

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2004- 0007-TRA-BI-88-04-329-05

Gestión Administrativa

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, (Expte. N° 128-2003)

VOTO N° 188-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas del seis de julio de dos mil seis.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación presentada por el señor Daniel Gamboa Pereira, cédula de identidad tres-doscientos-mil doscientos trece, el licenciado Germán Cascante Sojo, cédula de identidad tres-doscientos quince-dos mil cuarenta, el señor Gerardo Durán Carballo, mayor, casado una vez, ingeniero, funcionario bancario, cédula de identidad tres-doscientos dieciocho-trescientos cuarenta y siete, en calidad de apoderado general sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, y de la Licenciada Eugenia Saborío Vega, como apoderada especial de la empresa Los Periféricos Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del diecinueve de setiembre de dos mil cinco, que ordenó entre otros, inmovilizar la finca del Partido de Cartago matrícula ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro(116674), en diligencias administrativas promovidas por el Banco Nacional de Costa Rica, Sucursal de Turrialba.

RESULTANDO

PRIMERO. Que por escrito presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha seis de agosto de dos mil tres, el señor Gerardo Durán Carballo, de calidades y condición señaladas, inicia gestión administrativa para la reposición de los trámites a su estado original y hacer cesar los daños y perjuicios que está sufriendo su representada, pues dentro del juicio hipotecario del Banco Nacional de Costa Rica contra Super Turrialba, S. A., en virtud del incumplimiento de pago de la hipoteca constituida a favor de dicha entidad bancaria sobre la finca inscrita en el Partido de Cartago, matrícula número 116674-000, inscrita en el Registro Público, al tomo 365 asiento 15510. La relacionada demanda ejecutiva hipotecaria fue anotada en ese Registro bajo el tomo 391 asiento 11237, con una vigencia hasta el 17 de diciembre de 1991, y mediante el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mandamiento que se encuentra inscrito al tomo 498 asiento 4265, el 28 de noviembre de 2001, el Juez Civil de Turrialba ordenó interrumpir la prescripción de la referida demanda hipotecaria, ocurriendo que debido a un error del Registro, el referido gravamen hipotecario fue eliminado por prescripción.

SEGUNDO. Que a las ocho horas del diecinueve de setiembre de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta resolución final, resolviendo: **“POR TANTO:** En virtud de lo expuesto de la normativa y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: I.- (...) II.- **SOBRE LA INMOVILIZACIÓN:** Proceder a la inmovilización de la finca del Partido de Cartago matrícula ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro **(116674)**, inmovilización que se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente ordene su levantamiento o las partes interesadas lo soliciten en la forma debida...” (mayúsculas, subrayado y negritas del original).

TERCERO. Que en fecha veintiséis de setiembre de dos mil cinco, el señor Durán Carballo actuando en su condición dicha, presenta recurso de apelación contra la resolución final indicada anteriormente (folio 337), argumentando que se encuentra parcialmente inconforme al no haber el Registro ordenado la corrección de los errores constatados en la resolución, bajo el fundamento del Artículo 474 del Código Civil. Indica que : 1.- el Reglamento del Registro Público, en su aparte “De los Errores Registrales y modo de subsanarlos”, establece claramente los mecanismos para proceder en estos casos, de ahí que si existe la posibilidad de enmendar el error apuntado y comprobado en el expediente administrativo, por lo que según su criterio lo que falta es voluntad administrativa para hacerlo. Considera también el recurrente, 2.-que la resolución impugnada atenta contra los Principios de Seguridad Registral y Prioridad Registral, porque ha quedado probado en el expediente que el Banco Nacional ha actuado diligentemente, de ahí que dicha resolución invierte esos principios y pretende que sea dicho Banco el afectado, que ha sido siempre primero en tiempo y en prioridad registral, el que tenga que acudir a la vía jurisdiccional a ventilar su reclamo, cuando lo correcto era corregir el error constatado, por lo que la resolución citada castiga doblemente a la Institución que representa. Señala además, 3.- que demostrados los graves errores, la resolución omite ordenar la apertura del procedimiento administrativo disciplinario correspondiente para sentar las responsabilidades del caso; tal y como lo ordena la Ley General de Administración Pública. Por último manifiesta 4.- que los alegatos del señor Daniel Gamboa Pereira, German Cascante Sojo y Marta Eugenia Ramírez Fonseca, lo son por razones de forma y que no se oponen al fondo del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

asunto. Por lo anterior solicita reponer los trámites registrales correspondientes y volver las cosas a su estado anterior; 5.- ordenar la apertura del procedimiento administrativo disciplinario para sentar la responsabilidad administrativa del funcionario o funcionarios que hayan intervenido en la colaboración del error y; subsidiariamente, y en caso contrario que fuere legalmente imposible en esta instancia volver las cosas a su estado anterior, 6.- se declare la responsabilidad administrativa del Registro Nacional por los daños y perjuicios ocasionados a su representada. En la sustanciación del recurso ante este Tribunal, (folios 364 y 415), el señor Durán Carballo y el señor Gerardo Alonso Mora Díaz, quien se apersona como apoderado general del Banco Nacional de Costa Rica,(folio 1570), reiteran los anteriores argumentos y 7.- solicitan además la nulidad de los asientos de inscripción erróneamente inscritos.

