

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2004-0018-TRA-BI-011-05

Gestión Administrativa

Iván Bukvic Lukacevic, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 2003-215)

VOTO N° 111-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las doce horas del veintitrés de mayo de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación presentado por el señor Iván Bukvic Lukacevic, mayor de edad, casado una vez, Ingeniero Eléctrico, titular de la cédula de residencia número setecientos noventa y cuatro-ciento dieciocho mil sesenta y uno-cincuenta, en su calidad de *Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma* del Excelentísimo Señor Alfred Prinz von Preussen, Príncipe Alfredo de Prusia, mayor de edad, viudo una vez, Empresario, titular de la cédula de residencia número doscientos cuarenta-veintinueve mil setecientos sesenta y dos-doscientos siete, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con un minuto del treinta de noviembre de dos mil cuatro.—

RESULTANDO:

1º.- Que mediante el memorial presentado el veintiocho de noviembre de dos mil tres ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Iván Bukvic Lukacevic, en su calidad dicha, formuló estas diligencias con el propósito de que ese Registro procediera a girar una nota de advertencia al margen de las fincas del Partido de San José, inscritas bajo las matrículas números 194188-000, y 206-907-000, así como para que se ordenara la inmovilización de las inscripciones de cualquier clase de documentos que fueren presentados con relación a dichos inmuebles, hasta tanto el asunto fuere aclarado en la vía correspondiente.—

2º.- Que el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las nueve horas con un minuto del treinta de noviembre de dos mil cuatro,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dispuso: "**POR TANTO:** / En virtud de lo expuesto, y las normas de derecho citadas, **SE RESUELVE:** DENEGAR las presentes diligencias administrativas incoadas por **IVÁN BUKVIC LUKACEVIC**, de calidades dichas, por no advertirse de la información registral ninguna actuación anómala por parte de este Registro que justifique la consignación de nota de advertencia administrativa o inmovilización de las fincas del Partido de SAN JOSÉ matrículas CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO (194188) y DOSCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SIETE (206907), en relación a la anotación de documentos posteriores al documento de compraventa tomo 490 asiento 17658 del Diario [sic]. NOTIFÍQUESE...".—

3°.- Que inconforme con dicho fallo, el señor Iván Bukvic Lukacevic planteó recurso de apelación, que le fue admitido, alegando, en términos muy generales, que no llevaba razón el Registro, al haber afirmado que no se advertía ninguna actuación anómala por parte de ese Registro, pues en su criterio consta en ese mismo Registro, pues de acuerdo con el apelante "...el Gerente de la sociedad PROPIEDADES EXCLUSIVAS PANORAMA S.R.L., en aquel momento el Sr. Diego Contreras y Sanz, sustentó serias limitaciones a su poder que constaban del mismo Registro Mercantil del Registro Público, lo cual debió atisbar el Registro...", siendo ese el medio por el cual dicho representante logró enajenar a favor de otra empresa, las fincas objeto de la gestión, fincas que luego fueron hipotecadas a favor de otra que ante la falta de pago, las procedió a rematar, adjudicándoselas otra cuarta empresa. Siempre ese mismo orden de ideas, reprochó el apelante que los errores no tenidos como tales por el Registro, son dos: que las facultades del representante de la sociedad propietaria de las fincas en cuestión, no le permitían traspasarlas; y que debido a que actuaba como Albacea de la sucesión de la única dueña del 100% de las cuotas de la sociedad aludida, dicha actuación era defectuosa porque no contaba con la indicación de si se contaba con la autorización del Juzgado donde se tramita la mortal de la causante.—

4°.- Que durante la substanciación del recurso fueron corregidos los defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, no notándose otros más que deban enmendarse, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.—

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por no tratarse técnicamente de *Hechos Probados*, se dejan sin efecto los numerados como **IV** y **V** en la resolución apelada; en cuanto a los restantes, y a los nuevos que este Tribunal enlista con tal carácter y que son útiles para la resolución de este asunto, estos dos grupos se reformulan de la siguiente manera:

- A-)** Que mediante escritura pública otorgada a las 15:00 horas del 24 de mayo de 2001, presentada en el Diario del Registro Público bajo el Tomo 490, Asiento 17658, las fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000, propiedad en ese entonces de la sociedad "Propiedades Exclusivas Panorama Sociedad de Responsabilidad Limitada", fueron traspasadas, por compraventa, a favor de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima" (folios 144-152).
- B-)** Que mediante escritura pública otorgada a las 16:00 horas del 31 de agosto de 2001, presentada en el Diario del Registro Público bajo el Tomo 494, Asiento 17803, la sociedad "Octubre Veinte S.A. " hipotecó en primer grado las citadas fincas a favor de la sociedad "Colocaciones Rirvi Sociedad Anónima" (folios 153-158).
- C-)** Que mediante el documento presentado en el Diario del Registro Público bajo el Tomo 500, Asiento 1788, se anotó un mandamiento de anotación de demanda judicial expedido por el Juzgado Penal de Pavas, gravándose las citadas fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000 (folios 159-162).
- D-)** Que mediante el documento presentado en el Diario del Registro Público bajo el Tomo 501, Asiento 17506, se anotó un mandamiento de anotación de demanda ejecutiva hipotecaria expedido por el Juzgado Primero Civil de San José, gravándose las citadas fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000 (folios 163-167).
- E-)** Que mediante escritura pública otorgada a las 14:00 horas del 20 de noviembre de 2003, presentada en el Diario del Registro Público bajo el Tomo 527, Asiento 8169, la cual se encuentra pendiente de inscripción, la sociedad "Colocaciones Rirvi Sociedad Anónima" se adjudicó vía remate, por la ejecución de la hipoteca ya referida, las citadas fincas del Partido de San José (folios 168-173).
- F-)** Que las citadas fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000, todavía se encuentran inscritas a nombre de la sociedad "Octubre Veinte S.A." (folios 25,

28, 62-65; y 140-143).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal enlista los siguientes *Hechos* con influencia para esta resolución, que revisten el carácter de *No Probados*, pues sobre ellos no existe ninguna evidencia material que pueda sustentar las afirmaciones efectuadas al respecto por el gestionante y ahora apelante:

- A-) Que el señor Diego Contreras y de Sanz, siendo representante de la sociedad "Propiedades Exclusivas Panorama Sociedad de Responsabilidad Limitada", haya procedido al traspaso, a favor de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima", de las fincas del Partido de San José con matrículas 194188-000 y 206907-000, sin haber contado con facultades suficientes para ello.
- B-) Que el señor Diego Contreras y de Sanz haya procedido al traspaso, a favor de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima", de las fincas del Partido de San José con matrículas 194188-000 y 206907-000, siendo Albacea de la sucesión de la señora Maritza Prizessin von Preussen, Princesa Maritza de Prusia, Q.d.D.g.
- C-) Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles haya cometido alguna suerte de error registral, sea material, o sea conceptual, al momento de inscribir el traspaso de las fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000, a favor de la empresa "Octubre Veinte Sociedad Anónima".

TERCERO: 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 pudiese 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.— **4-)** Cuando se realiza dicha ***gestión administrativa***, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una ***nota de advertencia*** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de ***inmovilización*** del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados, y esto “...***hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...***”, debiéndose acotar que esa inmovilización “...***tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrearla nulidad del asiento ... Esa marginal no***

puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo..." (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).— **5.-)** De lo recién expuesto se infiere que la **inmovilización** del bien de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento, **y que hubiese sido causado, exclusivamente, por el mismo Registro.** Sobre este punto en particular la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente: *"...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la "publicidad" Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente..."*. Huelga decir, que esta línea de pensamiento fue reiterada entre otros muchos más, en los Votos de esa Sección Tercera N° **584-2002**, de las 9:15 horas del 7 de junio de 2002; N° **777-2002**, de las 10:20 horas del 19 de septiembre de 2002; y N° **844-2002**, de las 10:45 horas del 11 de octubre de 2002, los cuales este Tribunal Registral Administrativo ha hecho como suyos por no haber razón alguna para modificar lo asentado reiteradamente al respecto, y la ha conservado, verbigracia, en sus Votos N° **157-2003**, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; N° **58-2004**, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; N° **59-2004**, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004; y N° **76-2004**, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004.— **B-) Sobre los motivos de la gestión y de la apelación, y sobre la imposibilidad de acceder a lo peticionado:** **1-)** El señor Iván Bukvic Lukacevic, en su calidad de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma del Excelentísimo Señor Alfred Prinz von Preussen, Príncipe Alfredo de Prusia, formuló su gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público procediera a la imposición de una **nota de advertencia e inmovilización**, afectando las fincas del Partido de San José con matrículas 194188-000 y 206907-000, pues de acuerdo con los hechos que expuso en su

libelo inicial, ambas figuran inscritas a nombre de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima" como consecuencia de una actuación delictiva cometida por varios sujetos, quienes en contubernio lograron el traspaso fraudulento de esos inmuebles. En pro de sus argumentos, el gestionante acotó que toda esa problemática estaba siendo investigada por la denuncia que ya había formulado en sede jurisdiccional.— El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución apelada desestimó el reclamo bajo comentario, señalando que en la inscripción de ese traspaso no medió ningún error registral, y que las eventuales irregularidades ocurridas antes de ello, serían exclusivamente responsabilidad del Notario que lo autorizó, cuyas manifestaciones gozan de **fe pública**, y que causa que no sea competencia del registrador verificar lo afirmado por ese profesional, pues el ámbito de la calificación registral no se extiende hasta ello.— **2-)** Rechazada su gestión en primera instancia, al momento de apelar el señor Bukvic Lukacevic ahondó sobre los motivos por los cuales consideró que la resolución impugnada no se ajustaba a Derecho por no haberse reconocido la existencia de errores en la inscripción del traspaso efectuado de las fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000, a favor de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima". Al respecto, en el escrito de apelación expresó lo siguiente: *"...Entonces, ¿cómo es que no existe error que justifique la nota de advertencia o la inmovilización de las fincas? Existe un grave error. ¿Cuál es? Es el hecho de que en la misma información registral se constatan las limitaciones que tenía el Gerente de PROPIEDADES EXCLUSIVAS PANORAMA S.R.L. para efectuar el traspaso que hizo. ¿Cuáles eran esas limitaciones? Las limitaciones eran que actuaba como Albacea de la Sucesión de la Princesa Maritza de Prusia, de conocimiento ante una Autoridad Judicial nacional, a saber, el Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía de San José, mismas que constan en el Registro Público gracias a la existencia del tomo 995, folio 298, asiento 466 de la Sección de Mercantil del Registro Público que se generó por la escritura presentada al Diario del Registro Público al tomo 441, asiento 9056 que es el nombramiento de dicho señor como Gerente..."*, y siguiendo esa tónica, en el resto de ese memorial el apelante ahondó sobre las razones por las cuales estimaba que el Registro Público debía consignar las notas de advertencia y la inmovilización propósito de la gestión.— **3-)** Para ir dilucidando lo que deberá ser resuelto, hay que recordar que la **fe pública** es el núcleo de la función notarial; que conforme a los artículos 30 y 31 del Código Notarial y la doctrina que los informa, es el bastión que sostiene el servicio público que el Notario presta a los usuarios; y que en virtud de ella se presumen ciertas las manifestaciones del fedatario cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o

contrato jurídico, estableciendo una presunción legal de certeza y veracidad de las manifestaciones efectuadas por ese profesional.— Por otra parte, toda institución registral ha nacido para asegurar a los ciudadanos su derecho subjetivo a contar con bienes, y para asegurar ante terceros el pacífico tráfico de los mismos. En los ordenamientos jurídicos donde rige el Sistema del Notariado Latino, los pilares de ambas finalidades son los Notarios y los Registradores: los primeros al dar forma a los negocios jurídicos que interesan a los ciudadanos para que sean susceptibles de inscripción, y los segundos al verificar que esos documentos otorgados ante Notario se han autorizado conforme a lo dispuesto en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998) para poderlos inscribir. Unos y otros funcionarios públicos son parte de ese todo que representa la **seguridad registral**. Esa es la razón por la que, por ejemplo, el artículo 4° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967), estipula que: ***“El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado”***, hoy, a las del Código Notarial.— 4-) Partiendo de lo recién expuesto, y en lo que respecta al traspaso sobre el que versó la gestión bajo examen: ¿Correspondía al registrador verificar la personería del señor Diego Contreras y de Sanz, a los efectos de determinar si ejercía facultades dispositivas suficientes por cuenta de la sociedad vendedora, "Propiedades Exclusivas Panorama S.R.L.", a pesar de que el Notario autorizante dio fe de esa personería? Tal y como reza el artículo 34 del Reglamento antes citado, la función de calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción. Entonces, si el artículo 6° de la citada Ley Sobre Inscripción de Documentos estipula que: ***“No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel ...”*** (ningún subrayado es del original), y el citado ordinal 34 del Reglamento recién aludido establece que: ***“...Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro...”***, corolario de ello es que en el caso concreto de las personerías invocadas en los documentos que se presentan para su inscripción, **es un deber del Registrador, PERO SÓLO CUANDO ENTRE EN DUDA POR CUALQUIER**

MOTIVO, verificar su exactitud, pues de lo contrario se quebrantaría, por lo menos, la disposición normativa recién transcrita.— Nótese que lo recién afirmado no significa en lo absoluto el menoscabo de la *fe pública notarial*, pues si conforme a lo establecido en el artículo 84 del Código Notarial, y más concretamente en su párrafo segundo, el Notario siempre debe dar fe de las personerías que correspondan (lo cual implica que esa manifestación venga revestida por la *fe pública*), puede suceder que haya habido algún error al respecto, **lo cual es la justificación para que en el cierre de ese párrafo segundo el legislador haya estipulado: “... De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación”**, regla ésta que sólo puede tener aplicación durante ese examen previo de los títulos que deben hacer los Registradores antes de autorizar la inscripción de un documento, y que sólo se puede cumplir si ellos verifican, **EN CASO DE DUDA**, la certeza de tales personerías. De esto se sigue que si al momento de la calificación, ninguna duda surge en el ánimo del registrador en lo que se refiere a las personerías que hayan sido invocadas, rige en tal hipótesis la potencia de la *fe pública notarial* y de todo cuanto ésta supone.— **5-)** Llegado a este punto este Tribunal, teniendo a la vista el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el Tomo 490, Asiento 17658, que se trató de la escritura pública otorgada a las 15:00 horas del 24 de mayo de 2001, en donde la sociedad "Propiedades Exclusivas Panorama Sociedad de Responsabilidad Limitada" traspasaba, por compraventa, a favor de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima", las fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000, **arriba a la conclusión de que ese era un documento que se bastaba a sí mismo para ser inscrito.** Amén de otros aspectos que fueron calificados oportunamente y sobre los que el gestionante no hizo ningún reproche, por la manera correcta y suficiente en que fueron asentadas las *daciones de fe* hechas por el Notario autorizante de esa escritura, fundamentadas en el artículo 31 del Código Notarial, y atinentes a lo previsto en los artículos 40 y 84 ibídem en lo que respecta a la capacidad, existencia y vigencia de los personeros y personerías correspondientes, **no había en ese documento nada que provocara en el registrador alguna duda, sospecha o suspicacia, acerca de la eventual invalidez o ilicitud del negocio jurídico que ahí se recogía,** por alguna suerte de irregularidad de las personerías invocadas en él y, ante esa circunstancia irrefutable, es procedente razonar que sobre ese punto en particular ningún error fue cometido por el Registro.— **6-)** En efecto. No le compete a este Tribunal, y ni siquiera a la sede administrativa, investigar la relación subyacente del negocio jurídico recién aludido, pues el hecho objetivo, puro y simple, es que la sociedad "Propiedades Exclusivas Panorama Sociedad

de Responsabilidad Limitada" traspasó, por compraventa, a favor de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima", las fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000, mediante una escritura pública que por sí sola y entre otros elementos considerados por el registrador, por respetarse en ella el *tracto sucesivo* de tales fincas, y por las *daciones de fe* del Notario amparadas en su *fe pública* que le dieron respaldo, como se ha dicho antes, provocaron una inscripción que no contiene ningún error registral, sea material o conceptual, que permitiera concederle al apelante lo que petitionó oportunamente.— **7-)** Para arribar a las afirmaciones que anteceden, este Tribunal ha tomado en consideración otros elementos de juicio. Vistos por lo menos, el escrito inicial, y el escrito de apelación, está muy claro que la génesis del conflicto manifestado por el apelante habría surgido, según su decir, desde que el señor Contreras y de Sanz, aprovechándose de su calidad de Albacea de la sucesión de la Princesa Maritza de Prusia, Q.d.D.g., se nombró a sí mismo como Gerente de la sociedad "Propiedades Exclusivas Panorama S.R.L.", de la cual dicha señora era su única cuotista. Una vez inscrito ese nombramiento, procedió a traspasar en un precio risible, o al menos ruinoso, dos fincas pertenecientes a la citada sociedad, a favor de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima", que poco tiempo después las hipotecó a una tercera empresa ("Colocaciones Rirvi Sociedad Anónima") por un precio que duplicó en varias decenas el precio de compra, y que provocó su posterior ejecución hipotecaria, remate y adjudicación a favor de la acreedora, traspasándose luego ambas finca, por medio de cesión, a una cuarta empresa ("El Pílon Sociedad Anónima"), ocurriendo que estas dos últimas son representadas por una misma persona física, y que todo ese ciclo inmobiliario se dio en un lapso de apenas dos años.— Y aunque tampoco le compete a este Tribunal, ni a esta vía administrativa, ponderar jurídicamente la manera en que se condujeron las partes de todas las transacciones recién apuntadas durante las respectivas fases pre y post negociales, esto no quiere decir que se esté ignorando que todo ello establece fundadas sospechas sobre el sano desarrollo del *tracto sucesivo* de las fincas que interesan, y que —como ya se mencionó— habría comenzado desde que el señor Contreras y de Sanz se nombró a sí mismo como Gerente de la sociedad "Propiedades Exclusivas Panorama S.R.L.", tal como constaría en la Sección Mercantil del Registro Público, en el Tomo 995, Folio 298, Asiento 466, y esto por la debida inscripción del documento presentado en el Diario de ese Registro bajo el Tomo 441, Asiento 9056.— **8-)** Como se podrá colegir, habría sido esta última inscripción ocurrida en la Sección Mercantil, que —dicho sea de paso— ya goza de la protección que confiere el artículo 474 del Código Civil, lo que habría dado inicio a una serie de movimientos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes

Inmuebles que el apelante cuestionó en su gestión administrativa, movimientos que, tal como con buen tino y evidente probidad aceptó en su escrito de apelación (véanse sus páginas de la 3 a la 6), no podían revelar por sí mismos alguna irregularidad intrínseca.— Entonces, si el señor Bukvic Lukacevic requirió de no menos de 29 páginas (su escrito inicial, y su escrito de apelación) para describir lo que sería motivo, según su punto de vista, para concedérsele lo que peticionó, y todo ello una vez ya inscrito el traspaso de las fincas de repetida cita a favor de la sociedad "Octubre Veinte S.A.", tales circunstancias llevan a dos conclusiones: 1ª, que se demuestra que no medió ninguna suerte de error **cometido por el Registro**, que pudiese abrirle las puertas a la colocación de una nota de advertencia y luego a la inmovilización de tales fincas, por lo que esa no podría ser la vía para remediar lo reprochado por el apelante; y 2ª, que la única vía disponible para remediarlo, sería la propia de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, o ambos, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, a la que ya habría acudido el señor Bukvic Lukacevic.— **9-)** Finalmente, hay que señalar que el último reparo del apelante, que podría resumirse en el sentido de que de no accederse a lo que solicitó, con ello se perjudicarían aún más sus derechos porque el ordenamiento jurídico penal no contempla lo gestionado por medio de estas diligencias, no puede ser de recibo, porque hay que entender, tal y como este Tribunal sabe que el letrado del apelante lo conoce, que la tramitación de una ***gestión administrativa*** no se trata de otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros que ese mismo Registro cometió un error al momento de autorizar una inscripción.— Y en el caso de marras, no habiendo cometido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ningún error que le pueda ser imputable, por cuanto el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el Tomo 490, Asiento 17658, que se trató de la escritura pública otorgada a las 15:00 horas del 24 de mayo de 2001, en donde la sociedad "Propiedades Exclusivas Panorama Sociedad de Responsabilidad Limitada" traspasaba, por compraventa, a favor de la sociedad "Octubre Veinte Sociedad Anónima", las fincas del Partido de San José, con matrículas 194188-000 y 206907-000, fue un documento válido y perfecto, y la reclamación de su eventual invalidez, una vez debidamente inscrito, ha de ser del conocimiento del Poder Judicial.— **C-) Sobre lo que debe ser resuelto:** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, es claro que deberá ser declarado sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con un minuto del treinta de noviembre de dos mil cuatro, la cual se deberá confirmar en todos sus extremos.—

CUARTO: 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, N° 8039; 28.d), 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por el señor Iván Bukvic Lukacevic en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con un minuto del treinta de noviembre de dos mil cuatro, la cual se confirma en todos sus extremos.— 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.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada