

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

**Expediente No. 2006-0411-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Implementos Técnicos de Oficina, S.A., Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente origen 366-2006)**

### **VOTO N° 187-2007**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las once horas treinta minutos del veintidós de mayo de dos mil siete.**

Recurso de Apelación presentado por el el señor por Manuel Enrique Vargas Lizano, divorciado una vez, Ingeniero, vecino de San José, cédula de identidad uno-trescientos cincuenta y nueve-cero cero ocho, en su condición personal y de apoderado generalísimo de la empresa **Implementos Técnicos de Oficina, S.A.** en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas, cinco minutos del trece de noviembre de dos mil seis,

#### **RESULTANDO**

**PRIMERO:** Que mediante escrito presentado el veintitrés de octubre de dos mil seis, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Manuel Enrique Vargas Lizano, de calidades y condición señaladas, formuló gestión administrativa, con el objeto de que ese Registro ordenara la inmovilización de sus fincas en virtud de que por posibles actos fraudulentos de que ha sido víctima, fue despojado de las fincas 395259-000 y 417085-000 del Partido de San José. Señala el gestionante que, ha interpuesto la correspondiente demanda penal en contra del Banco Improsa y sus representantes; Marianela Ortuño Pinto, Emilio Bruce Jiménez; Trustcorp S.A. y otros ante el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José y que dicho Juzgado emitió anotación del proceso penal en algunos de los lotes. Afirma el gestionante que el 24 de abril de 1999 se firmó una operación crediticia, con el fin de desarrollar un proyecto urbanístico mediante un convenio privado entre el Banco Improsa y él, siendo que el

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

monto de la operación crediticia no le fue entregado en su totalidad y en forma fraudulenta fueron rematadas las fincas ofrecidas en garantía utilizando la escritura número 1-9 del 13 de junio de 2002, otorgada en el protocolo del notario Andrés López Vega. De esta forma, el Banco Improsa y el fiduciario Truscorp S.A. le despojaron ilegalmente de sus propiedades, considerando todos los hechos que denuncia una clara estafa.

**SEGUNDO.** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las trece horas, cinco minutos del trece de noviembre de dos mil seis, dispuso lo siguiente: "**POR TANTO:** En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE:** Denegar las diligencias administrativas solicitadas por el señor MANUEL ENRIQUE VARGAS LIZANO por no estar sustentadas en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral. NOTIFÍQUESE."

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, el señor Vargas Lizano, en la condición dicha, planteó, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el veinticuatro de noviembre de dos mil seis, recurso de apelación, alegando que no lleva razón el Registro a quo, al denegar la solicitud planteada pues relaciona hechos denunciados que se dieron a conocer de las acciones delictivas en sede jurisdiccional con carácter informativo para denegar lo pedido y debe proceder a poner una nota de advertencia en cada una de las propiedades y posteriormente inmovilizar ya que el testimonio presentado por los notarios es un testimonio totalmente falso que ha afectado la publicidad registral, y a terceros de buena fe, ya que se ha conculcado la matriz de la escritura 1-9 realizada ante el notario Andrés López Vega, además alega, que en sede registral no es necesaria la vía jurisdiccional para que se proceda a poner una nota de advertencia en cada una de las propiedades y posteriormente inmovilizarlas; independientemente de que el Juzgado Penal emita las respectivas anotaciones cautelares, cabe perfectamente lo pedido porque esta a derecho a simple vista la trasgresión de la publicidad a través del testimonio presentado, y, para lo cual la víctima tiene derecho de alertar de la trasgresión producida por el notario al Registro para ver protegidos sus derechos registrales.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

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

*Redacta el Juez Martínez Rodríguez; y,*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos que como Probados tuvo el a quo en la resolución apelada, numerados como **I), II), III), IV), V) y VI)1.-,2.-,3.-**, indicándose únicamente el sustento de éstos de la siguiente forma: el **I)** se sustenta en los documentos visibles a folios 521 a 532; el **II)** se sustenta en los documentos visibles a folios 533 a 552; el **III)** se sustenta en los documentos visibles a folios 553 a 576; el **IV)** se sustenta en el documento visible a folio 581a 594 ; el **V)** se sustenta en el documento visible a folios 579 y 580; y el **VI) 1.-** se sustenta en los documentos visibles a folios 27 a 101, el **2.-** se sustenta en el documento visible a folios 103 a 131 y el **3.-** se sustenta en el documento visible a folio 207 a 211.