CUARTO: Que mediante escrito presentado ante el Registro en fecha veintisiete de setiembre de dos mil cinco, el señor Daniel Gamboa Pereira en su condición de Presidente la sociedad deudora Super Turrialba S.A., interpuso recurso de apelación contra la resolución final indicada anteriormente,(folio 342), que también sustancia mediante memoriales visibles a los folios 359, 1338 y 1563, argumentando que la misma es prematura y violatoria del debido proceso y derecho de defensa, además de ser subjetiva y parcializada. En ese sentido afirma: 1.- que no se resolvió la excepción de falta de legitimación ad causam pasiva, pues no observó el Registro que quien interpuso la gestión no presentó la certificación de personería jurídica que lo faculte para ello y por ende la gestión debe desestimarse y archivarse. Señala además, 2.- que no se ha notificado a todas las partes de la gestión y que por lo tanto la resolución es nula pues se está coartando el derecho de defensa y el debido proceso a algunas de las partes, razón por la que solicita que se revoque la resolución recurrida. Manifiesta que no basta notificar por edictos, sino que se requiere nombrarle a la parte que no se localiza, un curador para que lo represente conforme lo establece el numeral 262 del Código Procesal Civil. Asegura también, que lo relacionado en los considerandos XI y XII, nada tienen que ver con el asunto y que nunca se podría inscribir ese documento con esas citas, puesto que fue inscrito con posterioridad al documento 498, asiento 10272. 3.- Aduce que en el hecho probado III, se indica que el documento de citas indicadas supra, fue presentado al Diario, pero paradójicamente, no aparece en la información registral y se argumenta que fue anotado bajo el tomo 391, asiento 11237-1-1-1, lo que resulta un procedimiento totalmente anormal, pues de la información que arrojaba el Registro, ese documento ya estaba prescrito Arguye que el documento presentado bajo el tomo 498, asiento 4265, debe aparecer como gravamen, pero que en el Registro no aparece y que por lo tanto es inexistente y que no es cierto que se haya anotado como se dice

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

sobre el gravamen tomo 391, asiento 11237, pues en la certificación registral aportada por el notario público German Cascante Sojo, que se utilizó para otorgar la escritura de hipotecas, literalmente dice que “anotaciones del gravamen no hay”., por lo que no es cierto que a la hora de constituirse las hipotecas existiera alguna anotación en la certificación. Por último, refuta los argumentos en que se funda la resolución, así como las citas de derecho, las cuales no son aplicables, como sí son las actuaciones del notario.

QUINTO. Que por escrito visible al folio 344, el señor Germán Cascante Sojo en su condición de notario autorizante de la escritura pública, mediante la cual el representante de la empresa Ideas Razonadas S.A., constituyó nuevas hipotecas sobre la misma finca, quien solicitó además 1.- la cancelación por prescripción de los gravámenes existentes sobre el inmueble, apela la resolución de cita, que sustancia ante este Tribunal (folios 361, 1335 y 1564) argumentado 2.-que no todas las partes afectadas o que intervienen han sido notificadas, por lo que se les debe nombrar un curador que los represente, por lo que la resolución es nula ; que el Registro resolvió las excepciones interpuestas de falta de legitimación al proceso en forma equivocada, pues se demostró que quien interpuso la gestión no acreditó sus facultades. Aduce el recurrente, que rechaza la referencia que se le hace en el aparte por el fondo puesto que el Registro quiere endilgarle algo de lo cual no tiene responsabilidad. Manifiesta por último, que el Registro no revisó la certificación aportada donde se demuestra que todos los documentos que se cancelaron estaban prescritos. Indica que en la certificación emitida por el Registro y que aportó a estas diligencias, no aparece el documento presentado bajo el tomo 498 asiento 4265 y que las hipotecas del Banco Nacional de Costa Rica y Los Periféricos S. A., estaban prescritas, por lo que la inscripción del documento de su interés debe mantenerse.

SEXTO. Que mediante resolución de las catorce horas del treinta de noviembre del dos mil cinco, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, rechazó los recursos de revocatoria interpuestos por los Licenciados Daniel Gamboa Pereira y Germán Cascante Sojo, admitiendo el recurso de apelación y emplazando a las partes ante este Tribunal, quienes sustanciaron sus recursos ante esta Instancia, al igual que el señor Gerardo Durán Carballo como representante legal del Banco Nacional de Costa Rica quien además de solicitar la corrección del trámite procedimental del recurso de apelación, ratifica y reitera los motivos de inconformidad que había expuesto con anterioridad y solicita la nulidad de los asientos de inscripción de marras. (folios 359 , 361 y 364).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SETIMO. Que mediante resolución de este Tribunal de las quince horas con cuarenta y cinco minutos del once de enero del dos mil seis, se dispuso devolver el expediente al Registro, para que se ejecute la notificación echada de menos a varias partes interesadas que no fueron notificadas en su oportunidad. Dicha prevención fue cumplida por el Registro mediante resolución de las diez horas del dieciocho de enero del dos mil seis, notificándole entre otros a la sociedad Los Periféricos S.A, acreedora hipotecaria del relacionado inmueble.

