

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0394-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE DISEÑO MONTEAZUL SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1594)

PROPIEDADES

VOTO 0810-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con treinta y cinco minutos del cuatro de diciembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por los señores Guillermo Rodríguez Maroto, Ingeniero Civil, titular de la cédula de identidad número: 9-0056-0957, vecino de Heredia y Mariana Tapia Salazar, empresaria, portadora de la cédula de identidad número: 1-1166-0332, vecina de Heredia, Presidente y Secretaria respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, de la sociedad **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE DISEÑO MONTEAZUL SOCIEDAD ANÓNIMA**, sociedad costarricense, domiciliada en San José, Hatillo, de la bomba Texaco, Plaza América, 100 metros norte, 75 metros este, local número 7, cédula jurídica número: 3-101-203305, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 29 de julio de 2020.

Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia con base en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el día 20 de julio del 2020, por los señores Guillermo Rodríguez Maroto y Mariana Tapia Salazar, Presidente y Secretaria respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, de la sociedad **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE DISEÑO MONTEAZUL S. A.**, en el que solicitan la cancelación de la hipoteca de segundo grado presentada bajo las citas **2011-75014**, además, la consignación de advertencia administrativa e inmovilización de la finca matrícula **379599** de Alajuela propiedad de la sociedad que representan. Lo anterior por considerar que existe un error en la registración del documento **2011-75014**, citado; alegan que existen defectos que no fueron advertidos por el registrador al calificar el documento, ya que en esa hipoteca quien se constituyó deudor, fue el señor Víctor Manuel Rodríguez Maroto en su calidad personal, dando como garantía la finca matrícula **379599**, y además porque en la cláusula del consentimiento compareció únicamente el señor Guillermo Rodríguez en su calidad de presidente de la empresa **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE DISEÑO MONTEAZUL S.A.**, indicando que lo hizo con autorización de la Asamblea de socios. Señalan que no se hizo dación de fe notarial en la “cláusula de consentimiento”, respecto a la representación del apoderado de la sociedad sea el señor Guillermo Rodríguez Maroto y de la Asamblea donde se autoriza al señor Víctor Manuel Rodríguez Maroto a constituir la hipoteca.

El Registro Inmobiliario consideró que el presente caso no puede ventilarse como una inexactitud registral, ya que no hay error registral, tampoco inexactitud

extraregstral, porque no se cuestiona el acto de comparecencia en la cláusula de consentimiento del gestionante Guillermo Rodríguez Maroto para solicitar un elemento objetivo congruente con los artículos 31 y siguientes del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Se señala además, que tampoco se podría ventilar como un caso de inmatricidad contenido en la ley 9602 porque no se alega ni se aporta prueba pertinente, por lo que considera, que la pretensión solo tendría asidero ante autoridad judicial competente, siendo que mediante resolución dictada a las 08:00 horas del 29 de julio de 2020, resolvió: “...**1) DENEGAR** las presentes diligencias, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y tampoco cubre supuestos de la ley 9602. **2) Se ordena;** una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, los señores Guillermo Rodríguez Maroto y Mariana Tapia Salazar, presidente y secretaria respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, de la sociedad **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE DISEÑO MONTEAZUL S. A.**, apelaron la resolución relacionada y manifestaron:

1.- Consideran que en la resolución se comete una errónea valoración de la prueba acarreado una indebida fundamentación, porque en el encabezado del documento con citas 2011-75014 no se indica la comparecencia de Guillermo Rodríguez Maroto, sino que su comparecencia se cita solamente en la cláusula del consentimiento, sin que se diera fe de ello, en cuyo caso se debía indicar el defecto de que esa personería no puede ser ejercida en forma unilateral, por lo que existió inacción del registrador provocando error registral.

2.- En el documento del testimonio de la escritura inscrita bajo las citas Tomo 2011, Asiento 75014, la notaria no da fe de: a) la existencia de la sociedad; b) de la personería vigente del representante y c) si el personero de la sociedad contaba con las facultades de apoderado generalísimo en forma exclusiva, siendo que tal como consta en los asientos del Registro Mercantil no lo era.

3.- Solicitan se emita una resolución que ordene nota de advertencia e inmovilización en el asiento registral de la finca de Alajuela **379599** propiedad de la sociedad que representan con el fin de evitar mayores daños y perjuicios en contra de su representada y eventualmente de terceras personas.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero, de la resolución venida en alzada

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009) establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral. En este sentido, la Gestión Administrativa es

un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella "...falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...", cuyo origen puede ser registral o extraregstral (artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario). Dentro de este procedimiento registral, es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- como la nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral (artículo 25) y la nota de prevención de inexactitud extraregstral (artículo 32).