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO: SOBRE EL FONDO. I) SOBRE LA FINALIDAD DEL REGISTRO.** Inicialmente, merece recordarse que en esencia 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 dicha inscripción alegándose defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos y que pueden estar sustentados en la ausencia de requisitos tanto de forma, como de fondo; en este último caso cuando se determinen contradicciones entre los datos que constan en el documento que se pretende inscribir, y la información que se desprende de la base de datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, tal y 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).

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

Lo anterior nos permite colegir con meridiana claridad, que el examen (calificación registral), es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto número 26771 de 18 de marzo de 1998, la 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, y le concede la facultad de denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. La calificación que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el Principio de Rogación ingrese al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos, una de tipo formal y otra de fondo. En la etapa formal, el Registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro, en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro (artículo 450 del Código Civil), es decir, se han de observar si se cumple con las medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento y si efectivamente fue expedido o autorizado por autoridad o funcionario competente. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro.

Es decir que el Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, asimismo, ha de examinarse que el título en si sea en principio legalmente procedente. No obstante, al Registrador le está prohibido cuestionar la validez de los documentos que examina, ya que esa materia es atribución de los Tribunales de Justicia, de acuerdo con lo que establecen los artículos 9 y 153 de la Carta Magna y 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos citada. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución número 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980 dijo: “...VII.- *En el sistema de Registro está prevista y debidamente regulada la función de calificar los documentos, que*

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

*consiste en realizar el examen previo y la verificación de los títulos que pretenden inscribirse, con el objeto de que a los libros de ese Registro solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica, que de ellos se desprende. La calificación de los títulos presentados para su inscripción, es el medio y el procedimiento para cumplir con esa función depuradora.- La 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, con la facultad de suspender o denegar los que no están a derecho.- Esa función calificadora está regulada, y no es absoluta ni ilimitada; con base en ella se puede examinar lo relativo a la capacidad de las partes, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la validez de los actos contenidos en las escrituras...”*

Esta argumentación permite apoyar la denegatoria de la gestión que declara el Registro, pues su facultad de calificación se ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y Reglamentarias pertinentes, estándole vedado 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. De la documentación que conforma el expediente se observa que lo que se plantea en la gestión bajo análisis resultan ser hechos que estaban y están, fuera del alcance de la calificación registral. Es decir se trata de un cúmulo de hechos que deben ser ventilados en la vía jurisdiccional incluido el examen de una eventual conducta criminal. Mediante el procedimiento de la gestión administrativa no es posible dilucidar elementos extrínsecos como lo apunta el A quo y donde no se puede pretender un exhaustivo examen reservado para la vía plenaria en sede jurisdiccional.

**2.- SOBRE LA INMOVILIZACION SOLICITADA.** Ha de señalarse que la inmovilización, como medida asegurativa procede conforme lo establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, cuando el registrador encuentre un error u omisión que pudiese acarrear la nulidad del asiento, a la letra tal artículo dispone: **“Artículo 88.-La inmovilización.- Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio”**.

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

Es por eso, que lleva razón el Registro al indicar en la resolución recurrida, que la inmovilización está reservada al error cometido en sede registral, y valga subrayar que no así a los cometidos en sede extra registral los cuales no pueden ser comprobados por medio del procedimiento de la gestión administrativa, por estarle así impedido, incluso por norma de rango constitucional como ya se expuso supra. Por su parte, el artículo 92 del Reglamento del Registro Público señala que la gestión administrativa procede cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, entendida como un vicio generado dentro del procedimiento de inscripción, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes.

Cabe mencionar que la decisión de consignar una nota de advertencia e inmovilización sobre un determinado bien inmueble, cuando ocurra alguno o algunos de los presupuestos contemplados en los artículos 87 y 88 transcritos, ha sido tema de análisis ante la Sala Constitucional, autoridad que ha avalado la decisión del Registro de imponer este tipo de medidas cautelares sobre los bienes inmuebles, en los casos en que, por errores u omisiones imputables a los registradores, se haya practicado alguna inscripción que no pueda ser corregida por cuanto podría ser causa de perjuicios a terceros. Así, en el voto número 6663-95 de las 19:00 horas del 5 de diciembre de 1995, ese órgano constitucional señaló: “...*Considera la Sala, que la nota de advertencia\_e inmovilización que establece la norma analizada, reúne los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es así como, dicha nota obedece a: 1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral....*”

Así, tenemos que al Registro solo le compete corregir los errores que se hayan cometido en su propia sede y dentro del marco de calificación. A estos errores son los que se refiere el artículo 87 del Reglamento de cita, en cuyo caso, si la corrección causa perjuicio a terceros, el Registro debe

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

proceder conforme lo indica el precepto 88 siguiente, para lo cual, se ordena la inmovilización del bien. Al respecto este Tribunal, ya se ha pronunciado, entre otros, en el Voto N° 128-2004 de las 15:15 horas del 18 de noviembre de 2004 dijo: “...no procede que el recurrente hubiese pretendido trasladar al Registro la discusión y el eventual contradictorio de aspectos evidentemente extra registrales, eligiendo una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (como lo es la gestión administrativa), y no para la investigación de eventuales conductas ilegales -civiles o penales-, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro ...” ( el subrayado es del original).

Si bien la Sala Constitucional en diferentes votos, ha reconocido la facultad legal que tiene el Registro para proceder con la medida cautelar de nota de advertencia e inmovilización, ésta, conforme al principio de legalidad que impera en la Administración Pública, se encuentra restringida a aquellos supuestos que expresa y taxativamente se encuentran señalados en la ley, ante la comisión de errores en sede registral o en su defecto por la orden emanada de la autoridad judicial. Sobre el punto el Voto No.10198-99 dictado por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, a las 10 horas 20 minutos del 24 de setiembre de 1999 señaló: “...independientemente de las acciones legales que se puedan ejercer ante la denuncia de los hechos que se han venido señalando, es lo cierto que como reiteradamente se ha dicho, y las partes así lo deben entender, la finalidad del Registro está configurada en los artículos 1,2,3,4, y siguientes de la ley de Inscripción de documentos en el Registro Público, No.3833 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, a su vez en el artículo 86 del nuevo Decreto Ejecutivo No.26771-J ...que dispone medidas cautelares cuyo objeto es apartar temporalmente del comercio un bien inmueble sobre el que se ha practicado un asiento nulo, con el fin de no seguir dando publicidad a ese asiento, hasta tanto el mismo no sea cancelado por autoridad administrativa o jurisdiccional competente. En otras palabras, en casos en que el Registrador advirtiere un error u omisión que pueda producir una nulidad del asiento, como no puede anularlo, lo que procede es ordenar una nota de advertencia al margen del asiento, el que mientras no se cancele o se rectifique, no podrá practicarse operación posterior alguna en el mismo(...)”

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

Al mismo tiempo, merece también tener presente lo razonado por este Tribunal en el voto N° 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis el cual indica: “ *De no existir esta medida, el Registro estaría atado de manos, por cuanto no podría ordenar la marginal de advertencia sobre una finca, cuando se haya detectado un error o una omisión, por parte de algún funcionario encargado de la registración, que pueda causar la nulidad de un asiento, o sea informado de parte interesada de la existencia de un vicio de esa naturaleza generado por otra causa, acreditando la prueba de mérito. Lo anterior no implica que el Registro deba asumir la carga de dar traslado a todas las pretensiones que quieran hacer valer una determinada situación, que ponga en tela de duda (nulidad o anulabilidad de un asiento) la publicidad registral. Sin embargo, hay circunstancias en donde una parte legítimamente interesada puede demostrar ante el Registro, situaciones de nulidad evidente y manifiesta, que aunque en definitiva deban ser declaradas en sede judicial, pueden ser valoradas por la Administración Registral, conforme los fines públicos que le fueron encomendados, para advertirla a terceros, como una medida puramente cautelar y preventiva;...*”

Ha de recalcarse, que en nuestra legislación, la declaración del derecho u atribuciones está reservada a los Tribunales de Justicia, según lo señala el artículo 153 de la Carta Magna, de ahí que el Registro no entre a resolver sobre situaciones de origen extraregistral y más aun no constan en el presente asunto elementos que presenten inexactitudes que hagan presumir nulidades o anulabilidades de asientos. Los trasposos cuestionados por el recurrente se encuentran inscritos, se presumen válidos y eficaces, sobre todo cuando los mismos fueron presentados cumpliendo las formalidades que determina el ordenamiento jurídico y será, tal y como lo señala el Registro, la vía jurisdiccional en la que pueda el gestionante cuestionar el contenido de los asientos registrales e instrumentos notariales. En dichos instrumentos no se evidencia ninguna suerte de nulidad absoluta que merezca advertirse en forma preventiva por el Registro, máxime si ya el asunto está en conocimiento de la jurisdicción ordinaria.

En el presente asunto, es evidente que no se cumple con los presupuestos necesarios para que se dé la inmovilización solicitada de las fincas del Partido de San José números 395259 y 417085 y de los noventa y ocho lotes segregados de ellas. Además, como lo informa el recurrente con las



## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

certificaciones constantes a folios 638 a 643 del expediente, sobre las fincas madres relacionadas ya consta anotado el documento tomo 570, asiento 21723 referido a demanda penal y por el cual se publicita la existencia del proceso planteado, así como por el mandamiento de citas tomo 541, asiento 5544 en siete lotes segregados de dichas fincas se practica también la anotación de dicho proceso.

Por lo considerado, no es de recibo la interpretación que el recurrente confiere a la razonabilidad de la figura de la inmovilización cuando se fundamenta en hechos que escapan de la calificación registral.

**CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** No puede conceder este Tribunal la inmovilización peticionada por el recurrente. Tal y como se indicó en el punto anterior, la normativa establece los casos en que procede la consignación de tal medida mediante la gestión administrativa, siendo que, los testimonios de escritura cuestionados cumplieron con el marco de legalidad establecido y lo que correspondía era su inscripción, independientemente si en la realidad extraregstral ocurrieron aparentemente actos delictivos que deben ser ventilados en la esfera judicial. El Registro al igual que este Tribunal después de hacer una valoración de la gestión presentada, considera que registralmente no se determina el error alegado y los hechos argumentados son de naturaleza extra-registral, los cuales el Registro debe inhibirse de conocerlos pues no pueden considerarse generados dentro del procedimiento de inscripción registral, son hechos que el gestionante ya denunció en las sedes respectivas y será la judicial donde efectivamente se podrá cuestionar el contenido de los asientos registrales y de los instrumentos notariales con los fundamentos a que se apela. Al no observarse en este caso los presupuestos legales para poder consignar la nota de advertencia e inmovilización solicitada por el recurrente lo que procede es rechazar la gestión planteada.

**QUINTO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** De conformidad con el artículo 25 de la Ley de procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039, se da por agotada la vía administrativa.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Manuel Enrique Vargas Lizano, en su condición personal y de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **IMPLEMENTOS TECNICOS DE OFICINA SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas, cinco minutos del trece de noviembre de dos mil seis, la cual en este acto se confirma. 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 que se proceda conforme a lo resuelto. **NOTIFÍQUESE.**

**M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. Edwin Martínez Rodríguez**

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez**

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Lic. Adolfo Durán Abarca**

# **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

## **DESCRIPTORES**

- Errores registrales
- Procedimientos Registrales.