

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N°: 2005-0186-TRA-BI

Gestión Administrativa

David Esteban Mora Cubero, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 2005-169)

VOTO N° 256-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las ocho horas con treinta minutos del veinticuatro de octubre de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación presentado por el señor **David Esteban Mora Cubero**, mayor de edad, casado una vez, vecino de San Ramón de La Unión, Cartago, titular de la cédula de identidad número uno-mil uno-doscientos dieciocho, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cincuenta y siete minutos del doce de julio de dos mil cinco, dentro de la *Gestión Administrativa* formulada por él para la colocación de una nota de advertencia, y posterior inmovilización, de la finca de su propiedad de la Provincia de **Cartago**, con Matrícula de Folio Real **41148-000**.—

RESULTANDO:

1°.- Que mediante el memorial presentado el cuatro de julio de dos mil cinco ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor **David Esteban Mora Cubero** formuló las diligencias indicadas en el acápite, con el propósito de que ese Registro procediera a la colocación de una nota de advertencia, y posterior inmovilización, de la finca de su propiedad de la Provincia de **Cartago**, con Matrícula de Folio Real **41148-000**, por cuanto una Notaria Pública co-autorizante de la escritura de la constitución de un crédito hipotecario representado por una cédula hipotecaria, obtenido por la empresa **Constructora Moca Sociedad Anónima** a favor del **Banco Crédito Agrícola de Cartago**, y garantizada con ese inmueble, habría insertado una razón notarial falsa al pie del testimonio de la escritura de ese gravamen, con el propósito de que pudiera ser inscrito, cuando lo cierto es que nada de ello había sido convenido entre las partes, al momento de negociar el derecho real aludido.—

2°.- Que el Subdirector a.i. del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

la resolución dictada a las nueve horas con cincuenta y siete minutos del doce de julio del año en curso, dispuso: “**POR TANTO** / En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE**: Rechazar ad portas la gestión del señor DAVID ESTEBAN MORA CUBERO, **dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometido en sede registral**, concretamente en la inscripción del documento tomo cuatrocientos sesenta y nueve, asiento ocho mil ochocientos tres (469-8803), en relación con la finca de Cartago, cuarenta y un mil ciento cuarenta y ocho (41148).- **NOTIFÍQUESE...**”.—

3º.- Que inconforme con dicho fallo, el gestionante Mora Cubero presentó los Recursos de Revocatoria, que le fue rechazado, y el de Apelación en subsidio, que le fue admitido para ante este Tribunal, alegando, en términos generales, que no compartía lo resuelto por el Registro, porque éste no habría valorado las copias certificadas de diversos documentos, que fueron presentadas oportunamente; que aunque el Registrador no había incurrido en algún error, se había demostrado documentalmente la nulidad de la razón notarial que dio origen a la gestión administrativa, lo cual fue un acto sancionado por el ordenamiento jurídico, que debe ser denunciado; que la inscripción del documento conteniendo datos falsos, perjudicaba la seguridad jurídica y registral; que de conformidad con el artículo 456 del Código Civil, “... NINGÚN ACTO FALSO, NULO Y ANTIJURÍDICO SE PUEDE CONVALIDAR...” (La versal es del original, v. folio 41). Solicitó el apelante, entonces, la anotación de una nota de advertencia y la posterior inmovilización de la finca que interesa, y se testimonien las piezas necesarias al Ministerio Público, para lo que en derecho corresponda. Esas mismas consideraciones y peticiones sostuvo el gestionante al apersonarse ante este órgano de alzada, y las reiteró durante la audiencia reglamentaria que le fue conferida oportunamente.—

4º.- Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.—

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Se acogen los Hechos I y II que como Probados enumeró la resolución impugnada, aclarándose que ambos se reflejan a folios del 7

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

al 22. No se acoge el Hecho III por carecer de fundamento documental. No se acoge el Hecho IV por no corresponder a la figura de un hecho probado, y tratarse más bien de un “resultando”.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Al igual que el Registro **a quo**, este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: Este Tribunal deberá confirmar la resolución apelada, por cuanto una vez examinado el expediente venido en alzada, así como los agravios formulados por el señor David Esteban Mora Cubero, estima que éste no comprendió los alcances de unas diligencias como la de marras. Al efecto, tómesese nota de las siguientes consideraciones: **A-) Sobre la finalidad de la gestión administrativa:** **1-)** Ciertamente, el fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma, por el fondo, en este último caso evidenciado por la contradicción entre los datos que constan en el testimonio que se pretende inscribir, y la información que consta en la Base de Datos del Registro, tal como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).— **2-)** De esto se colige que la función calificadora que lleva a cabo el Registro sea tanto formal como sustancial, por lo que para su debida inscripción los documentos que se le presentan para tales efectos 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Documentos en el Registro Público y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a toda la información que conste en ese Registro.— **3-)** Ahora bien, para lo que interesa en este asunto, se puede afirmar que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno es el de la **calificación**, y el otro es el de la **inscripción**, y que con ocasión de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares. Bajo el entendido de que el propósito del Registro ha de ser la de inscribir los documentos que se le presentan, respecto de lo primero, de la **calificación**, lo que la normativa prevé es que: *“Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.”* (art. 18 de la citada Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público), trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción; por consiguiente, de no haber tales defectos, o de haber sido subsanados oportunamente por los interesados, el documento debe ser inscrito.— **4-)** Respecto de lo segundo, esto es, de la fase de **inscripción**, hay que señalar que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 ya citado, establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una **gestión administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar la finca.— **5)** 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

