



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2006-0362-TRA-BI-289-09**

**Gestión Administrativa**

**J.R. 25 Sociedad Anónima, Apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO DIVISION REGISTRAL (Expte. Registral: N°: 81- 2006)**

**BIENES INMUEBLES**

***VOTO N° 704-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas con cuarenta minutos del seis de julio de dos mil nueve.***

Recurso de apelación presentado por el señor Juan Ignacio Cruz Ramírez, mayor, casado una vez, vecino de Guápiles, Técnico Agrícola, cédula de identidad número 7-054-732, en representación de la sociedad J R VEINTICINCO, S.A., cédula de persona jurídica 3-101-200332, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles hoy Registro Inmobiliario División Registral, a las ocho horas, cuarenta minutos del diez de noviembre de dos mil ocho.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escritos presentados en fechas 15, 17 de marzo, 18 de abril y 5 de junio, todos del año 2006, los señores Dagoberto Cruz Ramírez y Juan Ignacio Cruz Ramírez, en representación de la sociedad JR VEINTICINCO S.A., informan a la Dirección del Registro sobre el posible error registral en la finca del Partido de Limón matrícula 3745-000, al inscribirse el documento asiento 16863, tomo 555, en fecha 31 de enero de 2006.



**SEGUNDO.** Que por medio de la resolución de las ocho horas veintitrés minutos del diecisiete de marzo de dos mil seis, se resuelve consignar para efectos de publicidad una advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Limón matrícula 3745.

**TERCERO.** Que por resolución dictada a las siete horas, cincuenta minutos del veintiuno de enero de dos mil ocho, se confirió audiencia por quince días hábiles a todos los interesados y la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por resolución de las ocho horas, cuarenta minutos del diez de noviembre de dos mil ocho, ordenó consignar inmovilización en la finca del Partido de Limón matrícula 3745-000.

**CUARTO.** Que inconforme con la resolución mencionada, el señor Juan Ignacio Cruz Ramírez, de calidades indicadas, interpuso *Recurso de Apelación* mediante escrito presentado a las nueve horas cuarenta y ocho minutos del diecinueve de enero de dos mil nueve.

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

**Redacta el Juez Alvarado Valverde; y,**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como Hechos Probados de interés para la resolución de este asunto, los consignados en el considerando primero de la resolución recurrida, enumerados del uno al veintiuno.



**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto que pudieran tener el carácter de No Probados.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, acogió la solicitud de inmovilización de la finca del Partido de Limón matrícula 3745 por cuanto según se determinó, lo relativo a la periodicidad de los intereses pactados en el documento de hipoteca con citas tomo 555, asiento 16863 es confuso por la redacción del instrumento público; y en razón de que el alcance y modificación del clausulado contractual contenido en la escritura 108 otorgada ante el Notario Wilberth Picado Portugués, esta siendo dirimido según demanda penal anotada en la finca antes relacionada con las citas tomo 567, asiento 60409.

Por su parte, el apelante argumenta que la resolución final del Registro de Inmuebles no aclara varios puntos a saber:

- A) Que la presentación del testimonio de la escritura de hipoteca aquí relacionada, debió ser cancelada pues hacía referencia a la hipoteca de una porción de la finca del Partido de Limón matrícula 3745-000 reflejada en el plano L- 98853-93 y no a la totalidad de la misma.
- B) Que la Registradora por medio de sendas razones notariales permitió que le fuera cambiado el contenido a la referida escritura de hipoteca.
- C) Que días después de que se realiza la anotación del documento, la registradora pide al notario autorizante que aclare si la responsabilidad del crédito lo es o no de la totalidad de la finca de Limón matrícula 3745-000.



D) Finalmente, el apelante solicita como prueba para mejor resolver el cotejo administrativo del documento que ocupó el asiento 16863 del tomo 555 del Diario.

Aclara que, respecto de su pretensión inicial para que se declarara por parte del Registro que la periodicidad de los intereses fue publicitado de forma arbitraria, fue debidamente satisfecha en la resolución apelada.

No obstante lo anterior, no le queda claro al apelante si la inmovilización decretada por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble lo es para que se corrija en la vía correspondiente lo referente a la publicitación de los intereses, o si lo es para que se corrija el error cometido en cuanto a la inscripción definitiva de la relacionada escritura, la cual considera que debe ser cancelada.

**CUARTO. SOBRE LO RESUELTO.** Por resolución dictada a las ocho horas, cuarenta minutos del diez de noviembre del dos mil ocho, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, considerando que en el caso en examen se cuestiona la validez de la escritura 108 otorgada por el Notario Wilbert Picado Portugués, lo cual está siendo dirimido en sede judicial, según demanda penal anotada en la finca al tomo 567, asiento 60409 (folio 496), acogió la solicitud de inmovilización de la finca del Partido de Limón matrícula 3745 planteada por la empresa J . R. VEINTICINCO, S.A.

En el caso concreto, dada la falta de claridad de las cláusulas relacionadas con el tipo de interés pactado en el documento de hipoteca con citas 555-16863-01-0001-01 que publicita la finca del Partido de Limón matrícula 3745-000; la registradora interpreta que la **periodicidad** de tales intereses es **mensual**, siendo que tal interpretación la realiza la registradora basada en otros elementos del mismo contrato de hipoteca, interpretación que escapa a la labor calificadora del registrador que no puede sustituir la manifestación de voluntad de las partes en cuestiones que son eminentemente de orden contractual inter partes; ante lo cual considera el



registro que existe un error en la inscripción del documento referido, por lo que ordenó la inmovilización de la referida finca, lo cual comparte este Tribunal y en todo caso no es objeto de apelación.

En atención al principio de congruencia es menester hacer referencia a cada una de las pretensiones sometidas a consideración de este Tribunal, a las cuales se da respuesta aclarando varios aspectos de influencia en este caso concreto, los cuales se enumeran a continuación.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO. LA ANOTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.** Según el artículo 455 del Código Civil, los documentos inscribibles afectan a terceros desde su presentación en el Registro, tal presentación se ve reflejada como una anotación provisional en la finca de que se trate; anotación que puede ser consultada por quien verifique la información registral, inclusive de manera literal puede tener acceso al contenido digitalizado del documento anotado provisionalmente. Esta anotación provisional conforme al artículo 468 del Código Civil inciso 5), permanecerá vigente por un término de un año mientras supera la calificación o control de legalidad que del documento realiza el Registrador.

De la actividad del Registrador derivan tres consecuencias jurídicas a saber: **a) la inscripción definitiva** del documento, pues cumple con todos los requisitos de fondo y forma; **b) la suspensión** de la inscripción del documento, pues este contiene un defecto -que por ser subsanable- debe ser corregida por la autoridad que expide el documento de que se trate; y **c) la denegación** de la inscripción (cancelación de la presentación), pues el documento contiene un defecto insubsanable u omite un requisito exigido por ley para su validez, que haga imperativa tal denegatoria por parte del Registro.

Conforme a lo expuesto, no puede un registrador proceder a la cancelación de la presentación de un documento basado en la falta de claridad del contenido del mismo, siendo lo procedente



la aclaración de tal contenido por parte de la autoridad que lo expidió, lo anterior con fundamento en el artículo 4 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público No. 3883 de 3 de junio de 1967 y sus reformas, que determina lo siguiente:

“El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado.” (actual Código Notarial)

Es claro que el perjuicio o la nulidad referida en el anterior artículo, se limita a lo que pueda percibir el registrador del contenido del documento o de la posterior confrontación de tal contenido con la información constante en los asientos registrales; **y no al perjuicio o la nulidad que requiera de prueba adicional para ser acreditada**, lo cual escapa al marco de calificación en que se desenvuelve el Registrador, y debe ser verificada ante la autoridad judicial, quien valorará la misma y procederá a declarar un mejor derecho –de ser el caso-, cuestión que está vedada a la limitación propia de una verdad documental restringida al contenido del documento por medio del cual se realiza la rogación de inscripción.

En el caso concreto, la registradora valoró el contenido del documento, y considero que el mismo tenía una redacción ciertamente confusa, lo cual es verificado por este Tribunal (folio 12), ante lo cual decidió suspender la inscripción del documento para que el notario autorizante aclarara tal contenido, conforme a la obligación que el artículo 87 del Código Notarial exige, en cuanto a que la redacción de los documentos notariales debe ser “clara y detallada”.

No considera este Tribunal que actuara incorrectamente la Registradora respecto de suspender la inscripción para solicitar la aclaración del contenido del mismo, pues una posición



contraria, implicaría fomentar indiscriminadamente la cancelación de la presentación al Diario a una multiplicidad de documentos que, sea por estar mal redactados, o por que el mismo registrador no comprende su contenido, pudieran sufrir tal mala suerte, en detrimento de la Seguridad Jurídica del tráfico de bienes inscribibles, máxime en el caso de las hipotecas, dada su naturaleza prácticamente de efectos constitutivos derivado del contenido del artículo 438 del Código Procesal Civil; siendo que la cancelación de presentación de un documento – aunque no implica la cancelación del derecho contenido en el mismo- sí resulta una consecuencia desproporcionada e irracional, para una situación como la descrita en el caso de marras.

No deben confundirse las consecuencias jurídicas y patrimoniales que ha tenido el caso concreto alegadas por el apelante (mismas que se debaten en vía penal y administrativa notarial), con los procedimientos que ordinariamente debe realizar un Registrador en ejercicio de su función calificadora normal.

#### **SEXTO. RESPECTO DE LA FE PUBLICA NOTARIAL FRENTE A LA CALIFICACION REGISTRAL.**

Según el artículo 31 del Código Notarial:

“El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él”



Mucho ha cuestionado el apelante la actuación de la Registradora, pues al solicitar la aclaración del contenido del documento “permitió” que le fuera cambiado el contenido a la escritura de hipoteca tantas veces cuestionada.

Este Tribunal no comparte tal aseveración del apelante, dado que debe escindirse la responsabilidad que le compete al Registrador en el ejercicio de su función calificadora, respecto de la responsabilidad que le corresponde al notario autorizante del documento sometido a suspensión de inscripción por las razones antes señaladas.

La Registradora -tal y como fue descrito- consideró el solicitar la aclaración del contenido del documento, aclaración que compete realizar al notario con base en el régimen de corrección de documentos contenido en el Código Notarial (entre otros los artículos 75, 96 y 118), actividad que le corresponde conforme el artículo 34 incisos e) y h), respecto de “entablar y sostener con facultades suficientes, las acciones, gestiones o recursos autorizados por la Ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado” y el “efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documento autorizados por él”.

Nótese que esta actividad de corregir los documentos defectuosos la realiza el notario con total responsabilidad en la incorporación a la escritura matriz o el testimonio de los cambios realizados, sea al margen o al pie de la matriz; firmados o no por las partes, dependiendo del contenido de la corrección; pero siempre a entera responsabilidad del Notario, sin que tal actividad correctiva notarial pueda -en principio- ser cuestionada por el Registrador; siendo que como actividad notarial lleva implícita el sello de fedatario, y por tanto lo autorizado por corrección notarial debe ser considerado verdad oficial, impugnabile exclusivamente en sede judicial; tal y como en este caso se está realizando.

No puede el registrador 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





podiere tener entre las partes o frente a terceros, al tenor de lo previsto en los artículos 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998.

Colateralmente, cabe mencionar que una de las grandes responsabilidades que le asisten al Notario, es la de abstenerse por completo de autorizar actos o contratos contrarios a la ley ya que desde el momento en que es investido como tal, debe ser conecedor y respetuoso del ordenamiento jurídico.

En resumen, no es cierto que la Registradora propiciara los actos notariales que ahora se están cuestionando en sede jurisdiccional, dado que la Registradora actuó conforme el procedimiento registral correcto, por lo menos en el caso de solicitar aclaración de la redacción, (dado que respecto de la periodicidad de los intereses pactados ya fue considerado el error), siendo que los demás rubros cuestionados escapan al marco de calificación registral.

**SETIMO. RESPECTO DEL COTEJO ADMINISTRATIVO SOLICITADO.** Por los argumentos citados, considera este Tribunal improcedente el **cotejo administrativo facultativo** regulado en el artículo 125 párrafo segundo del Código Notarial. Es necesario hacer énfasis en que la rogación registral se realiza a partir de **testimonios de escritura**, los cuales se consideran según el artículo 114 del Código Notarial, una **reproducción del instrumento público original con calidad ejecutoria**. De tal manera que si el notario consignó o no las correcciones en la escritura matriz, es un aspecto que también debe ser discutido, valorado e impugnado en su caso, en sede jurisdiccional.

Situaciones extraordinarias relacionadas con la presuntas irregularidades extra-registrales en el tráfico de bienes inmuebles reciben una respuesta administrativa registral diferente, conforme ya lo ha establecido el Voto 376- 2006 de este Tribunal y la circular de la Dirección General



del Registro Nacional DGRN-0831-2007, para que en tales situaciones el administrado tenga el tiempo necesario para requerir una tutela a su pretensión proveniente de la autoridad Jurisdiccional tal como lo indica la citada circular:

“...Una vez presentada la solicitud de la gestión administrativa, junto con la denuncia penal en la cual debe constar el acuse de recibido por la autoridad respectiva, y exista la presunción de que hay un vicio que acarree la nulidad de un asiento registral, la administración a través de una resolución motivada de la Dirección del Registro que corresponda, ordenará consignar una nota de advertencia administrativa o la inmovilización según corresponda, que recaiga sobre el bien o derecho en cuestión...”

Nótese que en el caso concreto, esta respuesta jurisdiccional ya fue debidamente obtenida por parte del apelante, dada la anotación de demanda penal 567-60409, por lo que tal respuesta administrativa registral es irrelevante.

**OCTAVO. RESPECTO DE LA CANCELACIÓN O NULIDAD DE LA INSCRIPCIÓN CUESTIONADA.** No es dentro del procedimiento Registral que pueden constatar los hechos que motivan la solicitud de nulidad, sino que debe acudir ante la vía jurisdiccional, la cual en procesos más complejos y con mayor libertad probatoria, puede llegar a encontrar la verdad real de los hechos alegados y determinar -como en el presente caso- si la hipoteca que ya se encuentra inscrita adolece de defectos que la hagan nula o anulable.

Ahora bien, en el caso concreto al presumirse que existe una incorrecta inscripción del documento de hipoteca con citas tomo 555, asiento 16863 por la confusa redacción en cuanto a los intereses pactados (folios 4 al 11 vuelto) y constatar una demanda penal anotada en la finca presentada el 17 de mayo de 2006 bajo el tomo 567, asiento 60409 (folios 123 y 496); deja claro que las presuntas anomalías expuestas por el gestionante están siendo dirimidas en



sede judicial tal y como corresponde, pues esta es la única vía que puede establecer si la escritura número 108 cuestionada adolece de defectos y por ende será una resolución proveniente de la vía jurisdiccional, la que declare si el asiento debe anularse, corregirse o mantenerse.

Por todo lo anterior, corresponde **aval** **la consignación de la inmovilización** dispuesta por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sobre la finca de Limón matrícula 3745-000, la cual debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica del inmueble en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral tal y como ya esta planteado según el citado mandamiento 567-60409; se debe aclarar que tal inmovilización afecta la totalidad del inmueble relacionado en razón del error de inscripción del documento de hipoteca al haberse publicitado con un interés mensual, siendo esto un exceso en la interpretación de la Registradora inducida por la falta de claridad del documento.

**NOVENO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE** Conforme lo expuesto, al evidenciarse que las pretensiones del gestionante fueron contestadas y lo resuelto apegado a derecho, estima este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Juan Ignacio Cruz Ramírez, en representación de la sociedad **J. R. VEINTICINCO, S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta minutos del diez de noviembre de dos mil ocho, la cual se confirma.

**DECIMO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-



J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, 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 interpuesto por el señor Juan Ignacio Cruz Ramírez, en representación de la sociedad **J. R. VEINTICINCO, S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cuarenta minutos del diez de noviembre de dos mil ocho, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.  
**NOTIFÍQUESE.**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55