

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente No. 2004-0006-TRA-BI-14-05**

**Diligencias de ocreso**

**Eugenio Segura Solano**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen No. 2003-171)**

### ***VOTO No 098-2005***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.-Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del veinte de mayo de dos mil cinco.**

Conoce este Tribunal del recurso de apelación en subsidio y nulidad concomitante, formulado por el Licenciado **Eugenio Segura Solano**, mayor, casado, abogado y notario, vecino de San José, en su condición de notario autorizante del testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el Tomo 516, Asiento 10372 y del recurso de apelación presentado por los señores Roy González Rojas, mayor, casado una vez, Máster en Administración de Negocios, titular de la cédula de identidad número dos-cuatrocientos setenta y cuatro-trescientos cincuenta y dos, vecino de Curridabat, en su condición de Gerente, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del **BANCO CENTRAL DE COSTA RICA**, cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cuatro mil diecisiete-treinta y por la señora **Hazel Cepeda Hodgson**, mayor, soltera, Licenciada en Contaduría, vecina de San José, cédula número uno-setecientos noventa y dos-quinientos noventa, en su condición de Subgerente de Soporte y Desarrollo con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, cédula jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos-diez, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas seis minutos del diecisiete de diciembre de dos mil cuatro. Y,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **CONSIDERANDO:**

**I.-** Que la misión primordial que deben cumplir todos los Registros que conforman el Registro Nacional, consiste en la inscripción de los documentos que se presenten para su registración; de ahí que, según reza el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas: “*Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto*”. Para lograr dicho cometido, se debe procurar la simplificación y la celeridad en los trámites de recepción e inscripción de los documentos, claro está, sin arriesgar o menoscabar la seguridad registral, toda vez que en los Registros se inscriben únicamente los títulos válidos y perfectos, como garantía fundamental del principio de legalidad que debe privar en todas las actuaciones de la Administración Pública y que, para Ramón María Roca Sastre es: “*el que impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación a fin de que los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos*” (ROCA SASTRE. Ramón María, Derecho Hipotecario, España, Editorial Barcelona, Tomo II, 1968, pág. 239). De esa función, la de calificación de los documentos sometidos a registro, que se encuentra regulada en el Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, de deriva, a su vez, la facultad que tiene el funcionario registral, de suspender la inscripción de aquellos documentos que contengan actos o contratos que no se encuentren a derecho, por carecer de algunas de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de los requisitos que debe contener su inscripción, e igualmente, en caso de no encontrar defectos que lo impidan, la de ordenar su inscripción, tal como se encuentra regulado en el artículo 37, el cual dispone: “**Artículo 37.- Suspensión de inscripción.** *De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de los requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.*”

**II.-** Que como resultado de la presentación de los títulos sujetos a inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se genera un asiento de presentación o anotación provisional, el cual es un asiento preliminar o preparatorio que protege el principio

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

de prioridad registral y asegura el derecho de las partes en el documento con relación a terceros con interés en realizar futuros movimientos del derecho o derechos afectados con esa anotación.- Al estar revestido este asiento de un carácter preliminar y provisional, puede ser que su presentación sea cancelada si el documento reviste defectos insubsanables, o bien puede ser retirado sin inscribir y consecuentemente cancelado su asiento, conforme lo detalla el artículo 15 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, o también puede ocurrir que el documento no sea inscrito, por contener defectos que impidan su registración; de ahí surge la anotación provisional, contemplada en el inciso 5 del numeral 468 del Código Civil, que respecto a ésta, dispone lo siguiente: "*Artículo 468. Se anotarán provisionalmente:...5. Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.*"(Lo resaltado y en negrilla no son del original). Nótese que de la normativa transcrita, se desprende que la anotación provisional del título que es objeto de calificación registral, ocurre cuando del análisis y la verificación de los requisitos de forma y fondo, se observa que el título adolece de **cualquier** defecto que impida su inscripción, otorgándose un plazo de vigencia de un año, dentro del cual debe subsanarse el o los defectos de que adolece el documento.- En el mismo sentido se pronuncia don Alberto Brenes Córdoba, en su obra Tratado de los Bienes, página 187, cuando señala: "*También son susceptibles de anotación, ...los títulos que por contener defectos de los llamados subsanables, no pueden inscribirse todavía.*"

**III.-** Que la caducidad, como consecuencia inherente e inmediata que opera a raíz del vencimiento del plazo para la subsanación del defecto o los defectos de que adolece el documento, es suspendida de acuerdo a lo establecido en el mismo inciso 5, párrafo segundo del numeral 468 del Código Civil citado en el considerando anterior, cuando se presente algún recurso contra la calificación efectuada por el funcionario registral a quien le correspondió el examen del documento, procediendo en consecuencia, el procedimiento del ocuso, regulado conforme lo establecido en el artículo 18 y siguientes de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que indica: "*Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocuso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocuso procederá también porque el Registrador se niegue a*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos”, de lo que se concluye que el ocурso procede cuando sobrevienen cualesquiera de esos tres supuestos; a saber: a) cuando el interesado no se conforme con la calificación que de un documento haga el Director o Subdirector del Registro en la que se haya ordenado la suspensión de la inscripción; b) cuando se haya decretado la orden de denegación formal de inscripción o c) cuando ocurra la negativa a inscribir el documento por motivos de derechos de registro o impuestos, posición que ha sido compartida por la jurisprudencia judicial en reiterados votos, que este Tribunal hace suyos, como por ejemplo, el No. 117 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 11:15 horas del 22 de julio de 1992, que respecto de la naturaleza jurídica del ocурso señaló en la parte Considerativa, lo siguiente: “I.- De acuerdo con nuestra legislación la finalidad básica y primordial del Registro Público, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos. Sucece con frecuencia que terceros formulan, por considerar afectados sus intereses alguna oposición a la inscripción, acudiendo a esos efectos a lo que la ley ha llamado la vía ocursal, en la que puede revisarse en todas sus facetas la conducta del órgano administrativo en el proceso registral para inscribir documentos. Es el ocурso un procedimiento sumario, promovido en cualquier tiempo por el interesado no conforme con la calificación que de un documento haga el Registrador General, que tiene por objeto, exponiendo los motivos legales en que se apoya, solicitar se revoque la orden de suspensión, o bien, la denegación formal de la inscripción...”*

**IV.-** Que en el presente caso, este Tribunal ha constatado que el documento a que se contrae el presente asunto, fue presentado al Diario del Registro **a quo** el día 10 de marzo del 2003, bajo el Asiento diez mil trescientos setenta y dos ( 10372 ) Tomo quinientos dieciséis (516), siendo que el Registrador a quien se le asignó calificar ese documento, procedió a cancelar parcialmente dicho asiento de presentación en cuanto a los créditos Tomo 397, Asiento 9066 secuencia 001; Tomo 397, Asiento 9066 secuencia 008; Tomo 399, Asiento 16498 secuencia 006; Tomo 402, Asiento 0098 secuencia 008; Tomo 402, Asiento 0098 secuencia 009 y Tomo 402, Asiento 0098 secuencia 010, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 430 inciso 4 del Código Civil y los artículos 7 y 126 del Código Notarial.- Esto quiere decir, que el asiento de presentación del referido documento no quedó convertido en anotación provisional, como consecuencia de la cancelación que de su presentación hizo el Registrador a quien correspondió para su calificación ese instrumento. Consecuentemente, dicho documento no existe a los fines registrales, y, por ende, el disconforme no podía activar el procedimiento de calificación previsto en los artículos 37 a 40 del Reglamento del Registro Publico, por parte de

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

la Jefatura de Registradores y la Subdirección o Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, requisito ineludible, a su vez, para acceder a la vía de ocreso, así como a la de este Tribunal, según lo prevén los artículos 18 y siguientes, y 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y 25 de la Ley 8039 de doce de octubre de dos mil.- Eso hace que, al no existir registralmente el asiento de presentación del referido documento Tomo quinientos dieciséis (516), Asiento diez mil trescientos setenta y dos (10372), pues, como se dijo, le fue cancelado por el Registrador a quien le correspondió su calificación, este Tribunal se encuentra impedido para entrar a conocer el fondo del presente asunto, en la vía de ocreso, al estar sujeto este órgano de alzada al principio de legalidad (artículos 11 y 181 de la Ley General de la Administración Pública) y encontrarse restringido el marco de calificación registral al documento y al conjunto de la información registral, según dispone el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, cuando señala: *"Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atendrán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse."* (**Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977**) (la negrita no es del original), disposición esta que igualmente se encuentra contemplada en el artículo 43 del Reglamento del Registro Público.-

**V.-** Que en el presente asunto, tal y como lo solicitó el ocursante en su escrito inicial (ver folio 34), dicha anotación provisional debía practicarse sobre los inmuebles resultantes de las diligencias ocursarles que nos ocupan, por él incoadas, por ser el profesional autorizante de la escritura pública número treinta y ocho, otorgada a las dieciséis horas del veintiocho de febrero de dos mil tres, testimonio de escritura mediante el cual el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en su condición de fiduciario del fideicomiso 03-99-BCCR/BPDE, el que solicita la interrupción de la prescripción de las cédulas hipotecarias sobre las fincas del Partido de Puntarenas, matrículas setenta y ocho mil cuatrocientos treinta y cuatro –cero cero cero (78434-000), setenta y cuatro mil ochocientos cuarenta y cinco-cero cero cero (74845-000), créditos hipotecarios con citas de presentación, Tomo 397, Asientos 9066 -1-8-1 y 9066-1-1-1; sobre los inmuebles de ese mismo Partido de Puntarenas, matrículas ochenta y dos mil setecientos setenta y seis-cero cero cero (82776-000); ochenta y dos mil setecientos setenta y

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

siete-cero cero cero (82777-000) y ochenta y dos mil setecientos setenta y ocho-cero cero cero (82778-000), sobre los que pesan los créditos con citas de presentación Tomo 402, Asientos 0098-1-8-1; 0098-1-9-1 y 0098-1-10-1, así como los inmuebles del Partido de Limón, matrículas cuarenta y nueve mil sesenta-cero cero cero (49060-000) sobre el que pesa el crédito Tomo 402, Asiento 7599-1-1-1 y la finca de ese mismo Partido de Limón, matrícula sesenta y dos mil seiscientos ochenta y cinco-cero cero cero (62685-000), sobre la que pesa el crédito Tomo 399, Asiento 16498-1-6-1.- Al no proceder el Registro de esa forma, sea con la anotación provisional, por la razón antes expuesta, es decir, por cuanto se canceló el asiento de presentación de dicho documento, ello hace que también se incumpla formalmente con el procedimiento estipulado por el referido párrafo segundo, del inciso 5) del numeral 468 del Código Civil y, consecuentemente, que se transgreda el principio de igualdad consagrado en el artículo 33 de la Constitución Política, que según la reiterada jurisprudencia constitucional consiste en que: “*todos los hombres deban ser tratados igualmente por el Estado en cuanto a lo que es esencialmente igual en todos ellos, esto es, en los llamados derechos fundamentales que están contemplados en nuestra Constitución, que son el corolario de la dignidad humana...*” (Voto No. 4829-98), toda vez que el testimonio de escritura número treinta y ocho, otorgada ante el Notario Eugenio Segura Solano, no posee la condición de ser una anotación provisional, por haber sido cancelado el asiento de presentación, situación que deja en total desigual tanto al disconforme como a las personas físicas o jurídicas que puedan ser partes e interesados en el presente asunto, en cuanto a otros interesados que eventualmente podrían acudir a la vía del ocreso para manifestar su disconformidad ante la calificación de un documento sometido a registro, al cual se le mantiene su asiento de presentación. Nótese que esta situación no opera para el caso de cualquier otro documento que se haya sometido al trámite de diligencias ocursales y que no se le haya cancelado el asiento de presentación, por contener uno o varios defectos que impiden su inscripción, lo cual provoca un trato desigualdad en el procedimiento ocursal. Igualmente, considera este Tribunal que se ha violentado el principio constitucional del debido proceso, sobre el que en forma reiterada este Despacho se ha referido, toda vez que es un deber de la Administración observarlo en los asuntos que se sometan a su conocimiento y resolución, máxime cuando se trata de diligencias o recursos en los que se debe cumplir con un procedimiento que se encuentra previamente establecido, tal y como lo obliga el artículo 41 de la Constitución Política y la reiterada jurisprudencia de la Sala Constitucional, que en este sentido se ha pronunciado como sigue: “*Sin embargo, cuando se trata de reclamos o recursos, procede*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*aplicar el artículo 41 de la Constitución Política: “Ocurriendo a las leyes, todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales. Debe hacérseles justicia pronta y cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes”. Lo anterior por cuanto los reclamos y recursos administrativos, a diferencia de las peticiones puras y simples, requieren un procedimiento para verificar los hechos que han de servir de motivo al acto final, así como adoptar las medidas probatorias pertinentes...”* (Voto No. 1999-009969 de las 9:15 horas del 17 de diciembre de 1999) y, en ese sentido ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la obligatoriedad de la observancia del debido proceso en los trámites y diligencias que se desarrollan en los distintos Registros del Registro Nacional; así, por ejemplo, en los votos número 022-2003 de las 16:10 horas del 29 de mayo, 067-2003 de las 14:50 horas del 30 de setiembre y 160-2003 de las 10:50 horas del 20 de noviembre, todos del año 2003.

**VI.-** Así las cosas, se impone por parte de este Tribunal Registral Administrativo, ordenar la nulidad de todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a partir de la resolución emitida a las doce horas y cincuenta y cuatro minutos del diecinueve de mayo de dos mil cuatro, para que proceda el Registro **a quo** a asignarle el correspondiente asiento de presentación al testimonio de escritura pública número treinta y ocho, otorgada ante el Notario Eugenio Segura Solano, a las dieciséis horas del veintiocho de febrero de dos mil tres, ello con el fin de que se pueda proceder conforme lo estipula el artículo 28 del Reglamento del Registro Público y garantizarle así el debido proceso a los interesados.

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, a efecto de enderezar los procedimientos y para evitar futuras violaciones al debido proceso y consecuentes nulidades, se anula todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a partir de la resolución emitida a las doce horas y cincuenta y cuatro minutos del diecinueve de mayo de dos mil cuatro, a efecto de que proceda el Registro **a quo** a asignarle el correspondiente asiento de presentación al testimonio de escritura pública número treinta y ocho, otorgada ante el Notario Eugenio Segura Solano, a las dieciséis horas del veintiocho de febrero de dos mil tres, ello con el fin de

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

que se proceda conforme lo estipula el artículo 28 del Reglamento del Registro Público y garantizarle así el debido proceso a los interesados. 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.-**NOTIFÍQUESE.**-

*Licda. Yamileth Murillo Rodríguez*

*Licda. Xinia Montano Álvarez*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*Licda. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. William Montero Estrada*