OCTAVO. Que la Licenciada Eugenia Saborío Vega, en representación de Los Periféricos Sociedad Anónima, en su condición de acreedora hipotecaria en segundo grado sobre la misma finca, interpuso recurso de revocatoria, apelación y nulidad concomitante contra la resolución final citada, (folio 389), y que sustancia ante este Tribunal (folios 419 y 1565), por haber acogido el Registro la excepción de falta de legitimación ad causam activa interpuesta contra la gestión de su representada. Argumenta que su representada está legitimada para reclamar pues la hipoteca de su interés no estaba prescrita, y además porque la sociedad Ideas Razonadas S.A., al comprar la finca con aceptación del gravamen, produjo un reconocimiento de los gravámenes existentes a la fecha de su adquisición pues en el documento de compraventa otorgada entre Super Turrialba S.A. y la última empresa mencionada, realizada el 18 de abril del 2001, todavía no había vencido la hipoteca constituida por la vendedora a favor de su representada. Señala también que la legitimación de la empresa que representa, se demuestra y justifica en el hecho de que su representada es acreedora de segundo grado de las fincas objeto del reclamo administrativo independientemente de su ejecución o no y que se tiene por demostrado que es coejecutante dentro del proceso ejecutivo que se tramita en el Juzgado Civil de Turrialba contra Super Turrialba. Acusa la nulidad de la resolución y el proceso, en el tanto a la fecha no consta que se haya notificado del mismo a Super Turrialba, S.A. como deudora principal de dichas obligaciones aceptadas expresamente por la compradora Ideas Razonadas de Costa Rica, S.A. y debe traerse a todas las partes al proceso. Solicita además que acepte como prueba para mejor resolver, el expediente completo y certificado que corresponde al Proceso Ejecutivo incoado por el Banco Nacional de Costa Rica contra Super Turrialba S.A. y por ende una serie de hechos referidos dentro de ese mismo proceso. Además requiere que se certifiquen piezas y se remitan al Ministerio Público, y se interponga denuncia ante la Dirección Nacional de Notariado, por considerar la existencia de actos ilícitos en los procedimientos registrales. Por último solicita la reinscripción de la hipoteca de su interés en la finca objeto de esta litis.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

NOVENO. Que en resolución de las ocho horas del veinticuatro de febrero del dos mil seis, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en lo que interesa resolvió: “...**A) EN CUANTO AL RECURSO DE NULIDAD:** Rechazarlo, pues el mismo no es del tipo de recursos ordinarios que están contemplados en la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (...) **B) EN CUANTO A LOS RECURSOS DE REVOCATORIA:** *Rechazar los Recursos de Revocatoria, por cuanto la resolución final de estas diligencias está ajustada a derecho.* **C-) RECURSOS DE APELACION : Se admiten los mismos...**”

DECIMO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, 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. SOBRE LAS NULIDADES PLANTEADAS. El señor Daniel Gamboa Pereira en su condición de Presidente de la sociedad deudora Super Turribalba S.A., Germán Cascante Sojo, notario ante el cual se cancelaron los gravámenes y se constituyeron las hipotecas a que se hace referencia en este proceso, y la Licenciada Eugenia Saborío Vega, de calidades señaladas, como apoderada especial judicial de la empresa Los Periféricos Sociedad Anónima, en sus escritos de apelación alegan la nulidad de la resolución impugnada y del proceso porque según el primero, el Registro no resolvió la excepción de falta de legitimación ad causam pasiva que interpuso en virtud de que el representante del Banco gestionante, señor Gerardo Durán Carballo, no acreditó su personería para actuar en este libelo. Al respecto cabe indicar que si bien es cierto en la resolución recurrida, el Registro se manifestó sobre la legitimación del Banco Nacional de Costa Rica para interponer las diligencias que dieron lugar a este asunto, sin pronunciarse como correspondía sobre la legitimación del señor Durán Carballo para actuar en nombre de dicha entidad bancaria, lo cierto es que dicha omisión fue subsanada dentro del trámite del presente proceso, pues como consta en el folio 341 de este expediente, se aportó una certificación notarial de la personería que lo acredita debidamente para actuar en esa condición. Así entonces, sobre este particular no puede ser de recibo la nulidad alegada, por haberse subsanado debidamente esa omisión debiendo rechazarse. En lo

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

referente a lo alegado por el segundo recurrente, relativo al nombramiento de un curador, conforme al Artículo 262 del Código Procesal Civil, para las partes que no fueron notificadas personalmente, cabe manifestar que dentro del proceso de la gestión administrativa incoada en virtud de errores cometidos en la sede registral, se contempla en el artículo 98 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, la notificación por vía del edicto para casos como el que nos ocupa, en aras de garantizar el derecho constitucional del debido proceso y derecho de defensa a todas las partes con interés en el asunto, fundamento que resulta suficiente para denegar la pretensión de nulidad invocada. En lo que respecta a la nulidad argüida por la Licenciada Saborío Vega, en razón de que según su criterio a la fecha no consta que se hayan notificado estas diligencias a la sociedad deudora, Super Turrialba, S.A., la misma también resulta improcedente y por lo tanto debe rechazarse, dado que, examinado el expediente consta que a los folios 275,312, 317,319,320 y 321, el órgano registral agotó los medios de que dispone según el ordenamiento jurídico, para informar a la citada sociedad de la gestión planteada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por corresponder a la documentación que consta en el expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando primero de la resolución apelada, excepto los numerados como **XXIII** y **XXIV**, por no tratarse técnicamente, de hechos con tal naturaleza.

Además, se tienen por corregidos los siguientes hechos: el hecho probado numerado como **III** se modifica de la siguiente manera: “**III-**) Que el plazo del crédito anterior”...es de dos años a partir de firmado el documento hipotecario, sea el 23 de mayo del año 1988, siendo la hipoteca vencía el veintitrés de mayo de 1990, por lo que la fecha de prescripción es el día 23 de mayo del 2000.” El hecho probado número **XVIII**), se modifica en el sentido que la cancelación de los gravámenes, se practicó con la inscripción del documento presentado bajo el tomo 516 asiento 19217 que se sustenta a folios 1556 a 1562. El hecho probado número **XXI**) se sustenta en los folios 18 y 56.

Por haberlo omitido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se agrega el fundamento probatorio documental de los Hechos Probados acogidos por este Tribunal, de la siguiente manera: los hechos **I**) y **II**) se sustentan en los folios 37 a 46; el hecho **III**) se sustentan en los folios 48 a 55; el hecho **IV**) se sustentan en los folios 37 al 55; los hechos **V**) y **VI**) se sustentan en el folio 56; hecho **VII**) se sustentan en el folio 56, los hechos **VIII**) y **IX**) se sustentan en los folios 481 al 491; los hechos **X**) y **XI**) se sustentan en el folio 1319; el hecho **XII**) se sustentan en el folio 1409; los hechos **XIII**) y **XIV**) se sustentan en los folios 18 al 21; el hecho **XV**) se sustentan en los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

folios 454 al 456; el hecho **XVI**) se sustenta en los folios 22 al 27; los hechos **XVII**) y **XIX**) se sustentan en los folios 57 al 63; y el hecho **XX**) se sustenta en los folios 18 al 21 y 56 y el hecho **XXII**) se sustenta en los folios 64 al 67.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO: Prima facie, analizada la situación expuesta en el presente caso, este Tribunal avala la resolución venida en alzada y por lo consiguiente debe rechazar las pretensiones de los apelantes conforme se dirá. En efecto, tal y como consideró el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la inscripción del testimonio de la escritura pública otorgada ante el Notario Germán Cascante Sojo y presentada al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al **tomo 516, asiento 19217**, mediante el cual el señor Jorge Chavarría Barahona, en su condición de apoderado especial de la sociedad Ideas Razonadas de Costa Rica, S. A., constituyó tres hipotecas sobre la finca del Partido de Cartago, matrícula ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro (116674), a favor de tres distintos acreedores, no debió autorizarse su inscripción y por ende, no procedía cancelarse como en efecto se hizo, las hipotecas inscritas bajo el tomo 365 asiento 15510, secuencias1-2-1, y tomo 365 asiento 15510 secuencias 1-5-1, constituidas por Super Turrialba S. A. a favor del Banco Nacional de Costa Rica. De igual manera, tampoco procedía la cancelación del mandamiento de demanda ejecutiva hipotecaria que constaba inscrito bajo las citas de tomo 391 asiento 11237. Lo anterior en razón, de que se encontraba inscrito con anterioridad a la presentación del primer documento citado, el mandamiento de interrupción de prescripción de anotación de demanda hipotecaria expedido por Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Turrialba, a las 7 horas 40 minutos del 31 de octubre de 2001, dentro del juicio Ejecutivo Hipotecario del Banco Nacional de Costa Rica contra Super Turrialba S.A., el cual mandaba *“continuar con la demanda hipotecaria la que se encuentra inscrita al asiento 11237 del tomo 391 del Diario secuencia 001, de fecha diecisiete de diciembre de 1991, que afecta la finca del Partido de Cartago, Folio Real Mecanizado, Matrícula Número CIENTO DIECISEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO-CERO CERO CERO. Se remite el presenta mandamiento para los efectos del artículo 471 párrafo 4) del Código Civil.”*; dicho mandamiento fue presentado al Diario del Registro a las 11 horas 29 minutos del 22 de noviembre de 2001(ver folios 18, 19 y 1540), por medio del cual se comunicó al Registro sobre la interrupción de prescripción de dicha demanda ejecutiva hipotecaria. Esta última medida cautelar, fue presentada al Registro bajo el tomo 498, asiento 4265, y fue la que el registrador asignado para el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

estudio del referido documento de constitución de las hipotecas mencionadas, erróneamente no observó. Nótese que el documento referido al tomo 516 asiento 19217, fue presentado al Diario del Registro bajo esas citas, el día 19 de marzo del 2003, (folio 22), mientras que la demanda ejecutiva hipotecaria visible al tomo 391, asiento 11237 (folio 56), fue presentada al Registro el día 17 de diciembre de 1991, contándose su fecha de prescripción decenal hasta el día 17 de diciembre de 2001, sin embargo, el mandamiento de interrupción de la prescripción de la medida cautelar citada, ya había sido presentado al Registro el día 22 de noviembre del 2001, como se indicó supra, extendiéndose por lo tanto su plazo prescriptorio hasta el 22 de noviembre del 2011, motivo legal suficiente para que el registrador no practicará la cancelación de los asientos ya mencionados. Ahora bien, dada esa circunstancia, el Registro procedió conforme correspondía al ordenar la inmovilización de la finca del Partido de Cartago 116674-000, objeto de estas diligencias, en virtud de que por imperativo legal, no es dable en sede registral ordenar la cancelación de asientos; en este caso, el correspondiente al documento presentado al tomo 516 asiento 19217, mediante el cual como se dijo, se constituyeron otros gravámenes hipotecarios, así como también del documento que se encuentra anotado al margen del asiento de inscripción de la relacionada finca, y que corresponde al testimonio de escritura pública de venta presentado bajo el tomo 519 asiento 16158, otorgado ante la notaria Marta Eugenia Ramírez Fonseca (folios 64 a 67).

QUINTO. El error registral que en su momento fue advertido por el Banco Nacional de Costa Rica, y que motivó la interposición de las diligencias que nos ocupan, contraviene el principio de publicidad registral que informa esta materia, toda vez que se ha publicitado una información de los asientos registrales que resulta inexacta y que por lo tanto, atenta contra el principio de seguridad jurídica que se logra por medio de una debida publicidad, según lo dispone el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que establece como propósito del Registro Nacional, el de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. El Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad, que corresponde a la publicidad formal contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que hacen referencia al acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en dichos asientos, así como también asegurar la publicidad material que atañe a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Por lo anterior, lleva razón el Registro al indicar en la resolución recurrida que “ *en el presente caso lo que procede es la inmovilización de la finca del Partido de Cartago matrícula ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro (116674), ya que medió un error en sede registral...*”, pues todo lo acontecido en el caso de marras refleja una serie de movimientos registrales y de inscripción anómalos, que atentan contra la publicidad y la seguridad jurídica. Ahora bien, no obstante lo indicado y como ha sido reiterado en no pocas oportunidades, el Registro por imperativo legal se encuentra vedado para anular sus propios asientos cuando los mismos hacen referencia a la práctica de inscripciones irregulares, como la de cita (Artículo 474 del Código Civil).

En ese sentido, ante la presencia de un error que pueda acarrear la nulidad de lo actuado, debe recordarse que la posibilidad de cancelar un asiento inscrito, procede única y exclusivamente bajo los supuestos prescritos en el ordinal 474 del Código Civil, que establece expresamente: “*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 se hubiere hecho la inscripción o sus causababientes o representantes legítimos*”, posición que ha sido confirmada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, verbigracia, los votos números 91-92 de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992, 117 de las 15 horas 15 minutos del 22 de julio de 1992, estableciéndose en este último, en lo que interesa, lo siguiente: “*...no es posible la cancelación de asientos ya inscritos, posición que se ve reforzada por lo previsto en el artículo 474 del Código Civil... No se contempla expresamente en esa norma, ni en la Ley Sobre (sic) Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967, reformada..., la posibilidad de que el propio órgano registral que dispuso la inscripción, sea el que cancele el asiento, ya que la última en su artículo 7, solo se refiere a la cancelación de anotaciones o afectaciones...*”. Esta prohibición también ha sido confirmada por este Tribunal, entre otros, mediante los votos números 125-2003, de las 11:10 horas del 11 de setiembre de 2003, 129-2003, de las 14:30 horas del 30 de setiembre de 2003, 168-2003, de las 10:30 horas del 17 de diciembre de 2003 y 011-2004 de las 10:30 horas del 22 de enero de 2004.

SEXTO. En relación a los agravios externados por el señor Gerardo Alonso Mora Díaz en representación del Banco Nacional de Costa Rica visibles a folios 1570 y 1578, esta Instancia no puede darlos por recibidos en razón de que la personería que lo acredita para representar a la Institución Bancaria, según consta en la certificación notarial aportada, lo es en carácter de apoderado general para gestionar el cobro judicial, no pudiendo por lo tanto actuar en esta vía

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

administrativa. Por esa razón, los agravios considerados para la resolución de este asunto, deben limitarse únicamente a los argumentados por el señor Gerardo Durán Carballo.

Ahora bien, encontrándose la autoridad registral imposibilitada por ley para la cancelación de asientos inscritos tal y como se indicó, debe procederse conforme al artículo 88 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de febrero de 1998), referido a la figura de la inmovilización la que por ley está reservada al error cometido en sede registral, y que puedan ser comprobados por medio del procedimiento de la gestión administrativa. Sobre ese particular, el artículo 92 del citado Reglamento es claro al indicar que la gestión administrativa procede cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro.

Merece resaltar, que la función calificadora del Registro demanda que, antes de procederse a la inscripción de un documento, el Registrador como *ius perito* en la materia, debe realizar un examen destinado a verificar que sea un título válido, perfecto y registrable determinando para tal efecto el cumplimiento de los requisitos formales y sustanciales previstos en el ordenamiento jurídico. Sin embargo, hay que señalar que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, motivo por el cual, los artículos del 84, 85 y 86 del Reglamento supra citado, prevén la posibilidad de que se presenten errores, materiales o conceptuales, al momento de proceder a la inscripción registral de un documento. El numeral 87 del referido cuerpo normativo, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores cometidos en la inscripción de un documento, sin embargo agrega en su frase final que: *"...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa"*, diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento de repetida cita. Cuando se realiza dicha gestión administrativa, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos de ese cuerpo legal; 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, y esto *"...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen..."*, esa inmovilización *"...tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la 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..."*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

(Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).

Por su parte la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...*la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por; ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; **es preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; **es temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (**Lo subrayado es propio**)*

Así entonces, es dable afirmar que la marginal de advertencia y la consecuente inmovilización del bien, es una medida cautelar de tipo administrativo, cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción, justificada por la existencia de un error u omisión que implicaba la nulidad del asiento. Tal medida cautelar 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. Sobre este punto, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, en lo que interesa estableció lo siguiente: “III.-.... *Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener —y tuvo— un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...*” El mismo Organo Constitucional en el Voto N° 6663-95 de las 19: 00 horas del 5 de diciembre de 1995, dispuso que la nota de advertencia e inmovilización, no infringe normativa constitucional alguna, y por reunir los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal; a saber: “1) *La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de otorgamiento 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. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medidas de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos...6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso...Por todo lo antes dicho, la Sala concluye que la medida cautelar contenida en el artículo 66 (hoy 88), es razonable y proporcionada, por lo que goza de validez constitucional....”

En consecuencia, queda claramente establecido que lo pretendido por el representante del Banco Nacional de Costa Rica, respecto a volver las cosas a su estado anterior, no puede ser de recibo, debiendo entenderse que no es por falta de voluntad administrativa como lo señala esa representación, sino que es por imperativo de Ley, que se impide la cancelación de los asientos de inscripción en sede registral, remitiéndose la solución del conflicto al acuerdo de las partes o la decisión de la sede judicial, toda vez que el artículo 88 del Reglamento del Registro Público citado, establece claramente la competencia que le asiste a la Dirección de ese Registro, en el eventual caso que determine la existencia de un error en alguna inscripción, para consignar una nota de advertencia que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial, o las partes no lo autoricen, o sea que la actuación registral es conforme con el principio de legalidad que rige toda actividad de la Administración.

Cabe también acotar, que lo pretendido por dicha representación en relación a la apertura del procedimiento administrativo disciplinario correspondiente para sentar las responsabilidades del caso, por el error cometido, y así como también que se declare la responsabilidad administrativa del Registro Nacional por los daños y perjuicios que se les ha ocasionado con el actuar del Registro; son extremos sobre los cuales este Órgano Colegiado se encuentra vedado para pronunciarse, dado que su competencia se encuentra limitada por el artículo 25 de la Ley 8039, Ley de Observancia de Derechos de Propiedad Intelectual, en cuanto el conocimiento en alzada de la materia sustantiva, sustrayéndose su conocimiento de aspectos de orden administrativo; de ahí que le corresponde a la Dirección General referirse a esos asuntos, o bien, incoar el interesado las acciones jurisdiccionales

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

correspondientes para esos efectos. Asimismo, no procede la reinserción solicitada del gravamen aludido, en virtud de las razones legales señaladas con anterioridad.

SETIMO: Por su parte, en su expresión de agravios la Licenciada Eugenia Saborío Vega en representación de los Periféricos S.A., quien en el Registro figuraba como acreedora hipotecaria en tercer grado sobre la relacionada finca según testimonio de escritura pública número veinticinco otorgada ante la notaria Anabella Rohrmoser Zúñiga, presentado al Registro bajo el tomo 375 asiento 16632, secuencia 001 (folios 31 a 36), alega que en virtud de que el plazo de ese crédito era de dos años contados a partir del 23 de mayo de 1990 al 23 de mayo del 1992, el plazo decenal de prescripción se daba hasta el 23 de mayo del 2002, fecha anterior a que la empresa Ideas Razonadas de Costa Rica S. A., adquiriera el inmueble con aceptación expresa y reconocimiento de ese gravamen, por lo que el registrador no debió haber cancelado las hipotecas que soportaba el bien indicado. Fundamenta esa afirmación remitiendo al considerando primero de los hechos probados, punto III) de la resolución impugnada.

Referente a dichos movimientos, encuentra este Tribunal, que la cancelación que efectúa el Registrador de la hipoteca inscrita bajo las citas 375-16632-1-2-1 que soportaba la finca de Cartago matrícula 116674-000, estuvo a derecho, en razón de que la misma al momento de su cancelación se encontraba prescrita. Debe aclararse a la recurrente, que incurre en un error de apreciación al relacionar la hipoteca de su interés, con el punto III) referido en la resolución de marras, pues, conforme se desprende de la documentación que consta en el expediente, (folios 1511 a 1514), el crédito hipotecario constituido a favor de Los Periféricos presentado al Registro bajo el tomo 375 asiento 16632, lo es en tercer grado por la suma de cinco millones de colones, acordando las partes que dicho monto se pagaría en un solo acto el día 3 de mayo de 1990, por consiguiente el plazo de prescripción venció el día 03 de mayo del 2000, de modo que su ineficacia registral sobrevendría a partir de esa fecha y la cancelación del gravamen a que hace referencia la Licenciada Saborío Vega se realizó el 24 de marzo de 2003 (ver folio 1562), razón por la cual en cuanto a este gravamen, el registrador con fundamento en el numeral 471 del Código Civil, al haber transcurrido un plazo de 10 años a contar desde su vencimiento, actuó debidamente al cancelarlo y al autorizar la inscripción del documento objeto de este libelo, sea, el presentado bajo el tomo 516 asiento 19217, mediante el cual Ideas Razonadas S.A., se constituyó deudora de tres gravámenes hipotecarios. Cabe aclarar entonces, que la Dirección del Registro en la relación de hechos en el punto III), está haciendo referencia al gravamen hipotecario en segundo grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica, razón por la cual

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

no resulta viable atender para esta instancia tal disconformidad. Al respecto, sobre el instituto de la prescripción, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en su resolución número 760, de las nueve horas veinte minutos del trece de noviembre de dos mil tres, señaló “... *mediante la prescripción precluye el derecho, es decir, no podrá ejercitarse la acción con la finalidad de pedir sea realizada la prestación correspondiente; la obligación pasa de ser civil a ostentar un carácter natural e inexigible. Prescribe un derecho cuando no es ejercitado por su titular ni es reconocido por su obligado, en el transcurso de un lapso temporal previamente establecido en la ley.*”. En efecto, para la aplicación de esta figura jurídica, el transcurso del tiempo resulta fundamental, es decir que, para que se configuren sus presupuestos deben transcurrir los plazos que la norma expresamente señale, y así lo establece el artículo 471 supra citado, en su segundo párrafo al disponer “... *Las hipotecas inscritas, comunes o de cédulas, que aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo.*”. La norma deja claramente establecido que para aplicar la prescripción en hipotecas inscritas se requerirá el transcurso del tiempo previsto expresamente para ello, el que la norma transcrita fija en 10 años.

Igualmente, sobre lo afirmado por la representante de Los Periféricos S.A., en cuanto a su participación como coejecutante dentro del proceso ejecutivo hipotecario establecido por el Banco Nacional de Costa Rica contra Super Turrialba S. A., a efecto de aplicar la interrupción de la prescripción, considera este Tribunal que tampoco dicho argumento puede ser acogido, dado que resulta ser una situación extraregstral, que no puede ser valorada en esta sede, pues en efecto, tal y como lo señala el **a-quo**, ni en el mandamiento de anotación de demanda hipotecaria, visible a folio 1384, ni en el mandamiento de interrupción de prescripción de anotación de demanda hipotecaria, constante a folio 1540, se hace alusión a la sociedad Los Periféricos S.A. como coejecutora del relacionado proceso.

Debe tenerse presente que la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, en el artículo 27, establece la prohibición para el Registro de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción, ya que para llevar a cabo el examen de los documentos que se someten a calificación, se debe atener a lo que conste del título y a los asientos registrales, máxime cuando trata de mandamientos judiciales. Sobre ese particular, expresa el mencionado numeral: “*Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”.

Bajo esta premisa, la función del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a la hora de recibir un mandamiento de anotación, está limitada a efectuar la debida anotación o inscripción del documento, según corresponda, y a informar al juez en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el órgano jurisdiccional respectivo el que dicte las correcciones correspondientes. Es por esos motivos que al registrador le está vedado alterar o revocar un fallo judicial; ni pronunciarse sobre el fondo del acto judicial, es decir, no puede someter a su conocimiento, la validez del contenido de las sentencias o bien, la validez del procedimiento, y así se dispone también por el artículo 153 de la Constitución Política.

Consecuentemente, en relación a la cancelación del crédito inscrito bajo las citas 375-16632, al haber operado el supuesto del artículo 471, o sea, transcurrido el plazo legal de 10 años, sin que se pudiera determinar la existencia de algún documento que implicara interrupción de la prescripción, nos permite concluir que el Registrador autorizó debidamente la cancelación del gravamen hipotecario que se ha hecho mérito.

Por otra parte, la petición de la recurrente, de que se acepte como prueba para mejor resolver el proceso judicial que ha sido incoado por el Banco acreedor y que para esos efectos aporta el legajo correspondiente, así como también que se certifiquen las piezas de esta causa y se remitan las denuncias ante el Ministerio Público y a la Dirección Nacional de Notariado.

En primer lugar es menester mencionar que de conformidad con la legislación registral, específicamente el artículo 43 del Reglamento del Registro Público, el y en este caso este Órgano como Superior Jerárquico Impropio, para la valoración de los hechos, debe atenerse únicamente a la información que resulte del título y de los asientos del Registro y en general de la información registral, de tal suerte que no puede apoyarse en una información que conste en un expediente judicial que no ha sido publicitado registralmente. De ese mismo modo, tampoco puede avocarse a conocer asuntos que son de naturaleza totalmente extra-registral como los expresados en las argumentaciones ofrecidas como agravios. Asimismo, la solicitud de interposición de las denuncias solicitadas, tampoco pueden acogerse, pues por las mismas razones ya expresadas, la valoración de los hechos en el presente expediente se debe circunscribir, a la procedencia o no de la decisión

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

adoptada por el Registro al ordenar la inmovilización de la finca, sin poder valorar la intencionalidad de los funcionarios involucrados en la práctica de los asientos cuestionados y mucho menos, sobre la participación de los profesionales en derecho en el otorgamiento de las respectivas escrituras u otros actos relacionados.

OCTAVO. En cuanto al otro motivo de apelación interpuesto por los señores Gamboa Pereira y Cascante Sojo, en cuanto a la forma en que resolvió el Registro la excepción de falta de legitimación al proceso, ha de indicarse que tampoco son atendibles dichos argumentos, toda vez que si bien es cierto el representante del Banco Nacional de Costa Rica en la gestión inicial no acreditó tal presupuesto, lo cierto es que posteriormente, tal y como ya se indicó líneas arriba, consta en el expediente a folio 341, que era omisión fue subsanada mediante la acreditación de la personería del representante del Banco gestionante. Huelga señalar que en casos como el de marras, se antepone el contenido sobre la forma, ya que como lo señala el artículo 315 del Código Procesal Civil, referentes a las medidas de saneamiento, el juez deberá en las oportunidades que corresponda, decretar las medidas necesarias para reponer trámites y corregir actuaciones, ya que el proceso representa el instrumento para solucionar conflictos. De igual forma, debe manifestarse que lo asegurado por el señor Gamboa Pereira al indicar que los considerandos XI y XII de los hechos probados de la resolución recurrida, nada tienen que ver con el asunto, resulta improcedente tal apreciación ya que los mismos son hechos relevantes del Expediente Administrativo N° 174-2002, que el a quo, ordenó levantar en virtud de las irregularidades advertidas, siendo que dicho legajo se encuentra aportado en el expediente que es de conocimiento de este Tribunal y que por lo tanto deben ser apreciados para lo que tenga que resolverse.

NOVENO. Por otra parte, alegan los inconformes, que el mandamiento de interrupción de la prescripción de anotación de la demanda hipotecaria, visible al tomo 498, asiento 4265 del Diario, no se encontraba anotado. Sobre este aspecto en particular, se debe mencionar que de los atestados que constan en el expediente, se tiene por demostrado que dicho documento fue presentado al Diario del Registro a las 11 horas 29 minutos del 22 de noviembre de 2001, fecha que resulta anterior al vencimiento del Mandamiento de anotación de demanda hipotecaria que fue expedido a las 10 horas 30 minutos del 6 de diciembre de 1991, por el Juzgado Civil de Turrialba, y presentado al Registro a las 11 horas 54 minutos del 17 de diciembre de 1991 (ver folio 1384), quedando debidamente inscrito como gravamen, bajo las citas tomo 391, asiento 11237. Es imprescindible aclararle a los gestionantes, que entrándose de anotaciones que afectan cualquier tipo de gravamen,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

sea éste de origen judicial o ante notario, conforme la praxis registral, dichas anotaciones se consignan directamente sobre el gravamen en cuestión y no sobre el bien gravado. Por tal motivo, al consultarse la situación registral de un bien sea éste mueble o inmueble; de soportar el mismo cualquier tipo de gravamen, el interesado y por supuesto el funcionario registral, puede acceder por el medio técnico que el sistema de cómputo permite, la consulta sobre el estado del gravamen publicitado. Así entonces, en caso de haberse inscrito una interrupción de prescripción sobre la medida cautelar como sucede específicamente en el caso que nos ocupa, la misma se encontraba debidamente publicitada desde el mismo momento que el registrador asignado para el estudio del mandamiento judicial que la ordenaba, autorizó su inscripción. Nótese, que en el escrito presentado por el señor Cascante Sojo, de fecha 10 de octubre de 2003, visible a folios 74 al 84, adjunta certificación expedida por el Registro a las once horas cincuenta minutos del 14 de marzo de 2003, (folios 79 a 82), en la que se constata la publicitación del mandamiento de interrupción de prescripción de anotación de demanda hipotecaria, que consta en el espacio inmediatamente inferior a la información de la demanda ejecutiva hipotecaria, donde se consigna la siguiente información: “CITAS: 391-11237-01-0001-001 INICIA: 17 DE DICIEMBRE DE 1991. **VENCE:** 22 DE DICIEMBRE DE 2011 (...) OTROS: LA PRESENTE INTERRUPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN SE REALIZA EN SOLICITUD DEL JUEZ CIVIL DE TURRIALBA”.

De tal información se desprende con meridiana claridad, la existencia de la interrupción de prescripción cuestionada, de tal forma que de haberse consultado debidamente como corresponde, o bien en su caso, revisado los movimientos históricos sobre la finca en cuestión, o del propio gravamen inscrito al tomo 391 asiento 11237, se hubiese percibido de inmediato la interrupción de prescripción decretada por la autoridad judicial, razones que resultan ser suficientes para no acoger los argumentos esbozados por los recurrentes.

DECIMO. En cuanto al argumento esgrimido por el señor German Cascante Sojo, relativo a que fue con base en la certificación que obra a folio 113 con la cual actúo, según lo señala en el escrito de fecha 21 de abril de 2006 por el cual contesta la audiencia conferida por este Tribunal; dicha argumentación ha de rechazarse, pues la certificación que corre agregada a tal folio fue expedida por el Registro en fecha 7 de abril de 2003 y el documento bajo las citas tomo 516, asiento 19217, indebidamente inscrito, fue otorgado ante su notaría a las 15 horas del 18 de marzo de 2003, - fecha anterior a la expedición de la certificación de marras -, cuyo testimonio de escritura fue presentado

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

al Diario del Registro a las 11 horas 18 minutos del 19 de marzo de 2003 (ver folio 1556). No debe omitirse, que obviamente a la fecha de expedición de la relacionada certificación, era imposible que constara la inscripción de los gravámenes que han dado mérito a este asunto, pues la cancelación de los mismos como se ha reiterado, fue practicada erróneamente por el registrador el día 24 de marzo del 2003.

Por otra parte, no comparte este Tribunal, la conclusión a que llega dicho apelante, en lo relativo a su deber de realizar el estudio registral, al expresar que el Registro quiere endilgarle algo de lo cual no tiene responsabilidad. Sobre este aspecto cabe afirmar que lleva razón la Institución Registral al manifestar que por el cargo que ostenta el profesional en derecho, en virtud de la función notarial que por ley le compete, es su obligación realizar personalmente los estudios registrales del caso, como así lo señala el numeral 34 inciso g) del Código Notarial, al disponer la función que compete al notario público.

El conjunto de la situación expuesta deja entrever que en el presente caso podría haber mediado una incorrecta valoración de la información que publicitaba el citado Registro, pues, es reconocido por el propio apelante en su expresión de agravios, que él realizó los estudios registrales, sin embargo, lo cierto es que registralmente se publicitaba el mandamiento de interrupción de prescripción de anotación de demanda hipotecaria bajo las citas asiento 4265, del tomo 498 y ante el error que dicha situación produjo, el Registro actuó correctamente al decretar la inmovilización conforme lo establece la normativa que rige la materia.

DECIMO PRIMERO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Conforme a las consideraciones, citas normativas y de doctrina que anteceden, encuentra este Tribunal que se impone confirmar la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del diecinueve de setiembre del dos mil cinco, para que se mantenga la inmovilización decretada de la finca del Partido de Cartago matrícula ciento dieciséis mil seiscientos setenta y cuatro (116674), por lo que, resulta procedente declarar sin lugar los Recursos de Apelación en contra de dicha resolución así como de nulidad concomitante planteados.

DECIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, jurisprudenciales y de doctrina que anteceden, se declara sin lugar los Recursos de Apelación y acciones de nulidad, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del diecinueve de setiembre del dos mil cinco, la que en este acto 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