

# ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No 2004-0031-TRA-BI**

**Gestión administrativa**

**Manufacturera Alipe S.A.**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Expediente de origen número 019-2004**

## ***VOTO No 103-2004***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas del veintitrés de setiembre de dos mil cuatro.**

Recurso de apelación incoado por **Gilberto Ramírez Sánchez**, mayor, soltero, comerciante, vecino de Sabanilla de Montes de Oca, cédula de identidad número nueve-cero veintidós-seiscientos ocho, y por **Guillermo Cardoce Esquivel**, mayor, casado dos veces, Master en Administración, vecino de Curridabat, cédula de identidad número cuatro-ciento once-seiscientos cincuenta y dos, quienes actúan en sus condiciones de presidente y tesorero respectivamente, con facultades conjuntas de apoderados generalísimos sin límite de suma de MANUFACTURERA ALIPE SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica tres-ciento unodocientos treinta y dos mil ciento sesenta y dos, contra la resolución final dictada en el presente asunto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las nueve horas y treinta y tres minutos del siete de mayo de dos mil cuatro.

### **RESULTANDO**

- I.** En fecha tres de febrero de dos mil cuatro, los señores Gilberto Ramírez Sánchez y Guillermo Cardoce Esquivel, actuando en sus condiciones de Presidente y Tesorero respectivamente de Manufacturera Alipe, S. A., presentan gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con la finalidad de que se cancele la hipoteca inscrita al tomo quinientos tres, asiento cinco mil cuarenta y dos, consecutivo cero uno, secuencia cero cero cero uno, que pesa sobre las fincas de Heredia folio real números ciento cincuenta y dos mil seiscientos doce-cero cero cero y ciento cincuenta y dos mil seiscientos

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

trece-cero cero cero, solicitando además que se anote la advertencia administrativa sobre dichas fincas y se ordene la inmovilización de éstas. Todo esto ya que alegan que la escritura por la cual se constituyó dicha hipoteca adolece de un vicio de nulidad, pues compareció únicamente uno de los representantes de la empresa, cuando la representación es conjunta del Presidente y el Tesorero, según se encuentra inscrito en el Registro Mercantil desde el cinco de abril de dos mil dos, por lo que el Registro cometió un error al inscribir dicha hipoteca sin antes verificar la personería que se indicaba en el testimonio de escritura presentado a inscribir.

- II.** A las nueve horas treinta y tres minutos del siete de mayo de dos mil cuatro, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta resolución final en el presente asunto, razonando que de acuerdo a las circulares DRP-026-99 y DRP-42-98 los registradores no están obligados a constatar las personerías sobre las que los notarios den fe en las escrituras que autorizan, por la fe pública que poseen, la cual es incuestionable en sede administrativa; asimismo, que no procede ninguna medida cautelar, pues dichas medidas se explican cuando el error es causado en sede Registral y algún interesado así lo pide, resolviendo denegar la gestión administrativa planteada.
- III.** En fecha trece de mayo de dos mil cuatro, los gestionantes Ramírez Sánchez y Cardoce Esquivel, presentan recurso de apelación contra la resolución final referida en el resultando anterior, alegando que aunque el Registro actuó según sus reglamentos, lo pretendido es la advertencia a terceros de la nulidad de la hipoteca, pues al haber actuado solamente uno de los representantes de la empresa en la constitución de dicha hipoteca, ésta se encuentra viciada de nulidad, por lo que piden revocar la resolución recurrida y se ordene la anotación de las presentes diligencias al margen de las fincas del Partido de Heredia antes referidas y la consiguiente inmovilización de éstas.
- IV.** Que a la sustanciación del recuso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión del gestionante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

# ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

## **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: HECHOS PROBADOS:** Por ser conforme a los elementos probatorios que constan en el expediente, este Tribunal prohíba la relación de hechos probados que se realiza en la resolución final ahora recurrida.

**SEGUNDO: HECHO NO PROBADOS:** A juicio de este Tribunal no existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

**TERCERO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO:** Analizado que ha sido el expediente venido en alzada, este Tribunal arriba a la conclusión de que la resolución final impugnada debe ser confirmada, por los motivos que pasamos a indicar: **1.-** Todos los documentos que ingresen al Registro para su inscripción, deben de ser calificados por el Registrador a quien por rol le corresponda su trámite, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, y 9 y 33 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, más ese examen no puede abarcar otra información que no sea la que consta en los asientos del Registro y la que emana del documento que se pretende inscribir; pues de conformidad con el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, solo pueden causar asientos los títulos válidos y perfectos, no pudiendo prejuzgar sobre la validez del título sometido a su estudio o de la obligación acto o contrato que este contenga. Es en este contexto que adquiere gran trascendencia la fe pública notarial, pues si en un testimonio de escritura presentado para inscripción al Registro, el notario autorizante dio fe de la personería y vigencia de la sociedad, como sucede en este caso, deben presumirse ciertas las manifestaciones del notario, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, Ley N° 7764, el cual dice: *“En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”*. De ahí que el Registro en el ejercicio de su función calificadora y en cumplimiento del Principio de Legalidad debe de observar las circulares DRP-026-99 y DRP-42-98, tal como lo hizo en este caso el Registrador y la Dirección de ese Registro al emitir la resolución venida en alzada. Cabe destacar que el funcionamiento del Registro depende no solo del sistema jurídico atinente a la materia sino también de los diversos principios registrales, entre

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

ellos el Principio de Legalidad, por lo que su observancia es ineludible, debiendo el Registrador acatar las circulares dictadas por el Director de dicho Registro (ver artículo 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público), quien es el responsable de emitir las circulares a la luz de la legislación vigente, como es el caso del artículo 31 del Código Notarial ya citado. 2.- En el testimonio de la escritura autorizada por el notario Carlos Manuel Arroyo Rojas, número trescientos cincuenta y nueve del tomo cincuenta y uno de su protocolo, de las dieciséis horas treinta minutos del cinco de abril de dos mil dos (visible a folios 30 a 35), en la que se otorgó la hipoteca y cuya validez es cuestionada por los aquí recurrentes en razón de que al momento de otorgarse no comparecieron en debida forma los representantes de la sociedad deudora, a pesar de que en dicha escritura el notario manifestó en cuanto a la personería de la sociedad deudora, Manufacturera Alipe, S. A., lo siguiente: “...*personería inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de la Propiedad, al tomo uno uno dos nueve, folio uno cinco nueve, asiento uno seis siete, personería y vigencia de las cuales da fe el suscrito notario,...*” (subrayado nuestro), lo que constituye una dación de fe que no se podría cuestionar al ser examinado dicho documento, el que contrario a lo que afirma el apelante, cumplía con todos los requisitos de forma y fondo requeridos para que procediera su inscripción. 3.- La actividad registral tal y como se encuentra regulada por nuestro ordenamiento jurídico, no contempla disposiciones legales o reglamentarias específicas que le permitan a los órganos administrativos declarar la nulidad de actos extra-registrales, siendo que la normativa existente remite a la jurisdicción ordinaria para que sea esta la que resuelva si un asiento de inscripción es o no nulo. A los efectos del presente caso, dichas regulaciones se encuentra en los artículos 456 y 474 del Código Civil. El registrador al momento de la calificación de un título sometido a su examen si este no presenta ningún defecto, debe proceder a inscribirlo sin entrar a considerar otros elementos, como pueden ser los vicios ocultos en la formación de la voluntad o como en el caso que ocupa nuestra atención un posible vicio producto de una actividad notarial defectuosa, pues precisamente son cuestiones que escapan de la competencia que tiene un registrador, quien solo puede realizar una calificación formal y material, sin poder emitir una valoración de fondo sobre la validez del acto. Por lo anterior, no es dentro del procedimiento Registral que pueden constatarse los hechos que motivan la solicitud de nulidad, sino que debe acudirse ante los Jueces jurisdiccionales, quienes en procesos más complejos y con mayor libertad probatoria, pueden llegar a encontrar la verdad real de los hechos alegados y determinar si la hipoteca que ya se

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

encuentra inscrita adolece de defectos que la hagan nula o anulable. **4.-** Como ha quedado ampliamente expuesto, es precisamente la sujeción del título presentado al marco de calificación registral la que impide dictar una inmovilización sobre las fincas de Heredia dadas en garantía hipotecaria, siendo que la figura de la inmovilización está reservada para los supuestos en que el error detectado en una inscripción haya sido causado en sede registral. **5.-** En cuanto a la nota de advertencia solicitada por los gestionantes y no practicada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, este Tribunal recomienda a dicha Dirección que haga constar en los asientos pertinentes las advertencias administrativas de las gestiones que se instruyan en su despacho, con el objeto de dar una eficiente publicidad en los asientos de inscripción, cumpliendo así con uno de los principios pilares de la actuación Registral, máxime que ello no paraliza el normal tráfico comercial y jurídico de los bienes inscritos a nombre de los administrados, pues como indica el artículo 97 del Reglamento citado, dicha advertencia administrativa es para efectos de publicidad únicamente. **6.-** Por todo lo anteriormente expuesto se impone rechazar el recurso de apelación planteado y confirmar la resolución final dictada en el presente asunto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas treinta y tres minutos del siete de mayo de dos mil cuatro.

**CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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; 29.d, 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No. 6227, 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**

Acorde a las anteriores consideraciones y citas legales expuestas, se rechaza el recurso de apelación planteado por los señores Gilberto Ramírez Sánchez y Guillermo Cardoce Esquivel en representación de Manufacturera Alipe, S. A., y se confirma la resolución final dictada en el presente asunto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las nueve horas treinta y tres minutos del siete de mayo de dos mil cuatro. Se insta a esta

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Dirección en lo futuro a actuar conforme a lo dicho en el aparte 5 del considerando tercero de esta resolución. Se da por agotada la vía administrativa. Una vez firme la presente resolución, y previa constancia y copia de ella que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada**