforme al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, en virtud de ella: “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”.

Por tal razón, la función calificadora del Registro, tal y como lo relaciona el órgano registral, prevista y regulada en el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998, requiere que, de previo a la inscripción de un documento, el Registro a través del funcionario respectivo, realice un examen o censura con el fin de verificar que los documentos que se le presenten constituyan títulos válidos y perfectos, puesto que los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título, y en general también, a toda la información que conste en ese Registro. Pasado ese examen, y siendo favorable la calificación, el Registrador o calificador debe inscribir el documento, siendo esta función congruente con la razón de ser del Registro contemplado en el artículo 1° relacionado.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** Lo gestionado por el señor Herberth Torres Camacho y su petición, en su doble condición, estima este Tribunal que carece de fundamento legal y, contraviene la normativa registral expuesta. En lo referente al documento presentado al Diario del Registro Público bajo el Tomo 517, Asiento 9658, inscrito en fecha 16 de mayo de 2003, cuya inscripción tacha el apelante de mala practica, ha de advertirse que de conformidad con lo que dispone el artículo 34 del Reglamento mencionado, lo que el Registrador debía comprobar era que cumpliera con todos los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley para un testimonio de escritura de constitución de hipoteca. Dicha comprobación ceñida a la conformidad de la normativa registral atinente y a la luz de lo que dispone el artículo 31 del Código Notarial, ya que en virtud de la fe pública notarial, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él, requisito que se desprende

de autos, fue cumplido por el Notario Oscar Luis Trejos Antillón, al autorizar el otorgamiento de la escritura, la cual consigna la voluntad o acuerdos bajo los cuales pactaron las partes y en tal sentido firmaron, de ahí que el Registrador validara la razón notarial consignada en el documento de marras, si consta o no en la matriz como lo aduce el apelante, no resulta un elemento que se infiera del respectivo testimonio, por lo que tal argumento resulta inadmisibile.

Ha de tenerse presente que, el funcionario registral realiza una calificación formal o material, sujeto a un marco de calificación establecido y a principios registrales, así, al examinar un testimonio de escritura si cumple con los requisitos y no presenta defectos, su deber es proceder a inscribirlo sin considerar otros elementos, la valoración de fondo sobre la validez del acto que se ruega al Registro corresponde dilucidarse en vía judicial por mandato constitucional, tal y como lo señala la resolución apelada.

Respecto a la función calificadora, este Tribunal en el voto N° 032-2007 de las doce horas del quince de enero de dos mil siete, señaló que “... *la responsabilidad de crear un instrumento público idóneo, inscribible, le corresponde al Notario Público como “primer calificador” de ese instrumento, por cuanto puede ajustar la voluntad de los comparecientes al Ordenamiento Jurídico, con la ventaja y oportunidad de hacerlo en la calma de su oficina, y aprovechando la inmediatez de las partes.*

*Luego, una vez expedido el respectivo testimonio que reproduce la escritura matriz, y presentado en la corriente registral, se presume perfecto por el hecho de haber sido autorizado por un Notario Público, (...), lo que no es óbice, empero, para que el Registrador proceda a un segundo control de legalidad, esta vez en el ámbito registral propiamente dicho, en aras de evitarse una inscripción nula o anulable, que podría perjudicar la Seguridad Registral.”*

En este sentido, no puede acogerse lo esgrimido por el apelante en relación al consentimiento que

echa de menos, y a que la autorización para comparecer ante el notario a otorgar la hipoteca y la fianza en nombre de Inversci del Este S.A. no consta en la matriz, por cuanto este Tribunal estima que el Registrador, al inscribir el documento de cita, se apegó al ámbito de la calificación registral, según lo prescrito en los numerales 27 de Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34 del Reglamento del Registro Público y por ende al Principio de Legalidad que debe imperar en su función, por lo que no se considera medie error que sustente una gestión administrativa, según se prevé en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, ni tampoco admitirse una nota de advertencia al margen de la finca del Partido de San José número 86465-000 tal y como fue peticionado en esta gestión.

**SEXTO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO.** En virtud de lo expuesto, queda claro que no es procedente consignar una nota de advertencia al margen de la finca del Partido de San José número 86465-000, por cuanto no se advierte error por parte del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en la inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público bajo el Tomo 517, Asiento 9658, que resulta un testimonio de una escritura pública que cumplió con los requisitos legales para ser inscrita, por consiguiente, lo procedente es declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por el señor Herberth Torres Camacho, en su calidad personal y como representante de I NVERSCI DEL ESTE S. A. en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con treinta minutos del catorce de setiembre de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma.

**SETIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado por el señor Herberth Torres Camacho, en su calidad personal y como representante de **INVERSCI DEL ESTE S. A.** en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con treinta minutos del catorce de setiembre de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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.**

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53