

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2007-0007-TRA-BI

Gestión administrativa

Hipotecas

Urbanizaciones Destacadas S.A., apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expediente de origen N° 402-2006

VOTO N° 125-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del treinta de marzo de dos mil siete.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Diego Antonio Álvarez Ramírez, titular de la cédula de identidad número uno-ochocientos ochenta y seis-cuatrocientos siete, en su calidad de Presidente de Urbanizaciones Destacadas Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-doscientos noventa y tres mil ciento ochenta y tres, en contra de la resolución final dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas, dos minutos, del diecisiete de noviembre de dos mil seis.

RESULTANDO

- I.** Que en fecha trece de noviembre de dos mil seis, el señor Diego Antonio Álvarez Ramírez, actuando como Presidente de Urbanizaciones Destacadas S.A., solicita al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles se inmovilice el asiento de inscripción de hipoteca, tomo 559, asiento 19221, que pesa sobre la finca de San José, folio real número 157334-000.
- II.** Que por resolución dictada a las quince horas, dos minutos, del diecisiete de noviembre de dos mil seis por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se resolvió: “***POR TANTO*** // *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citadas, SE RESUELVE: DENEGAR la solicitud de inmovilización de la finca del Partido de SAN JOSE (sic) matrícula CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*TREINTA Y CUATRO (157334) hecha por el gestionante, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la inscripción del testimonio de escritura presentado bajo el **tomo 559 asiento 19221** del Diario, referido al traspaso y constitución de crédito que afecta la citada finca.”* (subrayados, mayúsculas y negritas del original).

- III. Que en fecha once de diciembre de dos mil seis, el señor Álvarez Ramírez, en su condición dicha, apela la resolución final antes referida, solicitando que se revoque la resolución impugnada y de inmediato se le ordene al Registro Público de la Propiedad inmovilizar el asiento hipotecario 559-19221, dado el error registral cometido en la calificación del documento.
- IV. 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 apelante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por corresponder al merito de las probanzas que constan en el expediente, se aprueba el elenco de hechos que, como probados, consignó el **a quo** en el considerando primero de la resolución venida en alzada, haciéndolos a su vez suyos este Tribunal para efectos de sustanciar la presente resolución.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos que, con el carácter de no probados, sean de importancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. GESTIÓN PLANTEADA Y RESOLUCIÓN FINAL. Basa el gestionante su petitoria inicial en el hecho de que, el consentimiento para la constitución de la hipoteca fue dado por la representación del Banco Interfin S.A. y no por los representantes de Urbanizaciones Destacadas S.A., ya que se indica

en el testimonio de escritura que da origen al asiento registral, que el consentimiento lo da la “propietaria registral”, que al momento de la calificación efectuada por el Registrador era el Banco referido, y no la adquirente, Urbanizaciones Destacadas S.A., ya que, al momento de la calificación, aún la publicidad registral no indicaba a Urbanizaciones Destacadas S.A. como propietaria registral y más bien en ese momento lo era Banco Interfin S.A.

En respuesta a dicho razonamiento, fundamentó el **a quo** su resolución en la idea de que, en el documento presentado a inscribir al Diario, tomo 559, asiento 19221, se encuentran insertos dos contratos, uno de compraventa de inmueble y otro de constitución de hipoteca. Al haber sido anotado en el Registro, obtiene la protección registral y es público para terceros, por lo que, correctamente, al calificar el documento, el Registrador entiende que, cuando en el consentimiento para la constitución de la hipoteca se menciona al “propietario registral”, se tiene que entender que se refiere al adquirente del primer contrato, sea el de compraventa, Urbanizaciones Destacadas S.A., que además es parte compareciente en la escritura, y no al Banco Interfin S.A., que sería la que aparecería en ese momento en la publicidad registral como propietaria. Al no haberse cometido error durante el trámite de calificación y registro del documento de marras, se rechaza la pretensión.

CUARTO. MOTIVOS DEL RECURSO DE APELACIÓN. En su recurso de apelación, el señor Álvarez Ramírez, en su condición dicha, indica que se cometió error de calificación basado en un vicio de consentimiento, ya que, del cuadro fáctico, se desprende que quien otorgó el consentimiento para la inscripción de la hipoteca fue el propietario registral, que en ese momento era el Banco Interfin S.A., y no el adquirente de la compraventa hecha en el primer contrato, Urbanizaciones Destacadas S.A. Esto ya que en la jerga registral “propietario registral” es quien aparece como tal en la publicidad dada por el Registro. El error lo comete el Notario, pero debió haber sido calificado por el Registrador como tal. Y la resolución impugnada le otorga el carácter de propietario registral a Urbanizaciones Destacadas S.A., cuando al momento de calificar la escritura no lo era.

QUINTO. PROPIETARIO REGISTRAL AL MOMENTO DE LA CALIFICACIÓN DEL DOCUMENTO. CORRECTA INTERPRETACIÓN DE LA LITERALIDAD DEL

CONTRATO. Expuestos los términos de la apelación, no puede este Tribunal compartir tal argumentación. Tal y como ya fuera desarrollado por el **a quo**, los efectos de protección que otorga la publicidad registral no inician con la inscripción del documento, sino que inician con la presentación al Diario, y se consolidan con la inscripción, doctrina de los artículos 455 y 470 del Código Civil, tema ya desarrollado por el **a quo** en su resolución y cuyas conclusiones son apoyadas por este Tribunal. En el caso que nos ocupa, en respeto del tracto sucesivo el registrador interpretó el documento correctamente, pues estamos frente al llamado “tracto abreviado” en donde se registran varios títulos sucesivos con un mismo asiento, lo cual esta permitido expresamente (artículo 452 del Código Civil y artículo 57 inciso d) del ReglamentOdel Registro Público). Así las cosas, desde que es presentado el documento al Diario del Registro, se puede entender que cuando el otorgamiento de la hipoteca señala que su constitución es consentida por el propietario registral del inmueble, éste es Urbanizaciones Destacadas S.A., y no quién ya transmitió en el primer contrato de compraventa de inmueble su derecho, sea Banco Interfin S.A.

Y es que, por más que el apelante insista en tratar de hacer una diferencia entre los términos “propietario registral” y “propietario real o verdadero”, entendiendo por el primero al que aparece de forma actual en la publicidad registral como propietario y por el segundo al que, habiendo recién adquirido por la unión de voluntades plasmada en la escritura de compraventa de inmueble, aún no aparece como tal en la publicidad registral , lo cierto es que, de la integridad del documento presentado, se desprende claramente la voluntad de adquirir una deuda, y que ésta fuera garantizada por la constitución de una hipoteca sobre el bien inmueble adquirido en el primer contrato contenido en el documento. Entonces, no solo por lo dicho por el **a quo**, sino porque es la forma correcta de interpretar el conjunto de los contratos contenidos en el documento, es que, correctamente, debe de entenderse como propietario registral que consiente la hipoteca a Urbanizaciones Destacadas S.A. y no al Banco Interfin S.A.

Los contratos no se interpretan por su literalidad aislada, sino por la voluntad que mueve a las partes a pactar los términos de éste. Si del acto se desprende que lo que se quería era, primero, transmitir el bien inmueble en cuestión, y luego, darlo en garantía de un préstamo, lo lógico de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

interpretar es que fue Urbanizaciones Destacadas S.A. quien consintió la hipoteca, y no Banco Interfin S.A. El artículo 10 del Código Civil da la pauta legal de interpretación de las normas jurídicas:

“Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas.” (subrayado nuestro).

Dar pie a la interpretación del apelante, sería un quebrantamiento de lo estipulado por los artículos 21 y 22 del Código Civil, ya que se va en contra de la buena fe que debe regir al ejercicio de los derechos, sin cometerse un abuso o ejercicio antisocial de estos; actuar bajo la interpretación dada por el apelante a la literalidad de la escritura de constitución de hipoteca, iría en contra de una interpretación contextual del sentido de la frase “propietario registral”, y tratar de hacer valer un derecho apoyándose en dicha interpretación, es abusivo y contrario a los intereses de la sociedad, puesto que, en efecto, a raíz de la firma del contrato de préstamo de dinero garantizado con hipoteca, le fue girado el dinero prestado al deudor, y ahora se trata de usar una interpretación alejada del contexto del contrato firmado para tratar de evitar un remate basado en dicha hipoteca.

Como corolario, es claro que la interpretación dada por el Registrador durante el proceso de calificación a la locución “propietario registral” fue correcta, por lo que no hubo error, lo cual excluye la posibilidad de inmovilización solicitada.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De conformidad con lo anteriormente expuesto, por no ser correcta la interpretación propuesta por el apelante del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, es que debe de rechazarse el recurso que planteó, y por ende, debe de confirmarse la resolución final dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas, dos minutos, del diecisiete de noviembre de dos mil seis.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SÉTIMO. AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. De conformidad con el artículo 25 de la Ley de procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Diego Antonio Álvarez Ramírez en su condición de Presidente de la empresa Urbanizaciones Destacadas Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas, dos minutos del diecisiete de noviembre de dos mil seis, la cual en este acto se confirma. 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 que se proceda conforme a lo resuelto. **NOTIFÍQUESE.**

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

La suscrita Guadalupe Ortiz Mora, en calidad de Presidenta del Tribunal, hago constar que el Lic. Edwin Martínez Rodríguez, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por haberse acogido a su jubilación.

DESCRIPTORES

- Registro de hipotecas
- Función calificadora
- Ámbito para la calificación del documento