orden de *inmovilización* del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados, y esto “...*hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...*”, 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 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...*” (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).— **6-**) De lo recién expuesto se infiere que la *inmovilización* del bien de que se trate, es una medida cautelar cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento, y que hubiese sido causado, exclusivamente, por el mismo Registro. Sobre este punto en particular la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente: “...III.- *Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...*”. Huelga decir, que esta línea de pensamiento fue reiterada entre otros muchos más, en los Votos de esa Sección Tercera N° **584-2002**, de las 9:15 horas del 7 de junio de 2002; N° **777-2002**, de las 10:20 horas del 19 de septiembre de 2002; y N° **844-2002**, de las 10:45 horas del 11 de octubre de 2002, los cuales este Tribunal Registral Administrativo ha hecho suyos por no haber razón alguna para modificar lo asentado reiteradamente al respecto, y la ha conservado, 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; N° **76-2004**, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004; N° **65-2005**, de las 14:20 horas del 14 de marzo de 2005; y N° **181-2005**, de las 16:45 horas del 9 de agosto de 2005.— **B-) Sobre los motivos de la gestión y de la apelación, y sobre la imposibilidad de acceder a lo peticionado:** 1-) El señor David Esteban Mora Cubero formuló esta gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público procediera a ordenar

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

una ***anotación administrativa*** sobre la finca de la Provincia de **Cartago**, Matrícula **41148-000**, por cuanto una Notaria Pública co-autorizante de la escritura de la constitución de un crédito hipotecario representado por una cédula hipotecaria, obtenido por la empresa **Constructora Moca Sociedad Anónima** a favor del **Banco Crédito Agrícola de Cartago**, y garantizada con ese inmueble, habría insertado fraudulentamente una razón notarial falsa al pie del testimonio de la escritura de ese gravamen, con el propósito de que pudiera ser inscrito, cuando lo cierto es que nada de ello había sido convenido entre las partes, al momento de negociar el derecho real aludido.— En la resolución apelada, el Registro Público rechazó ad portas el reclamo bajo análisis, señalando que en la inscripción de las cédulas hipotecarias indicadas no se detectó que hubiere mediado ningún error registral, pues desde el punto de vista registral, la escritura pública presentada al Diario del Registro Público, bajo el **Tomo 469, Asiento 8803**, cumplió con todas las formalidades y requisitos del Ordenamiento Jurídico.— Y una vez rechazada su gestión en primera instancia, al momento de apelar, y posteriormente al exponer y reiterar sus agravios ante este Tribunal, el señor David Esteban Mora Cubero señaló los motivos por los cuales consideraba que la resolución impugnada no se ajustaba a Derecho, manifestando que el Registro no había valorado las copias certificadas de diversos documentos, que fueron presentadas oportunamente; que aunque el Registrador no había incurrido en algún error, se había demostrado documentalmente la nulidad de la razón notarial que dio origen a la gestión administrativa, lo cual sería un acto sancionado por el ordenamiento jurídico, y que debe ser denunciado; que la inscripción del documento conteniendo datos falsos, perjudicaba la seguridad jurídica y registral; que de conformidad con el artículo 456 del Código Civil, “... *NINGÚN ACTO FALSO, NULO Y ANTIJURÍDICO SE PUEDE CONVALIDAR...*” (v. folio 41).— **2-)** Para dilucidar lo que deberá ser resuelto, hay que recordar que la ***fe pública*** es el núcleo de la función notarial; que 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; y que 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.— Partiendo de esa potencia de la ***fe pública notarial***, y de todo cuanto ésta supone, teniendo a la vista el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 469, Asiento 8803**, que se trató de la escritura pública otorgada a las 10:00 horas del 5 de julio de 1999, y autorizada por los Notarios Públicos Hazel Cordero Bogantes, Luis Alberto Mora Brenes, Ruth María Montoya Rojas y Fabián Ocampo Zamora, actuando en el protocolo de la primera, en donde la sociedad **“Constructora Moca, Sociedad Anónima”**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

constituyó a favor del **Banco Crédito Agrícola de Cartago**, un crédito hipotecario representado por una cédula hipotecaria, respondiendo por ese crédito la citada finca de la Provincia de **Cartago**, Matrícula **41148-000**, perteneciente al señor **David Esteban Mora Cubero**, este Tribunal arriba a la conclusión de que ese era un documento que se bastaba a sí mismo para ser inscrito, pues 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 y, ante esa circunstancia irrefutable, es procedente razonar que sobre ese punto en particular ningún error fue cometido por el Registro.— Descartado que el Registro hubiese incurrido en algún error (lo cual determina desde ahora la suerte de la apelación bajo análisis), pues el apelante admitió y reiteró este punto (véanse sus manifestaciones visibles a folios 40, 41, 42, 46, 47 y 48), y en todo caso fue presentada al Diario del Registro una escritura pública que por sí sola, y previa calificación positiva que habrá realizado, necesariamente, el Registrador, permitió una inscripción hipotecaria que no contiene ningún error registral, sea material o conceptual, que permitiera concederle al apelante lo que petitionó oportunamente, este Tribunal debe destacar que tanto las razones dadas por el gestionante en su escrito inicial, como los agravios formulados al apelar, se refirieron a presuntas circunstancias ocurridas allende el Registro Público, cuyo conocimiento, por ser de carácter extraregistral, no le compete a este Tribunal, y ni al **a quo**, como tampoco es de su resorte entrar a examinar el cumplimiento que pudieren haber hecho cualesquiera de los Notarios autorizantes de la escritura pública de repetida cita, pues el hecho puro, simple y objetivo, es que el instrumento público relacionado, sea el presentado al Diario bajo el **Tomo 469, Asiento 8803**, permitió la inscripción de la hipoteca de cédulas que se imponía ahí, y que—dicho sea de paso— ya goza de la protección que confiere el artículo **474** del Código Civil.— **3-)** Todo lo expuesto, entonces, lleva a dos conclusiones: 1ª, que en el caso bajo examen no medió error cometido por el Registro, que pudiere abrirle las puertas a la consignación de una nota de advertencia y posterior inmovilización del inmueble relacionado, por lo que esta no podría ser la vía para remediar lo reprochado por el apelante; y 2ª, que la única vía disponible para remediarlo, sería la propia de los órganos jurisdiccionales, sean estos civiles, penales o disciplinarios, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, y que sería la única en la que se podría indagar y acreditar las presuntas falsedades reprochadas por el señor David Esteban Mora Cubero.— En virtud de lo expuesto, como la tramitación de una **gestión administrativa** no se trata de otra jurisdicción en donde se puedan ventilar aspectos como los abordados en esta resolución, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

advertir a terceros que ese mismo Registro cometió un error al momento de autorizar una inscripción, y en el caso de marras, no habiendo cometido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ningún error que le pueda ser imputable, y esto porque el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 469, Asiento 8803** se trató, visto por sí solo, del testimonio de una escritura pública que cumplió con los requisitos legales para ser inscrita, la reclamación de su eventual invalidez, una vez inscrita, sólo puede ser del conocimiento del Poder Judicial.— **C-) Sobre lo que debe ser resuelto:** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se deberá declarar 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 nueve horas con cincuenta y siete minutos del doce de julio de dos mil cinco, la cual se deberá confirmar en todos sus extremos, no siendo del caso entrar a emitir un pronunciamiento en relación con los restantes agravios expuestos por el apelante, por innecesario, aunque desde luego el señor Mora Cubero mantiene intacto su derecho constitucional de accionar judicialmente cuanto sea de su interés, tal y como es lo procedente.— **D-) Apostilla para el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles:** Revisados los atestados que conforman el expediente venido en alzada, este Tribunal se encuentra en la obligación de recomendar al Registro **a quo**, que cuando en las resoluciones que pongan fin a las diversas gestiones que se le presentan, cite o haga referencia a inscripciones, asientos u otras circunstancias que haya consultado en sus bases de datos mecanizadas (digitales, electrónicas, o del tipo que sea), o en algún libro registral manuscrito o mecanografiado, tenga el cuidado de incorporar al expediente abierto al efecto, una copia certificada de lo consultado.— En el caso de marras, en la resolución apelada el Registro afirmó, verbigracia, bajo el “Hecho Probado III”, que conforme a su base de datos, los procedimientos internos en la tramitación del documento presentado al Diario bajo el **Tomo 469, Asiento 8803**, fueron aplicados a cabalidad, pero no existe en el expediente, evidencia documental de ello. Y si bien esa omisión no perjudica lo que se está resolviendo en esta oportunidad, lo cierto es que todo expediente administrativo debe bastarse a sí mismo para que este órgano de alzada, o cualquier interesado legítimo, puedan hallar en él lo que ha servido de fundamento para lo resuelto en primera instancia.—

CUARTO: 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; 126.c) y 350.2 de la Ley

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

General de la Administración Pública, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.—

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con cincuenta y siete minutos del doce de julio de dos mil cinco, la cual se confirma en todos sus extremos.— 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. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada