

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N°: 2006-0078-TRA-BI

Gestión Administrativa

Condominio Freses Número Uno A Sociedad Anónima, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 065-2006)

VOTO N° 168-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas con cuarenta y cinco minutos del veintiséis de junio de dos mil seis.

Recurso de Apelación interpuesto por la señora **Socorro Mora Cid**, mayor de edad, viuda, empresaria, vecina de La Cruz de Guanacaste, titular de la cédula de identidad número novecientos dieciocho-cero setenta y nueve, en su calidad de Presidenta y Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma de la sociedad **Condominio Freses Número Uno A Sociedad Anónima**, titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-doscientos quince mil ochocientos treinta y tres, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con cincuenta y ocho minutos del nueve de marzo de dos mil seis.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado el tres de marzo de dos mil seis, la señora Socorro Mora Cid, en su calidad de Presidenta y Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma de la sociedad Condominio Freses Número Uno A Sociedad Anónima, solicitó al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles una inmovilización administrativa de la finca de la Provincia de San José, folio real número **F014181-000**, perteneciente a su patrocinada, por cuanto la escritura pública de la adquisición de ese inmueble y constitución de hipoteca sobre el mismo, presentaba evidentes defectos, por lo cual también pidió iniciar el procedimiento de anulación de dicho gravamen.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

II. Que en la resolución dictada a las ocho horas con cincuenta y ocho minutos del nueve de marzo de dos mil seis, el Registro Público dispuso: “**POR TANTO** / *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE**: Denegar la gestión planteada por la Señora SOCORRO MORA CID, a nombre de su representada CONDOMINIO FRESES NÚMERO UNO A, SOCIEDAD ANÓNIMA, en vista de que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, sino que se basa en asuntos puramente extraregistrales de calificación notarial que no pueden ser valorados en esta sede administrativa.- **NOTIFÍQUESE** [...]” (Las negritas son del original).*

III. Que mediante escrito presentado ante el Registro Público el veinticuatro de marzo de dos mil seis, la señora Socorro Mora Cid, en su calidad de Presidenta y Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma de la sociedad Condominio Freses Número Uno A Sociedad Anónima, apeló la resolución referida, y por escrito presentado ante este Tribunal el día dieciocho de abril de dos mil seis, sustanció ese recurso, argumentando, en términos generales, que en el testimonio de la escritura pública donde su patrocinada, la sociedad **Condominio Freses Número Uno A Sociedad Anónima**, adquirió la finca de la Provincia de San José, con folio real número **F014181-000**, y en donde se impuso una hipoteca de primer grado sobre tal finca, presenta los defectos de haber equivocado la razón social y el número de la cédula de persona jurídica de su representada, y de haber omitido la transcripción de la copia de la firma del vendedor de ese inmueble. Que por lo anterior, la inscripción efectuada por el Registro del documento presentado al Diario bajo las citas **Tomo 468, Asiento 19976**, con tales defectos, provoca una equivocación en cuanto a la titularidad del inmueble; y una contradicción de los principios de especialidad registral; del tracto sucesivo; y de rogación, que hace necesario proceder a su inmovilización, sin perjuicio de que en otra sede se discuta la nulidad en sí de la citada escritura.

IV. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Redacta el Juez Dr. Rodríguez Jiménez; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de lo que consta en los autos, se prohíja el elenco de hechos, que como probados fue consignado en la resolución venida enalzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. De igual manera, este Tribunal avala el pronunciamiento del a quo, en el sentido de que no hay hechos, útiles para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. Se trata de una jurisprudencia ya consolidada por este Tribunal Registral Administrativo, expuesta en numerosos precedentes, que la finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y que 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, o por la evidente contradicción entre los datos que constan, y los que se pretenden inscribir, 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).

De eso se colige que la función calificadora que lleva a cabo el Registro, sea tanto formal como sustancial, para la debida inscripción de los documentos que se le presentan, deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de su criterio respecto 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), y 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.

CUARTO. No obstante lo anterior, y a pesar de las previsiones que pudieren 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 puedan cometer errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 ya citado, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los 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.

Cuando se realiza dicha gestión administrativa, sea de oficio, 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 se da la oposición de alguno de los interesados, y esto

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

“[...]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).

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 legitimación 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 entre otros muchos más, en los Votos de esa Sección Tercera N°s 584-2002, de las 9:15 horas del 7 de junio de 2002; 777-2002, de las 10:20 horas del 19 de septiembre de 2002; y 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 que ha mantenido, 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; N° 59-2004, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004; y N° 76-2004, de las 9:30 horas del 26 de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

julio de 2004; N° 111-2005, de las 12:00 horas del 23 de mayo de 2005; y N° 123-2005, de las 15:30 horas del 13 de junio de 2005, por citar tan sólo los más representativos.

QUINTO. En el caso bajo examen la señora Socorro Mora Cid, en su calidad de Presidenta y Apoderada Generalísima Sin Límite de Suma de la sociedad Condominio Freses Número Uno A Sociedad Anónima, sustentó su petición de inmovilización, argumentando, en términos generales, que en el testimonio de la escritura pública donde su patrocinada adquirió la finca de la Provincia de San José, con folio real número **F014181-000**, y en donde se impuso una hipoteca de primer grado sobre tal finca, presenta los defectos de haber equivocado la razón social y el número de la cédula de persona jurídica de la citada persona jurídica, y de haber omitido la transcripción de la copia de la firma del vendedor de ese inmueble. Acotó que por consiguiente, la inscripción efectuada por el Registro del documento presentado al Diario bajo las citas **Tomo 468, Asiento 19976**, con tales defectos, provoca una equivocación en cuanto a la titularidad del inmueble; y una contradicción de los principios de especialidad registral, del tracto sucesivo y de rogación, que hace necesario proceder a su inmovilización.

El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución apelada desestimó el reclamo bajo comentario, señalando que en la inscripción de ese traspaso e hipoteca, no medió ningún error registral, y que los eventuales defectos en los que se incurrió en el testimonio presentado en el Registro, serían exclusivamente responsabilidad del Notario que lo autorizó, cuyas manifestaciones gozan de *fe pública*, y que causa que no sea competencia del registrador verificar lo afirmado por ese profesional, pues el ámbito de la calificación registral no se extiende hasta ello.

En efecto, la fe pública es el núcleo de la función notarial, y conforme a los artículos 30 y 31 del Código Notarial y la doctrina que los informa, es el bastión que sostiene el servicio público que el Notario presta a los usuarios. En virtud de ella se presumen ciertas las manifestaciones del fedatario cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, estableciendo una presunción legal de certeza y veracidad de las manifestaciones efectuadas por ese profesional.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Admitido lo anterior, se tiene que toda institución registral ha nacido para asegurar a los ciudadanos su derecho subjetivo a contar con bienes, y para asegurar ante terceros el pacífico tráfico de los mismos. En los ordenamientos jurídicos donde rige el Sistema del Notariado Latino, los pilares de ambas finalidades son los Notarios y los Registradores: los primeros al dar forma a los negocios jurídicos que interesan a los ciudadanos para que sean susceptibles de inscripción, y los segundos al verificar que esos documentos otorgados ante Notario se han autorizado conforme a lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998) para poderlos inscribir. Unos y otros funcionarios públicos son parte de ese todo que representa la seguridad registral y todos los principios registrales que ésta involucra. Esa es la razón por la que, por ejemplo, el artículo 4° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967), estipula que: “El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado”, hoy, a las del Código Notarial.

SEXTO. Partiendo de lo recién expuesto, y en lo que respecta al traspaso e hipoteca sobre el que versó la gestión bajo examen: ¿Correspondía al registrador verificar la personería invocada en el testimonio presentado al Registro, a pesar de que el Notario autorizante dio fe de esa personería? Tal y como reza el artículo 34 del Reglamento antes citado, la función de calificación consiste en el examen, censura, o comprobación, que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción. Entonces, si el artículo 6° de la citada Ley Sobre Inscripción de Documentos estipula que: “No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel[...]”, y el citado ordinal 34 del Reglamento recién aludido establece que: “[...]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 Registro[...]”, corolario de ello es que en el caso concreto de las personerías invocadas en los documentos que se presentan para su inscripción, es un deber del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Registrador, pero sólo cuando entre en duda por cualquier motivo, verificar su exactitud, pues de lo contrario se quebrantaría, por lo menos, la disposición normativa recién transcrita.

Nótese que lo recién afirmado no significa en lo absoluto el menoscabo de la fe pública notarial, pues si conforme a lo establecido en el artículo 84 del Código Notarial, y más concretamente, en su párrafo segundo, el Notario siempre debe dar fe de las personerías que correspondan (lo cual implica que esa manifestación venga revestida por la fe pública), puede suceder que haya habido algún error al respecto, lo cual es la justificación para que en el cierre de ese párrafo segundo el legislador haya estipulado: “[...]De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación”, regla ésta que sólo puede tener aplicación durante ese examen previo de los títulos que deben hacer los Registradores antes de autorizar la inscripción de un documento, y que sólo se puede cumplir si ellos verifican, en caso de duda, la certeza de tales personerías.

De esto se sigue que si al momento de la calificación, ninguna duda surge en el ánimo del registrador en lo que se refiere a las personerías que hayan sido invocadas, rige en tal hipótesis la potencia de la fe pública notarial y de todo cuanto ésta supone.

SÉTIMO. Llegado a este punto este Tribunal, teniendo a la vista el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 468, Asiento 19976**, que se trató de la escritura pública cuyo testimonio dio origen a estas diligencias, arriba a la conclusión de que ese era un documento que se bastaba a sí mismo para ser inscrito. Amén de otros aspectos que fueron calificados oportunamente, por la manera correcta y suficiente en que fueron asentadas las daciones de fe hechas por el Notario autorizante de esa escritura, fundamentadas en el artículo 31 del Código Notarial, y atinentes a lo previsto en los artículos 40 y 84 ibídem en lo que respecta a la capacidad, existencia y vigencia de los personeros y personerías correspondientes, no había en ese documento nada que provocara en el registrador alguna duda, sospecha o suspicacia, acerca de la eventual invalidez o ilicitud del negocio jurídico que ahí se recogía, por alguna suerte de irregularidad de las personerías invocadas en él, en el número de cédula de persona jurídica citado o en la copia de firmas y, ante esa circunstancia irrefutable, es procedente razonar que sobre ese punto en particular ningún error fue cometido por el Registro.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Deviene hacer notar también, que en lo que respecta a la falta de transcripción en el testimonio que nos ocupa, de la firma del vendedor del inmueble de cita, dicha omisión fue advertida oportunamente por el Notario cartulante, siendo subsanada mediante razón notarial que resulta visible al folio 19 del expediente.

Siguiendo la misma línea de pensamiento abordada en los Considerandos que anteceden, y confirmándose con ello todo cuanto se razonó en la resolución apelada, este Tribunal también es del criterio de que la gestión administrativa presentada por la apelante, no era la vía pertinente para que hallara la satisfacción de su petitoria y, por ende, no resulta procedente, ni la colocación de una nota de advertencia, ni mucho menos la inmovilización de la finca aludida, y que por lo consiguiente tampoco puede ser de recibo la pretensión de iniciar un procedimiento con el fin de anular la hipoteca, tal como así lo requirió el gestionante.

Sobre el particular, es notable que en la resolución apelada, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles se esmeró y fue suficientemente prolija en el análisis, que este Tribunal avala en todos sus aspectos, de las consideraciones legales por las que, siendo los defectos alegados por la señora Socorro Mora Cid, aspectos ocurridos allende del Registro, las circunstancias de hecho expuestas por la gestionante, no son relevantes desde un punto de vista estrictamente registral, **pues no suponen la comisión, por parte del Registro,** de alguna suerte de error –en los términos del Reglamento del Registro Público– que pueda ser subsanado en esa sede, amén de que los referidos defectos son perfectamente subsanables por la misma gestionante, mediante la presentación al Registro de una nueva escritura que aclare el nombre correcto de su representada, así como su número de cédula de persona jurídica, defectos ambos que, como se mencionó líneas atrás, en esta vía administrativa no tienen el mérito suficiente como para provocar la inmovilización del inmueble que interesa.

OCTAVO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, es claro que los agravios formulados por la apelante son inadmisibles, por lo que se declara sin lugar el Recurso de Apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con cincuenta y ocho minutos del nueve de marzo de dos mil seis, la cual, en lo apelado, se confirma.

NOVENO. 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 2° 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 y jurisprudenciales que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con cincuenta y ocho minutos del nueve de marzo de dos mil seis, 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.**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca