

Expediente No 2003-0105-TRA-BI

Gestión Administrativa

Carl Ivo Frans Henfling Van Lith, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Expte. N° 47-2003)

VOTO No 157-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas con veinte minutos del trece de noviembre de dos mil tres.

Recurso de Apelación presentado por el señor Carl Ivo Frans Henfling Van Lith, con cédula de residencia número setecientos cuarenta y dos-noventa mil doscientos treinta y nueve-trescientos sesenta y cinco, quien dijo ser casado dos veces y empresario, en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de Suma de la señora María Johanna Theresia Brandt Alsemgeest, de nacionalidad holandesa, casada una vez, de oficios del hogar, y con pasaporte de su país de origen número cero veintiséis mil novecientos ocho –Z, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas con cinco minutos del doce de junio de dos mil tres.

RESULTANDO

1°.- Que mediante el memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Carl Ivo Frans Henfling Van Lith, en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la señora Maria Johanna Theresia Brandt Alsemgeest, formuló gestión administrativa con el propósito de que fuera subsanado un error conceptual cometido por ese Registro al momento de la inscripción del asiento cuatro de la finca inscrita en la Provincia de San José, hoy con la matrícula 18977, y que se ha mantenido y arrastrado hasta la fecha.

2°.- Que el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las trece horas con cinco minutos del doce de junio del año en curso,

dispuso: “POR TANTO: En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citadas SE RESUELVE: Rechazar estas gestiones, por no estar ajustadas a derecho. Notifíquese”.

3º.- Que inconforme con dicha resolución, el señor Henfling Van Lith presentó Recurso de Apelación, que le fue admitido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las once horas con treinta y nueve minutos del diecisiete de julio de dos mil tres, alegando que el error conceptual en el que incurrió el citado Registro, obedeció a una mala calificación de la escritura pública que originó la inscripción a favor de Amalia Azofeifa Madrigal, de la finca de la Provincia de San José, hoy con la matrícula 18977-001-002, circunstancia que no se valoró al momento de resolver las presentes diligencias.

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 provocaran la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO

PRIMERO: EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR PROVEER: Este Tribunal requirió la entrega, para mejor proveer, de los medios probatorios enunciados en la resolución dictada a las once horas con quince minutos del ocho de octubre del año en curso, los cuales ha tenido a la vista a los efectos de dictar esta resolución, y que son los que constan a folios del 68 al 91 del expediente. Por otra parte, en lo que respecta a la prueba pedida por el apelante en su memorial que rola a los folios del 57 al 59, y reiterada luego en el escrito visible a folios 95 y 96, este Tribunal no halló necesario solicitarla, no sólo por la imposibilidad material de obtener el documento indicado ahí (que dataría del primer cuarto del siglo pasado), sino porque en definitiva no hace falta para la resolución de este asunto, tal como ya se verá.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Se prohíjan en su totalidad los Hechos que como Probados se enlistaron en la resolución apelada, con excepción del numerado X, por no tratarse propiamente de un hecho. Sin embargo, por haberlo omitido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se agrega el fundamento probatorio documental de los Hechos Probados de la siguiente manera: el Hecho I se sustenta en los folios 15 y 86; el Hecho II se sustenta en los folios 16 y 87; el Hecho III se sustenta en los folios 17 y 88; el Hecho

IV se sustenta en los folios 18, del 21 al 36 y 89; el Hecho V se sustenta en los folios 35 y 36; el Hecho VI se sustenta en los folios del 19 al 20 y del 90 al 91; el Hecho VII se sustenta en los folios del 37 al 39, 69 y del 73 al 75; el Hecho VIII se sustenta en los folios 5, 14 y del 76 al 85; y el Hecho IX se sustenta en los folios del 70 al 72.

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: **A-) Sobre los errores registrales:** 1-) Ciertamente, la finalidad 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, o por la evidente contradicción entre los datos que constan, y los que se pretenden inscribir, 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 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), y 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-)** No obstante lo anterior, y a pesar de las previsiones que pudieren 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 puedan cometer 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, bajo su responsabilidad, los 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. **B-) Sobre los motivos de la apelación: 1-)** El señor Carl Ivo Frans Henfling Van Lith, en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la señora Maria Johanna Theresia Brandt Alsemgeest, formuló las presentes diligencias con el propósito de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles subsanara un el error conceptual en el que había incurrido ese Registro al momento de calificar la escritura pública principal que a la postre originó con su adicional, el asiento cuatro de la finca del Partido de San José, hoy con la matrícula 18977- 001-002, y que de acuerdo con su criterio se ha mantenido y arrastrado hasta la fecha. En la resolución apelada el citado Registro Público rechazó las diligencias por estimar que no se encontraban ajustadas a Derecho por cuanto su juicio, en la especie imperaba la fe pública notarial contenida en la citada escritura adicional, por lo que el gestionante planteo el Recurso de Apelación que ahora conoce este Tribunal alegando, básicamente, que lo considerado por el Registro fueron aspectos que no habían sido puestos en duda por su parte, y que por el contrario, dicho Registro no valoró que existió un error conceptual por parte del registrador a quien le correspondió examinar las citadas escrituras públicas, pues por un mal análisis de los asientos de inscripción anteriores, el Registro mal entendió que el pleno dominio de la finca relacionada estaba fraccionado en dos derechos, lo cual no es exacto, y que por ello se indujo a error a la otorgante de las escrituras que generaron el asiento cuatro de la mencionada finca y cuyo historial es imprescindible tener claro para la resolución de fondo. **2-)** El historial de propietarios de la finca de la Provincia de San José, con matrícula 18977, refleja que ésta ha tenido en lo que interesa, los siguientes seis movimientos registrales que resumen su tracto sucesivo: a) Por el Asiento N° 1, del 20 de junio de 1883, Manuel Ureña, previa información posesoria, inscribió el inmueble que ocupó la matrícula

18977, a nombre de la sociedad conyugal que formó con el señor Juan Sandí Ríos (ya muerto a esa fecha); b) Por el Asiento N° 2, del 12 de enero de 1884, José Cruz Sandí Ureña y Mercedes Sandí Ureña, previa cuenta divisoria de la sucesión de su padre (Juan Sandí Ríos), se adjudicaron cada uno un derecho a la mitad de la finca que interesa; c) Por el Asiento N° 3, del 22 de abril de 1922, los señores Sandí Ureña vendieron sus respectivos derechos a la mitad de la finca que interesa, a Jesús Azofeifa Madrigal; d) Por el Asiento N° 4, del 7 de julio de 1928, Amalia Azofeifa Aguilar, por legado de su padre (Jesús Azofeifa Madrigal), se adjudicó un derecho a la mitad en la finca número 18977, antes citada, según se indicó en la escritura adicional otorgada ante el notario Manuel Antonio González Herrán, en San José, a las once horas del día cinco de julio de mil novecientos veintiocho e) Por el Asiento N° 5, del 18 de agosto de 1976, Amalia Azofeifa Aguilar, vendió a Miguel Cipriano Corrales Azofeifa su derecho a la mitad de la finca; y f) Por la inscripción mecanizada del 29 de mayo de 1996, en escritura otorgada el 19 de enero de 1981, presentada en la Sección de Diario del Registro Público el 20 de enero de 1981, Miguel Cipriano Corrales Azofeifa vendió su derecho a la mitad de la que finca, a la señora Maria Johanna Theresia Brandt Alsemgeest, representada aquí por el apelante

3-) Realizado un análisis pormenorizado de ese historial, así como de la literalidad de las inscripciones hechas tanto en el sistema tradicional de tomos, como en el mecanizado y de los restantes atestados que constan en el expediente, este Tribunal arriba a conclusiones que confirman los agravios planteados por el apelante. En efecto, por el requisito de la previa inscripción o principio de tracto sucesivo, el cual se encuentra regulado en los artículos 7° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 56 del Reglamento de dicho registro, para la inscripción de un documento se requiere que la persona que comparece a vender, hipotecar, modificar o de cualquier forma a enajenar un bien, sea la que aparece como titular del derecho inscrito en el Registro; por lo que siempre debe resultar un perfecto "... encadenamiento de las sucesivas transmisiones sobre un determinado inmueble, de tal manera que cada nueva inscripción se apoya y sustenta en otra anterior, que resulta ser su legítimo antecedente. El caso común es el del que compra una finca que, para que se inscriba a su nombre requiere como presupuesto necesario e ineludible que el dominio esté registrado a nombre del que vende el inmueble. Se forma así una especie de cadena que traduce la historia de la propiedad y cuyos eslabones los constituyen las transferencias que se suceden unas a otras". (DIAZ, Guillermo A. Curso de Derecho Registral Inmobiliario, Capítulo VI, La Ley 17801, de Serie Bibliográfica Registral, Ediciones Pannedille S.A.E.C.I.F.I, Buenos Aires 1971 p.p 169- 196). En cuanto al caso que nos ocupa, tenemos que

la correlación entre las inscripciones de la finca bajo examen figura sin problema alguno hasta su inscripción tercera, que es donde los señores Sandí Ureña vendieron sus respectivos derechos a la mitad de la finca que interesa a Jesús Azofeifa Madrigal. En esa inscripción tercera se lee en lo que interesa, en sus líneas 3 y 4, lo siguiente: "...Dichos señores venden el derecho a la mitad que tienen a Jesús Azofeifa Madrigal...", y vemos que, por la inscripción segunda, consta que los señores Sandí Ureña eran dueños, cada uno, de un derecho a la mitad en la finca citada y que luego vendieron al señor Jesús Azofeifa Madrigal, según consta en el asiento tres; por lo tanto, al momento de que se confrontó el testimonio de la escritura, en la que se adjudicó un derecho a la mitad la señora Amalia Azofeifa Aguilar, en la mortual de su padre Jesús Azofeifa Madrigal, con la inscripción tercera, debió indicarse el defecto respectivo, toda vez que al hacer la otorgante esa manifestación resulta incongruentes con la información que consta en el Registro. Pero, a pesar de ese defecto, el documento principal junto con la adicional se inscribió, provocando el error en el asiento cuatro y subsiguientes inscripciones. 4.-) Conforme a lo expuesto y del análisis de la prueba que consta en autos, se evidencia que a partir de la inscripción cuarta de la finca de la Provincia de San José, matrícula 18977, existe un error que altera de forma singular el tracto sucesivo y, por ende, la correcta publicidad de ese inmueble. Es a partir de esa inscripción errada que se ha desencadenado una sucesión de errores, al inscribir en 1976, la venta a favor de Cipriano Corrales Azofeifa y luego otra vez, en 1981, cuando dicho señor le vende el inmueble a la señora Maria Johanna Theresia Brandt Alsemgeest. 5.-) Pese a que el error que se dio en el asiento cuatro es evidente, el Registro le atribuye la responsabilidad a los Notarios que autorizaron, respectivamente, las escrituras en los años 1924 y 1928, pero ello con menoscabo de sus propios deberes, los que deben ser cumplidos al momento de calificar los documentos que ingresan para ser inscritos. Unido a lo anterior, puede verse de la información que consta en el expediente (ver folios del 37 al 39), que el Registro incurrió en otro error al momento de trasladar la información sobre dicho inmueble, que constaba en los tomos del sistema tradicional al sistema mecanizado, ya que el día 7 de noviembre de 1991 quedó autorizada la inscripción en el sistema mecanizado de la finca que interesa, en dos derechos: el 001 a nombre del señor José Cruz Sandí Ureña, cuando en realidad, tal como quedó expuesto supra, dicho señor lo había vendido desde el año 1922, y el 002 a nombre del señor Miguel Cipriano Corrales Azofeifa, quien en 1976 adquirió ese derecho de Amalia Azofeifa Aguilar, según consta en el asiento cuatro; circunstancia que altera el tracto sucesivo de ese inmueble. Con este proceder el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, incorporó 1991 el

fraccionamiento del pleno dominio de la finca, sin fundamento alguno, pues tal división sólo la hubo entre los años 1884 y 1922, cuando estuvo repartido entre los hermanos José Cruz y Mercedes, ambos Sandí Ureña. **C-) Sobre la imposibilidad jurídica de conceder en esta sede lo pretendido por el gestionante:** **1-)** En relación con la inscripción de la finca de la Provincia de San José, hoy con matrícula 18977- 001-002, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles muestra un fraccionamiento de su pleno dominio en dos derechos iguales. Sin embargo, tal como lo afirmó y documentó clara y exhaustivamente el gestionante, y lo ha corroborado este Tribunal conforme a lo expuesto líneas atrás, eso se presenta por un evidente error registral que se originó al momento de realizar la cuarta inscripción referente a ese inmueble en 1928, y que se ha mantenido hasta la fecha; pero pese a la realidad de ese error, no es posible acceder en esta sede a lo pretendido por el gestionante, por haberse dado en la escritura adicional que originó ese asiento cuatro, una información errada respecto al bien adjudicado, lo que ha traído, como consecuencia, una incorrecta publicidad de las inscripciones posteriores. **2-)** Ciertamente, lleva razón el apelante cuando destaca la existencia y continuidad del error registral tantas veces aludido, así como también su reproche a la resolución apelada en el sentido de que el a quo no se pronunció expresa y concretamente sobre dicho error, pero ha de notarse que éste se originó por una concurrencia de errores cometidos tanto por el Registro Público en 1924, como por el Notario Público que autorizó en 1928 la escritura adicional; y posteriormente, cuando el Registro volvió a cometer otro error en 1991, al pasar la finca al sistema mecanizado y mantener fraccionado el dominio de la finca que interesa, al restituir un derecho a la mitad de la misma, a un ex-propietario que lo había vendido desde el año 1922, tal como en los asientos de la citada finca inscrita en ese Registro lo indican. Cabe destacar, que dicho error ha permanecido desde entonces y ha sido aceptado invariablemente por los subsiguientes propietarios del inmueble relacionado, incluyéndose dentro de éstos, la propia señora Brandt Alsemgeest, quien compró el inmueble pese al error publicitado por el Registro desde décadas atrás. **3-)** Bajo esta tesitura, cabe afirmar que no se está en presencia estrictamente, de la hipótesis prevista en el artículo 86 del Reglamento del Registro Público, debido a que este Tribunal determina que, si bien existe un error registral, el cual el a quo no admite, tal yerro no es el único, sino que también se dio una actuación extra-registral, como lo fue el otorgamiento de la escritura adicional, en la que se consignó que sólo se adjudicaba la mitad de la finca, y no la totalidad, como se había manifestado en la escritura principal. **4-)** Entonces, si lo pretendido por el gestionante fue que se subsanara el error señalado y se

procediera a corregir la situación real de la finca que interesa, principalmente por las razones que anteceden, pero además por lo estipulado en el artículo 474 del Código Civil, que a la letra dice: “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”, a este Tribunal le está vedado resolver este asunto conforme a lo solicitado, al no ser posible ventilar en esta sede administrativa la idoneidad jurídica de lo que fue asentado en el Protocolo del Notario Manuel Antonio González Herrán al otorgar la escritura adicional autorizada por él, a las 11:00 horas del 5 de junio de 1928, y que fue el documento que generó la errónea inscripción del asiento cuatro de la finca relacionada. **D-) Sobre lo que corresponde ser resuelto:** Este Tribunal llega a la conclusión de que respecto de la finca tantas veces citada, hay un error registral que está publicitando una información equivocada e inexacta que atenta de pleno contra los principios jurídicos elementales que orientan la actividad registral, como son el principio de tracto sucesivo y los de publicidad y seguridad registral. Por tal motivo, pues, lo que corresponde es declarar con lugar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas con cinco minutos del doce de junio de dos mil tres, la cual se deberá revocar en todos sus extremos, y en su lugar disponer, que por las consideraciones expuestas, y al haberse detectado un error registral en cuanto al dominio de la finca de la Provincia de San José, matrícula 18977-001 y 002, deberá ese Registro, de conformidad con lo estipulado en los numerales 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público, iniciar las acciones que sean de su competencia y estricta obligación.

QUINTO: 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, Ley N° 8039; 28.d), 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 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

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de doctrina que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Carl Ivo Frans Henfling Van Lith, en representación de la señora Maria Johanna Theresia Brandt Alsemgeest, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas con cinco minutos del doce de junio de dos mil tres, la cual se revoca en todos sus extremos. Por haberse detectado un error registral en cuanto concierne al dominio de la finca de la Provincia de San José, con matrícula 18977- 001-002, deberá ese Registro, de conformidad con lo estipulado en los numerales 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público, iniciar las acciones que sean de su competencia y estricta obligación. 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.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada