



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No 2008-0552-TRA-BI

Gestión administrativa de oficio

MARIANO MORA AGUILAR, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 2008-240-BI)

VOTO N° 729-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas, treinta minutos del diecisiete de diciembre de dos mil ocho.

Recurso de apelación presentado por el señor **Mariano Mora Aguilar**, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de San José, Santa Ana, Piedades, Brazil, titular de la cédula de identidad número uno-ciento sesenta y nueve- quinientos ochenta y seis, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio recibido en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintiocho de abril de dos mil ocho, la Registradora No. 233 del Grupo 9, Rosa Elena González Rivera, pone en conocimiento de esa Dirección, la comisión del error en la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos setenta (570), asiento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve (27259), que corresponde al testimonio de escritura mediante el cual, el señor Mariano Mora Aguilar, como propietario de la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero (580509-000), la dona a la señora Ileana Mónica Mora Fernández, no advirtió que la



señora Mora Fernández, no compareció a aceptar la donación, conforme lo exige el artículo 1399 del Código Civil. Informa además, que sobre la referida finca fue inscrito posteriormente, el documento presentado al Diario de dicho Registro bajo el tomo quinientos setenta y dos (572), asiento catorce mil setecientos cinco (14705), que corresponde a embargo practicado, dentro del juicio ejecutivo prendario, ordenado por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, II Circuito Judicial de San José, Goicoechea, Proceso Ejecutivo Prendario No. 02-018110-170-CA del Banco Nacional de Costa Rica contra la señora Mora Fernández.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió, en lo que interesa, lo siguiente: ***“POR TANTO:*** *En virtud de lo expuesto, de la normativa, doctrina y jurisprudencia citadas, **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución se ordena INMOVILIZAR la finca del Partido de SAN JOSE QUINIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS NUEVE (580509), misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece del Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.- La inmovilización se levantará en el momento en que el funcionario respectivo manifieste expresamente su verificación de que los defectos de ese documento fueron debida y correctamente subsanados...”.*

TERCERO. Que en fecha nueve de setiembre de dos mil ocho, el señor Mariano Mora Aguilar, presenta recurso de apelación contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que 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 Jiménez Sancho, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE 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 y por haberlo omitido la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se agrega el fundamento probatorio documental de éstos, de la siguiente manera: El hecho **UNO** se sustenta en los folios 10 y 11; el hecho **DOS**, se sustenta en el folio 1; el hecho **TRES**, se sustenta en los folios 2 a 5 y el hecho **CUATRO** se sustenta en los folios 6 a 8.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ALEGATOS DEL RECURRENTE. La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió inmovilizar la finca del Partido de San José matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), por considerar que es evidente la presencia de un error registral en el trámite de inscripción del documento con citas de presentación bajo el tomo quinientos setenta (570), asiento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve (27259) , que corresponde al testimonio de escritura de donación de la finca objeto del presente asunto, toda vez que la señora Ileana Mónica Mora Fernández, beneficiaria, no compareció a aceptar la donación, en el acto del otorgamiento, o dentro del término establecido por ley, incumpléndose con ese requisito indispensable, establecido en el artículo 1399 del Código Civil, de forma que la autorización de inscripción de ese testimonio de escritura, se hizo en forma errónea.



Por su parte, el señor Mariano Mora Aguilar, alega que la normativa vigente es clara en establecer, que para que la donación haya surtido efectos jurídicos, debió existir la aceptación de la donación dentro del plazo de un año, contado a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura y siempre en vida del donante, conforme lo establecen los artículos 1395 y 1400 del Código Civil, razones que lo motivan a solicitar se anule el error registral y se deje sin efecto la inscripción de la donación autorizada, debiendo ordenarse la reinscripción a su nombre de la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000).

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Para la solución del presente asunto, es importante mencionar que la donación, tal y como lo señaló el Registro **a quo**, es un contrato por medio del cual una persona llamada donador o donante, traspassa a otra, llamada donataria, en forma gratuita, la titularidad de un derecho o de una cosa. De ahí que, la voluntad que priva por parte del donante, es espontánea y generosa, y uno de sus efectos más importantes, radica en que mueve al donador a obsequiarle a otra persona ciertos beneficios, sin la intención de obtener ninguna ventaja para sí.

Es a raíz de la influencia que tuvo el Código Civil Francés en la redacción de nuestro Código Civil, que a los contratos a título gratuito, como es el caso de la donación, se les exija una serie de formalidades, dirigidas a asegurar de manera indubitable, cuál es la voluntad del donante, en favorecer a una persona, con la que no se tiene ninguna obligación de hacerlo, así como la eventual revocatoria de ese acto voluntario, en el caso en que el donatario, injustificadamente, comete alguna ofensa grave, o acusa o denuncia, en daño para la persona u honra del donador, sus padres, consorte o hijos, lo que es causal de que proceda la revocación de la donación por ingratitud, y ello es así porque se espera del beneficiario, que corresponda de forma benévola y en gratuidad al donante, no ofendiéndolo, ni causándole ningún tipo de daño a él o a sus allegados, conforme lo establece el numeral 1405 del mismo cuerpo legal citado. Ahora bien, tratándose de la donación de un bien inmueble, a este contrato se le exige que sea constituido



mediante escritura pública, conforme lo establece el párrafo segundo del artículo 1397 del Código Civil, así como la aceptación del donatario, también en escritura pública, en vida del donante, dentro del año siguiente contado desde la fecha de la escritura de la donación y además, el deber del donatario de notificarle al donante su aceptación, cuando ésta se haya otorgado en otra escritura, que no sea en la que el donante compareció a otorgar la donación, requisitos que se encuentran estipulados en el artículo 1399 del mismo Código Civil, que establece: *“La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; **pero no surte efecto si no se hace en vida del donador dentro de un año contado desde la fecha de la escritura.** Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador”*. (Lo subrayado y en negrilla no son del original).

Así tenemos que ese traspaso del derecho en forma gratuita, se encuentra condicionado al cumplimiento de los requisitos supra mencionados, y en caso de su incumplimiento, de alguno de esos requisitos, la donación no surte ningún efecto legal. Dicho requisito lo es para la validez y perfección del contrato y no solo en cuanto a su eficacia. Al respecto, el Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, en la sentencia número 01-2004 de las 15:30 horas del 16 de enero de 2004, dispuso en lo que interesa, lo siguiente: *“Adicionalmente, es claro que en todo caso (...), en su condición de beneficiaria o donataria, estaba en la obligación –para que surtiera efecto la donación hecha en su favor-, de aceptarla en escritura pública dentro del año siguiente contado desde la fecha de la escritura de la donación, tal y como se prevé en el artículo 1399 del Código Civil. Asimismo debió de notificarse esa aceptación a (...) como donante, siendo que en este caso no está probado que se haya procedido de esa forma. El artículo 1399 mencionado, relativo a la donación dice expresamente.... Sobre la estipulación a favor de tercero con causa donando y de los requisitos que en tal caso deben cumplirse para su validez, ya se ha pronunciado este Tribunal y Sección en la sentencia número 371-01. En esa oportunidad se dijo lo siguiente: “La estipulación consistió en la obligación de la “prominente” demandada de pagar la suma de dinero; y de no hacerlo de traspasar un derecho a la mitad sobre el inmueble. La estipulación fue puramente gratuita, es decir, con causa donando, porque*



no se demostró y ni siquiera se alegó lo contrario. Es decir, fue un acto de pura liberalidad de la donante a favor de su hija, la aquí accionante. Entonces le resulta aplicable lo establecido en el artículo 1031 ibídem, en el sentido de que “Si dicha estipulación fuere puramente gratuita respecto al tercero, se registrará por las reglas de la donación considerándose como donante a aquel de los contratantes que tuviere interés en que la estipulación se cumpla, o a ambos si uno y otro tuvieran ese interés, según los términos del contrato...” En este caso concreto es evidente que la única que tenía interés en que se cumpliera la estipulación era doña María Luisa Ortega Ortega, y por eso a ella se le tiene también como “donante” frente a la actora. Si la estipulación hecha a favor de la actora se rige por las reglas de la donación, quiere decir que ésta estaba en la obligación, para que surtiera efecto la donación hecha en su favor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1399 del Código Civil, de aceptarla en escritura pública, en vida de la donante y dentro del año siguiente contado desde la fecha de la escritura de la donación, y además de notificarle esa aceptación a su madre, y no está probado que haya procedido de esta forma (...).

Así las cosas, este Tribunal avala la resolución venida en alzada y por lo consiguiente, debe rechazar las pretensiones del apelante, pues tal y como consideró el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al haberse autorizado la inscripción del testimonio de escritura presentado bajo el tomo quinientos setenta (570), asiento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve (27259), estamos en presencia de un error registral, cometido por la Registradora a quien le correspondió realizar la calificación de dicho documento. El mismo se refiere al testimonio de la escritura número noventa y cinco-nueve, visible a folio ciento catorce frente del tomo nueve del protocolo del Notario Juan Carlos Matamoros Carvajal, otorgada a las nueve horas del veintinueve de enero de dos mil siete, mediante la cual, el recurrente, señor Mariano Mora Aguilar, comparece y dona la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), a la señora Ileana Mónica Mora Fernández, testimonio de escritura que se procede a autorizar su inscripción erróneamente, el nueve de febrero de dos mil siete, toda vez que la donataria, señora Mora Fernández no compareció en ese



mismo acto a aceptar la donación, y por ende, se incumplió con lo establecido en el artículo 1399 de referencia. El error, entonces, se materializó, al inscribirse un contrato aún no perfecto, por cuanto estaba ausente un elemento esencial referido al consentimiento, tal como lo exige el artículo 1007 del Código Civil.

Posteriormente, al publicitarse erróneamente que la señora Mora Fernández ostenta la condición de propietaria del inmueble del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), sobre dicha finca se inscribe el embargo practicado ordenado por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, II Circuito Judicial de San José, Goicoechea, dentro del Proceso Ejecutivo Prendario No. 02-018110-170-CA, en que se cobra el saldo al descubierto del Banco Nacional de Costa Rica contra la señora Ileana Mónica Mora Fernández, el cual tiene fecha de inicio el diez de julio de dos mil siete y vence el diez de julio de dos mil diecisiete (ver folio 11).

QUINTO. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN DE LA FINCA DEL PARTIDO DE SAN JOSÉ MATRÍCULA QUINIENTOS OCHENTA MIL QUINIENTOS NUEVE. De conformidad con lo analizado en el considerando anterior, estamos en presencia de una inexactitud, que provoca una situación anómala en la publicidad registral, con el evidente perjuicio que ello pueda causar y, siendo este Tribunal un órgano contralor de legalidad, es deber ineludible, el señalar inconsistencias en la registración de un bien, como es la que se evidencia en el análisis de esta gestión administrativa de oficio, por lo que la consignación de una medida cautelar como es la inmovilización, es procedente por cuanto viene a advertir a los terceros de una inexactitud proveniente de un error registral, toda vez que el artículo 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998, establece la posibilidad de que existan dos tipos de errores registrales: **a) el error material**, que se configura cuando, sin intención, se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción, o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o



asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos; **b) el error conceptual**, que se comete cuando el Registrador altere o varíe el sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

En el sub lite, ha quedado claro que como consecuencia de un error gestado registralmente, consistente en que la Registradora No. 233, del Grupo 9, autorizó la inscripción del documento tomo quinientos setenta (570), asiento veintisiete mil doscientos cincuenta y nueve (27259), mediante el cual el señor Mariano Mora Aguilar, dona la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), a la señora Ileana Mónica Mora Fernández, al no contar con la aceptación de dicha donación, por parte de la señora Mora Fernández, lo procedente es la inmovilización de dicha finca, tal y como fue decretada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución emitida a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho, de conformidad con el numeral 88 del Reglamento del Registro Público, que indica: *“Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o Subdirección mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”*

De lo recién expuesto se infiere que la inmovilización del asiento de que se trate, es una medida cautelar cuyo propósito es la paralización del asiento registral, 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. A la luz de esta normativa, encuentra este Tribunal que la actuación del Registro Público de la Propiedad Inmueble ha sido correcta al ordenar la inmovilización de la finca del Partido del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero, toda vez que, ante la imposibilidad de corrección oficiosa de la inexactitud evidenciada, y en armonía con



lo dispuesto por el artículo 474 del Código Civil, que dispone que: “*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 causahabientes o representantes legítimos*”, la única alternativa prevista para la Administración Registral, que está dentro de su esfera competencial, es practicar la cautelar de inmovilización, tal y como la doctrina nacional lo ha reconocido con acierto, al disponerse 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).

A mayor abundamiento, merece indicarse que la Sala 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 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....”

Así las cosas, al estarse publicitando una información registral inexacta, respecto a la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), se atenta contra el principio de seguridad jurídica, que se logra a través de una debida y correcta publicidad registral, según lo dispone el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, por lo que consecuentemente, a la luz de todo lo expuesto, encuentra este Tribunal que la actuación del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ha sido correcta al ordenar la inmovilización de la finca del Partido de San José, matrícula quinientos ochenta mil quinientos nueve-cero cero cero (580509-000), toda vez que, ante la imposibilidad de corrección oficiosa de la inexactitud evidenciada, la única alternativa prevista para la Administración Registral, es practicar las medidas cautelares que están dentro de su esfera competencial.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Según lo considerado, se impone declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Mariano Mora Aguilar**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho, la cual en este acto se confirma.

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

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Mariano Mora Aguilar**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, cincuenta y cinco minutos del primero de setiembre de dos mil ocho, la cual 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.-**

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:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53