Entendidas las primeras como aquellas "...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral..." (artículo 15). Y las segundas como aquellas que se originan fuera del ámbito registral (artículo 16) y son atribuibles "...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial..." , siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador (artículo 31).

Deben tomar nota los recurrentes que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, la competencia material conferida al procedimiento registral de Gestión Administrativa se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la

existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección -si hay anuencia de todos los posibles afectados- o; en su defecto, a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.

Para el caso que nos ocupa, es claro para este Órgano de alzada, que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral o extraregistral no se cumplen; por cuanto los gestionantes pese a sus manifestaciones, no aportan un elemento objetivo, que demuestre o que al menos haga suponer que efectivamente existe una anomalía en los asientos registrales de la finca de Alajuela matrícula **379599**, por lo cual no podría el Registro Inmobiliario, ni este Tribunal, imponer una medida cautelar administrativa, como la pretendida, siendo lo procedente el rechazo de la presente gestión, tal y como de esa manera sucedió en el presente caso.

Ha quedado demostrado que el 18 de marzo del 2011 fue presentado ante el Registro Inmobiliario testimonio bajo las citas de presentación tomo 2011, asiento 75014, que es escritura 46 visible al tomo 194 vuelto del tomo 17 del protocolo de la Notaria del Banco de Costa Rica Ana Lía Cabezas Sibaja, otorgada el 16 de noviembre del 2010, en la que comparece el señor Víctor Manuel Arias Benavides y se constituye deudor del Banco de Costa Rica, en razón de un crédito hipotecario de ciento veinte mil dólares; igualmente, comparece el señor Guillermo Rodríguez Maroto, en la cláusula de consentimiento y se indicó que se presentó en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE DISEÑO MONTEAZUL S. A.**, debidamente autorizado por la Asamblea extraordinaria de socios celebrada a las 08:00 horas del 6 de agosto del 2010, acta que fue protocolizada ante el notario Rafael Salazar Fonseca, mediante escritura número

190, visible a folio 98 frente y vuelto del tomo 90 de su protocolo, en representación de la sociedad dueña de la finca hipotecada, consiente en el gravamen constituido.

En relación con los agravios, los recurrentes solicitan se imponga una nota de advertencia administrativa e inmovilización en el asiento registral de la finca de Alajuela **379599**, por considerar que existe una supuesta irregularidad por parte del funcionario registral que calificó el documento Tomo **2011**, asiento **75014**, así como errores cometidos por la notaria autorizante, sin embargo, como se señaló, no se ha verificado alguna inconsistencia que sea necesario sanear o advertir en el asiento registral indicado.

Cabe indicar, que tal y como lo señaló el Registro de primera instancia en la resolución impugnada y que avala este Tribunal, es incuestionable para esta instancia que en el documento de análisis que es testimonio de hipoteca con citas **2011-075014**, compareció el señor Guillermo Rodríguez Maroto, en representación de la sociedad propietaria del inmueble, siendo deudor Víctor Manuel Arias Benavidez y el acreedor el Banco de Costa Rica. Bajo ese entendimiento, el presidente compareció a dar su consentimiento debidamente autorizado, por lo que no es necesario dar una dación de fe expresa ya que todo el documento de constitución de hipoteca está revestido de fe pública, al haberse otorgado ante un Notario Público, el que tiene la presunción de certeza y no resulta cuestionable en sede administrativa.

La autorización al presidente de la sociedad señor Guillermo Rodríguez Maroto para que consintiera el crédito hipotecario sobre la propiedad en discusión, fue dada por la Asamblea de socios que es el órgano supremo de la sociedad y que expresa la

voluntad de esta.¹ Esa autorización quedó protocolizada mediante documento número 190, visible a folio 98 frente y vuelto del tomo 90 del protocolo del Notario Francisco Quijano Quirós, y así consta en la propia constitución de hipoteca que se discute, al indicarse en la “cláusula de consentimiento” lo siguiente:

“Presente en este acto el señor GUILLERMO RODRÍGUEZ MAROTO (...) y dice: Que debidamente autorizado por la Asamblea extraordinaria de socios celebrada a las ocho horas del seis de agosto del dos mil diez, acta protocolizada ante el notario Rafael Salazar Fonseca, mediante escritura número ciento noventa, visible al folio noventa y ocho frente y vuelto del tomo noventa de su protocolo, de cuyo original guardo una copia certificada en el Archivo de referencias notariales, y en representación de la sociedad dueña de la finca antes hipotecada expresamente consiente en el gravamen aquí constituido, haciendo al efecto las mismas renunciaciones, estipulaciones y avalúos que como deudor ha hecho, autorizando la concesión de prórrogas y facilidades sin que se le consulte ni notifique.”

Con relación a los testimonios de escrituras notariales ingresados a la corriente registral, deben tener presente los recurrentes que por lo general provienen de los Notarios Públicos, quienes dentro de su quehacer profesional plasman la voluntad de las partes otorgantes. Dichos instrumentos públicos se presumen veraces y revestidos de fe pública la cual les ha sido conferida por el Estado, y sus manifestaciones se presumen ciertas; la información allí contenida no es cuestionable por el operador jurídico en sede administrativa y por lo general, puede ser desvirtuada por la autoridad jurisdiccional.

¹¹ Artículo 152 del Código de Comercio de Costa Rica, Ley 3284 de 30 de abril de 1964.

El Principio de Fe Pública Notarial, contenido en los artículos 1, 30 y 31 del Código Notarial, establece que el notariado es una “...función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él...” (artículo 1°). En el ejercicio de esa función el notario “...legitima y autentica los actos en los que interviene, con sujeción a las regulaciones del presente código y cualquier otra resultante de leyes especiales, para lo cual goza de fe pública...” (artículo 30). Siendo que de conformidad con los efectos de esa fe pública “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él...” (artículo 31). Además, y en relación con la capacidad de las personas regulada en el numeral 40 del mismo cuerpo normativo, los notarios deberán apreciar la capacidad de las personas físicas y las facultades de los representantes, tal y como así lo hizo el Notario ante quien se otorgó la escritura en discusión. Debido a ello y si no existe prueba objetiva que indique lo contrario, todas las manifestaciones vertidas en un instrumento público autorizado por notario público resultan incontrovertibles en sede administrativa.

Lo anterior se fundamenta también en el inciso 45.2 del Código Procesal Civil, que dispone: 45.2. Documentos públicos. Documentos públicos son todos aquellos redactados o extendidos por funcionarios públicos, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones y los calificados con ese carácter por ley. (...) El documento otorgado por las partes ante un notario hace fe, no solo de la existencia de la convención o disposición para la cual ha sido otorgado, sino aun de los hechos o actos jurídicos anteriores que se relatan en él, en los términos simplemente enunciativos, con tal de que la enunciación se enlace directamente con la convención o disposición principal.

Bajo ese conocimiento, los agravios deben ser rechazados, ya que conforme el ámbito de competencia de la Administración registral, se actuó a derecho, cumpliendo con el marco de calificación establecido para ese tipo de inscripciones y que tanto al Registro Inmobiliario como a este Órgano de alzada, le es materialmente imposible imponer una medida cautelar como la pretendida, sin un sustento real y jurídico que de esa manera lo determine, al no existir un error o nulidad cometida en sede registral, ni demostrar la presencia de un fraude extraregistral en el otorgamiento de la escritura que dio origen al documento de citas 2011-075014.

Además, y como un hecho adicional a esta resolución, según certificación que consta en el expediente digital, la finca matrícula 379599-000 de la Provincia de Alajuela, desde el 2 de setiembre del año 2020, fue adquirida mediante remate por el Banco de Costa Rica, lo cual indica que los apelantes pierden legitimación para sostener el recurso interpuesto. Sin embargo, a efecto de que este asunto quede debidamente resuelto conforme a los agravios expuestos, es que el Tribunal decidió conocer sobre el fondo y no dictar una resolución por falta de interés actual, reafirmando de esta forma la legalidad con que ingresó y se inscribió el documento cuestionado.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que del análisis íntegro de este expediente, no se advierte alguna inconsistencia que afecte la publicidad registral y que deba ser cautelada, sino que se trata de un asiento registral fundamentado en la rogación expresada en un instrumento público, otorgado por las partes legitimadas para ello y debidamente autorizado por un notario público, que cumplió con los requisitos legales para su

inscripción, de conformidad con el marco de calificación. Por lo anterior, no son de recibo los agravios y pretensiones expresados por los señores Guillermo Rodríguez Maroto y Mariana Tapia Salazar, Presidente y Secretaria respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, de la sociedad **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE DISEÑO MONTEAZUL SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 29 de julio de 2020 la que en este acto **se confirma** y se rechaza el recurso de apelación presentado.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por los señores Guillermo Rodríguez Maroto y Mariana Tapia Salazar, presidente y secretaria respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma, de la sociedad **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE DISEÑO MONTEAZUL SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 29 de julio de 2020 la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53