

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2005-0100-TRA-BI**

**Diligencias de Gestión Administrativa**

**Ganadera Enca, S.A., Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 229-2004)**

### ***VOTO N° 168-2005***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las dieciséis horas con treinta minutos del tres de agosto de dos mil cinco.**

Visto el ***Recurso de Apelación*** presentado por el señor **Enrique Carazo Rodríguez**, mayor de edad, casado, empresario agrícola, vecino de Eslabón de Turrialba, Cartago, con cédula de identidad número uno- trescientos treinta y dos- cuatrocientos diecisiete, en su calidad de *Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma* de la sociedad **GANADERA ENCA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica número tres-ciento uno-noventa y cuatro mil sesenta y seis, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las doce horas con cincuenta y ocho minutos del cuatro de abril de dos mil cinco. Y

#### **RESULTANDO:**

**PRIMERO:** Que mediante el memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintidós de octubre de dos mil cuatro, el señor Enrique Carazo Rodríguez, de calidades indicadas, formuló gestión administrativa con el propósito de que se anulara la inscripción del traspaso de la finca del Partido de Cartago, matrícula ciento cuarenta y siete mil ciento dieciocho- cero cero cero (147118-000) al señor Roberto Camacho Umaña, por considerar que existen irregularidades en la inscripción del documento Tomo 511, Asiento 13012, que se refiere a la protocolización de remate del inmueble citado; asimismo, solicitó que se consignara la anotación relacionada en el artículo 97 de la Ley sobre Inscripción de Documentos y se anulara el asiento de inscripción del crédito hipotecario generado por el documento Tomo 484, Asiento 7433.

**SEGUNDO:** Que habiendo sido conferidas las audiencias pertinentes a todos los interesados, el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

dictada a las doce horas cincuenta y ocho minutos del cuatro de abril de dos mil cinco, dispuso: “**POR TANTO:** De conformidad con las consideraciones enunciadas y normas legales y reglamentarias de cita, **SE RESUELVE: Denegar** las diligencias promovidas por el señor Enrique Carazo Rodríguez, en condición de representante de la sociedad de esta plaza Ganadera Enca S.A., ya que la inscripción de los testimonios de escritura que ocuparon los asientos de presentación del Diario siete mil cuatrocientos treinta y tres (7433) y trece mil doce (13012), de los tomos cuatrocientos ochenta y cuatro (484) y quinientos once (511) respectivamente, se efectuó ajustada a derecho. **NOTIFIQUESE...**”

**TERCERO:** Que inconforme con dicha resolución, el señor Enrique Carazo Rodríguez, planteó en fecha ocho de abril de dos mil cinco, recurso de apelación, por considerar que en la resolución no se hace una adecuada referencia a los artículos dieciocho, veintidós y veintinueve (sic) y no se arriba al punto de la concordancia, que quiso dar a entender el señor Subdirector.

**CUARTO:** Que en escrito presentado ante este Tribunal el día 12 de mayo del 2005, el recurrente solicita acoger las pretensiones planteadas en la gestión, las cuales reitera en el presente recurso.

**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 hayan provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR PROVEER:** Este Tribunal requirió para mejor proveer, la prueba indicada en la resolución dictada al ser las catorce horas del trece de julio de dos mil cinco, la cual se ha tenido a la vista, a efecto de emitir la presente resolución, y que consta a folios del 153 al 163 del expediente.

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Por no tratarse técnicamente de *Hechos Probados*, se dejan sin efecto los numerados como **VIII** y **IX** en la resolución apelada. Asimismo, por no ser relevantes para que lo que interesa resolver, se dejan sin efecto los numerados **I**, **II**, **III** y **VII**. En cuanto a los restantes, por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal acoge los numerados **IV**, que se sustenta en el documento visible a folios del 77 al 82; **V**, que se sustenta en los documentos visibles a folios del 58 al 59; y **VI**, que

se sustenta en el documento visible a folios del 34 al 41.

**TERCERO: HECHOS NO PROBADOS:** Aunque la resolución recurrida incluyó este apartado, erróneamente, dentro del Considerando referente a los Hechos Probados, lo cierto es que este Tribunal comparte el criterio del **a quo**, en el sentido de que no se tienen hechos que enlistar, con el carácter de no probados, que sean relevantes para la resolución de este asunto.

**CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: A-) Sobre la finalidad del Registro.** 1-) La finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma, por el fondo, en este último caso evidenciado por la contradicción entre los datos que constan en el testimonio que se pretende inscribir, y la información que consta en la Base de Datos del Registro, tal como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).— 2-) De esto se colige que la función calificadora que lleva a cabo el Registro sea tanto formal como sustancial, constituye un presupuesto para la debida inscripción de los documentos que se le presentan, ya que es en esta etapa que se deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, pero no pudiendo el Registrador entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Es por eso que, conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción (entendiéndose por éste el testimonio de una escritura pública), 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**”. Pero, por otra parte, esto último ha de conciliarse con la mencionada función calificadora del Registro, 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 de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque 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.— **3-)** Ahora bien, a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una **gestión administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar la finca.— **4-)** Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, 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..."**. De lo recién expuesto se infiere que la **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 validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento, **y que hubiese sido causado, exclusivamente, por el mismo Registro**. 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 registral 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 por esa Sección Tercera en múltiples resoluciones, y sostenida por este Tribunal Registral Administrativo, entre otros, 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; N° 59-2004, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004; N° 76-2004, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004; y N° 65-2005, de las 14:20 horas del 14 de marzo de 2005.— **B-) Sobre los motivos de la gestión y de la apelación, y sobre la imposibilidad de acceder a lo peticionado:** 1-) El señor Carazo Rodríguez formuló su gestión cuestionando la inscripción del documento que ocupó el **Tomo 511, Asiento 13012** del Diario del Registro Público, que fue la protocolización del remate celebrado dentro de un proceso ejecutivo hipotecario de Roberto Camacho Umaña en contra de su representada, la sociedad Ganadera Enca Sociedad Anónima, en el que se remató la finca del Partido de **Cartago** Matrícula **147118-000** (véase el párrafo introductorio del escrito inicial, a folio 1, como también el "Hecho Décimo" de ese escrito, visible a folio 6), y de manera no muy clara, también la constitución de la hipoteca que sustentó tal remate, que se dio por la inscripción del documento que ocupó el **Tomo 484, Asiento 7433** del Diario del Registro (véase, por ejemplo, del escrito inicial, la primera línea del "Hecho Octavo", a folio 5; y el "Hecho Noveno", a folio 6; y del escrito de apersonamiento véase la primera línea del "Hecho Octavo", a folio 126) lo cual es, desde luego, algo muy distinto.— 2-) En resumen, tales irregularidades serían, básicamente, que la protocolización de piezas presentada al Registro bajo el **Tomo 511 Asiento 13012**, no debió inscribirse, por cuanto el Notario habría protocolizado el remate de una finca que no existía, pues se habría rematado y adjudicado –desde su punto de vista– una con linderos y medida diferentes, porque el plano que indicó y sobre el que solicitó se tomara nota, era el de otra finca, pues la medida no coincidía y los linderos eran otros. Ahora bien, en los Hechos "Noveno" del escrito inicial y de apersonamiento, el señor Carazo Rodríguez señaló que lo anterior habría provocado, que el Registrador hubiere cometido un error "... de tipo CONCEPTUAL, ya que al proceder a inscribir la hipoteca varió el contenido, debido a una mala calificación del documento y que posteriormente indujo a error y se vuelve a incurrir en error al Inscribirse la Finca..." a nombre del señor Roberto Camacho Umaña, por todo lo cual el apelante solicitó se practicara la anotación a que se refiere el artículo 97 de la "Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público" [sic], y se anulara la inscripción del asiento en el cual aparece la finca de la Provincia de Cartago con Matrícula número 147118-000, a nombre del señor Roberto Camacho Umaña.— 3-) Ese reproche del gestionante recién transcrito, además de ser ininteligible, no permite determinar cuáles podrían ser, concretamente, las razones que podrían fundamentar la eventual invalidez de la inscripción de la hipoteca controvertida y, por lo que una vez analizado el expediente venido en alzada, este Tribunal deberá rechazar el *Recurso de Apelación* formulado. En efecto, de los atestados que constan en el expediente, se desprende que que el Registrador efectuó el trámite de inscripción de los testimonios de las escrituras que ocuparon los asientos de presentación del Diario siete

mil cuatrocientos treinta y tres (7433) y trece mil doce (13012), de los Tomos cuatrocientos ochenta y cuatro (484) y quinientos once (511), respectivamente, **en apego a lo que la ley establece**, respetando el marco de calificación al que está sujeto, conforme al *Principio de Legalidad* que lo rige.— **4-)** Por una parte, es evidente que la finca de la Provincia de **Cartago**, con Matrícula número **147118**, ha sido la misma desde que se constituyó la hipoteca y hasta que se adjudicó e inscribió luego a nombre del señor Roberto Camacho Umaña. El número de finca y de plano catastrado **fueron los facilitados al Notario por el mismo apelante**, en representación de la sociedad **Ganadera Enca, Sociedad Anónima** para confeccionar la escritura de constitución de la hipoteca que ocupó el **Tomo 484, Asiento 7433**, según consta en ese documento y lo expresó el recurrente en el aparte numerado como "Segundo" en su escrito de apelación, por lo que esos datos fueron los mismos que se consignaron, desde luego en la constitución de la hipoteca, como también para el caso del remate de la finca garante y la protocolización de esa subasta. Desde esta perspectiva, a juicio de este Tribunal, quedan sin asidero alguno los reproches hechos por el señor Carazo Rodríguez en torno a este punto.— **5-)** Por otro lado, la diferencia de medida y linderos que resaltó el apelante, y que tildó como un error registral "conceptual", considera este Tribunal que no son tales, sino tan sólo producto de las dos segregaciones de lotes que sufrió la citada finca de la Provincia de **Cartago**, con Matrícula número **147118**, **después** de inscrita la constitución de la hipoteca aludida que originó el remate ya mencionado, según se desprende de los documentos presentados al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 485, Asiento 6659**, y **Tomo 489, Asiento 7108**, segregaciones que inevitablemente, por lo dispuesto en el artículo **409**, párrafos 3º y 4º, implicaron que las nuevas fincas que nacieron, mantuvieran por arrastre el gravamen hipotecario tantas veces citado, y tuvieron que ser del conocimiento, por obvio que sea, del mismo apelante Carazo Rodríguez, pues fue éste quien, previa autorización de la Asamblea General de Accionistas de la citada empresa, fue autorizado para la segregación y venta de esos lotes a favor de la sociedad **Inversiones Enca, Sociedad Anónima**, de la cual dicho señor también es su representante legal.— **6-)** Para mayor contundencia de lo que será resuelto, del documento presentado al diario al **Tomo 489, Asiento 7108**, que sería la última segregación de lotes de la finca antes de su remate, se desprende que el resto de la finca de repetida cita quedó con un área remanente de cuatrocientos treinta y seis mil trescientos setenta y nueve metros sesenta y nueve decímetros cuadrados (436.379,69 m<sup>2</sup>; véase el folio 101), **que es exactamente la misma medida de la finca a la que se refirió la protocolización de piezas del remate de la misma** (véase el folio 36), ocurriendo, por demás, que los linderos consignados, tanto en la constitución de la hipoteca, como en la protocolización mencionada, son coincidentes con los nuevos linderos merced de las segregaciones sufridas por la finca

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

rematada. Aparte de lo anterior, debe considerarse que la venta de esos dos lotes, que dieron origen a las fincas de la Provincia de Cartago con matrículas 182705 y 182933, **fueron aceptados con el gravamen de hipoteca, constituido bajo el Tomo 484, Asiento 7433, que pesaba sobre la finca madre** (ver folio 100), los cuales no fueron rematados, pues según se desprende de la prueba para mejor resolver solicitada por este Tribunal, constante a folios del 154 al 163, esas nuevas fincas fueron liberadas de ese gravamen, por el consentimiento expreso del acreedor señor Roberto Camacho Umaña.— **C-) Sobre lo que debe ser resuelto:** **1-)** Haciéndole la aclaración al apelante, de que la anotación que solicitó está prevista en el Reglamento del Registro Público y no en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y que las notas de advertencia e inmovilización, resultan pertinentes únicamente cuando se ha detectado algún error registral en una inscripción, este Tribunal no aprecia que mediara algún error en la inscripción del documento presentado al Diario bajo el Tomo 511, Asiento 13012, pues aunque hay que reconocer que el plano citado ahí no reflejaba el área ni los linderos actuales de la finca rematada, lo cierto es que el documento como tal sí se ajustaba a lo dispuesto en el artículo 30, párrafo primero, de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 19961) siendo, por consiguiente, un documento viable y suficiente por sí mismo para su inscripción. Así, pues, como del análisis del presente asunto se concluye que el **a quo** no infringió los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, ni el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, supra citados, no mediando algún error material o conceptual que pudiese justificar lo pedido por el gestionante, deberá rechazarse el Recurso de Apelación examinado y confirmarse en todos sus extremos la resolución venida en alzada, pero por los razonamientos expuestos por este Tribunal, y no únicamente por los efectuados por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en la resolución apelada.— **2-)** Finalmente, si bien no ignora este Tribunal que el señor Carazo Rodríguez solicitó la **anulación** de las dos inscripciones sustentadas en los documentos que cuestionó, lo cierto es que en definitiva no acreditó circunstancias que pudieran sugerir la eventual invalidez de la inscripción de la hipoteca, la cual, valga acotar, goza de la protección que confiere el artículo 474 del Código Civil.—

**QUINTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA:** De conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley Nº 8039 y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley Nº 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, y las citas de ley y de jurisprudencia que expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las doce horas y cincuenta y ocho minutos del cuatro de abril de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.— **NOTIFÍQUESE.**—

***Licda. Yamileth Murillo Rodríguez***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. William Montero Estrada***