

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2005-0080-TRA-BI

Gestión Administrativa

Banco Interfin S. A., Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, (Expte. N° 198-2004)

VOTO 155-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas treinta minutos del trece de julio de dos mil cinco.—

Conoce este Tribunal el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Luis Liberman Ginsburg, quien es mayor, casado una vez, Economista, vecino de San José, cédula de identidad número uno-trescientos cuarenta-cero veinticinco, quien actúa en su condición de Gerente General con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de Banco Interfin S. A., cédula de persona jurídica tres-ciento uno-cero treinta y ocho mil quinientos cuarenta y nueve, en contra la resolución final dictada en el presente expediente por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas nueve minutos del dieciséis de diciembre de dos mil cuatro.

RESULTANDO:

I. Que por escrito presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha veintidós de setiembre de dos mil cuatro, el señor Luis Liberman Ginsburg en representación de Banco Interfin S. A., inicia gestión administrativa para conseguir la cancelación del gravamen de demanda ordinaria inscrita al tomo 535, asiento 05531 y su adición, así como cancelar el decreto de embargo practicado inscrito al tomo 539, asiento 18682, que pesan sobre la finca de San José, folio real número 321563-000. Alega que cuando su representada otorgó la escritura de compra, y también cuando el testimonio de dicha escritura fue presentada al Registro para su inscripción, se encontraba libre de gravámenes y anotaciones.

II. Que en fecha dieciséis de noviembre de dos mil cuatro, por audiencia conferida se apersona la Procuraduría General de la República, solicitando se declaren sin lugar las pretensiones del Banco Interfin S. A., argumentando para ello que de acuerdo al artículo 474 del Código Civil los asientos de inscripción no pueden ser cancelados en sede registral, y que el punto de la anotación de los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mandamientos judiciales ya fue resuelto en el juicio principal mediante la resolución N° 336 de las diez horas treinta minutos del tres de setiembre de dos mil tres de la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo, además de que el principio del tracto sucesivo no es de aplicación cuando se trata de documentos que sean expedidos por los jueces.

III. Que a las ocho horas nueve minutos del dieciséis de diciembre de dos mil cuatro, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta resolución final, resolviendo: “**POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE: UNO.- Denegar** las presentes diligencias administrativas en virtud de que los mandamientos judiciales tomo quinientos treinta y cinco asiento cinco mil quinientos treinta y uno (535-05531), y tomo quinientos treinta y nueve asiento dieciocho mil seiscientos ochenta y dos (539-18682), publicitan la existencia de un proceso que afecta la finca del Partido de San José, TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES (321563), imposibilitando a esta Autoridad su cancelación, sino (sic) es por ordenarlo así la misma Autoridad que los expidió. (...)*” (mayúsculas, subrayado y negritas del original).

IV. En fecha catorce de enero de dos mil cinco, el señor Liberman Ginsburg, actuando en su condición dicha, presenta recurso de apelación contra la resolución final indicada anteriormente, argumentando que, al no haber coincidencia entre las partes del proceso y la dueña registral (Banco Interfin S. A.), y por no estarse discutiendo la titularidad del inmueble en dicho proceso, debió aplicarse la Directriz N° 05-93 de la Dirección del Registro Público, que manda a cancelar la anotación en dichas circunstancias.

V. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados que constan en la resolución recurrida, excepto el numerado siete por no corresponder su naturaleza a un hecho probado.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS: No existen hechos no probados de importancia para la resolución del presente expediente.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: A) Sobre el ámbito de las gestiones administrativas: 1-) El artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883 del 30 de mayo de 1967), en lo que interesa dice: “*El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos. ...*” (la negrita no es del original). Ese numeral es claro al indicar que la finalidad del Registro Público, en lo que se refiere al trámite de documentos es inscribirlos, por lo que, no es posible la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes a los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, ya sea por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan en los asientos registrales y los que se pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la ya citada Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.— 2-) De esto se colige, que para su debida inscripción los documentos que se presentan al Registro deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo el registrador 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. Por tal razón, la 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 del Registro Público (Decreto Ejecutivo Nº 26771-J del 18 de febrero de 1998), requiere que, de previo a la inscripción de un documento, el Registro, a través del funcionario respectivo, realice un examen con el fin de verificar que los documentos que se le 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. Pasado ese examen, y siendo favorable la calificación, el Registrador debe inscribir el documento, siendo esta función congruente con la razón de ser del Registro contemplado en el artículo 1 supra dicho.— 3) De lo expuesto, y para lo que interesa en este asunto, se puede afirmar que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno es el de la **calificación**, y el otro es el de la **inscripción**, y que con ocasión de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares. Respecto de lo primero, de la **calificación**, lo que la normativa prevé es que: “*Si el interesado no se conformare con la calificación que de un*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso 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 ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.” (art. 18 de la citada Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público), trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción. Respecto de la fase de **inscripción**, hay que señalar que a pesar de las previsiones que pueden 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 hipótesis del **error registral**, sea **material** (cuando sin intención, se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción, o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiarse por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos), o sea **conceptual** (cuando el Registrador altera o varía el verdadero sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación jurídica del mismo), **cometido por el Registrador al momento de la inscripción de un documento**, estableciendo el artículo 87 ibidem, que en tal caso los Registradores podrán corregir bajo su responsabilidad, los errores cometidos, acotando que, en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se deberá 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, y que tendrá como resultado la inclusión de una **nota de advertencia** que puede implicar luego la **inmovilización** del asiento de que se trate, y que constituye una medida cautelar que detiene cualquier otra inscripción, la que se mantendrá hasta tanto el error no sea dilucidado por un acuerdo suscrito entre los interesados, o provenga de la vía judicial una sentencia que resuelva el punto. De esto último se infiere, entonces, que para darle curso a una **gestión administrativa**, lo fundamental es que pueda señalarse al Registro, y acreditárselo, la comisión de un *error material* o un *error conceptual*, pues en su defecto, es decir, si no media un *error registral*, esas diligencias no podrían prosperar.— **B-) Sobre el tratamiento registral de los mandamientos judiciales:** **1-)** Tal como se expresó líneas atrás, la función calificadora del Registro demanda que, antes de procederse a la inscripción de un documento, el Registrador debe realizar sobre aquél un examen destinado a verificar que constituya un título válido, perfecto y registrable.— **2-)** Sin embargo, como resultado de varios pronunciamientos emitidos por la Sala Constitucional, que este Tribunal debe acatar —como bien se sabe— por su carácter vinculante, hoy día el tratamiento registral de los mandamientos judiciales presenta ciertas particularidades que limitan, de algún modo, las atribuciones de los Registradores. En efecto, por mayoría, en el **Voto N° 2000-10991**, dictado a

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

las 15:22 horas del 12 de diciembre de 2000, la Sala se pronunció en los siguientes términos: “... es dable afirmar que la gestión planteada por un juez del Poder Judicial ante el Registro Público de la Propiedad para que anote al margen de una finca la existencia de una demanda, no constituye un exhorto ni un suplicatorio, sino – como dice el mismo numeral 282 citado- un **mandamiento**, es decir, una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, pues en estos casos actúa como mero auxiliar de la Justicia, según los términos del artículo 140 inciso 9) de la Constitución Política. Actuar de diferente manera, podría significar dejar sin efecto lo ordenado por el juez, afectando o poniendo en grave peligro el derecho de todo ciudadano a ser reparado en los daños recibidos y a obtener justicia pronta y cumplida (artículo 41 constitucional y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos). ... debe partirse de que la función del Registro Público de la Propiedad Inmueble, a la hora de recibir un mandamiento de anotación de demanda judicial, debe limitarse a efectuar la debida anotación o inscripción del documento (según corresponda) y a informar al juez en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el órgano jurisdiccional respectivo el que dicte las órdenes correspondientes. Cualquier otra disposición aplicable a la inscripción de instrumentos públicos en general debe ser ponderada con las anteriores consideraciones, cuando se trata de órdenes jurisdiccionales. (...)”. Destacable en el extracto que antecede, es el criterio de la Sala Constitucional, en el sentido de que el pedimento de un juez del Poder Judicial ante el Registro, para que anote al margen de una finca la existencia de una demanda, no constituye ni un exhorto ni un suplicatorio, sino un “mandamiento”, es decir, una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, y que en esa hipótesis, la función del Registrador, al momento de calificar un mandamiento de anotación de demanda judicial, debe limitarse a efectuar la debida anotación o inscripción del documento (según corresponda), y a informar al Juez lo pertinente, en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el órgano jurisdiccional respectivo el que proceda conforme a lo que ameriten las circunstancias.— En el mismo sentido, por mayoría, en el **Voto N° 2002-06977**, dictado a las 11:07 horas del 12 de julio de 2002, la Sala Constitucional afirmó esto otro: “... **IV.- Sobre el fondo.** El artículo 153 de la Constitución Política confiere al Poder Judicial la titularidad exclusiva de la potestad jurisdiccional para conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso administrativas, así como de las otras que establezca la ley; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con ayuda de la fuerza pública si fuere necesario. Así, la ley confiere al Juez la potestad de asegurar los derechos en discusión dentro de un determinado proceso judicial, o bien de hacer cumplir lo dispuesto por mandato judicial, que tiene carácter imperativo y es de acatamiento obligatorio para la administración. ... / ... la gestión del Juez de la República ante el Registro Público de la Propiedad para que anote al margen de una finca el decreto de embargo, es una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, en su condición de auxiliar de la Justicia y, en estos casos, debe limitarse a realizar la respectiva anotación o inscripción del documento según corresponda, y a informar al Juez en caso de detectar en el mandamiento

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

*aspectos contradictorios o erróneos para que sea el órgano jurisdiccional el que dicte las órdenes correspondientes. Por ello la cancelación del asiento de presentación del mandamiento de anotación del decreto de embargo sobre las fincas indicadas, bajo asiento 12321 tomo 498 del Diario, ordenada por el Registrador a las 10:11 horas del 4 de diciembre del 2001 porque de conformidad con los artículos 635 y 282 del Código Procesal Civil faltan las calidades de las partes, lesiona el derecho fundamental a ser reparado en los daños sufridos, a obtener justicia pronta y cumplida y el derecho al patrimonio de la amparada. En la actualidad la sanción de cancelación está contemplada en la circular registral número 001-2001 del 19 de marzo del 2001, que es también un acto administrativo, que contradice el precedente de esta Sala -que según el artículo 13 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional es vinculante erga omnes- y además establece que no debe enviarse nota al Juez informándole acerca de los defectos u omisiones del mandamiento, de conformidad con la Ley N° 3883 de 30 de mayo de 1967. En primer término, no se desprende de la norma indicada que no deba ponerse en conocimiento del Juez dichas circunstancias y, además, resulta contradictorio que se afirme que la función registral se circunscriba a cumplir con la anotación del mandamiento y simultáneamente se instruya a los funcionarios registrales que no pongan en conocimiento de la autoridad judicial el destino que ha corrido el mandamiento remitido por ella. ..." (Los subrayados no son del original). Destacable de este otro fragmento, es la reiteración, por parte de la Sala Constitucional, de que los mandamientos judiciales tienen un carácter imperativo y son de acatamiento obligatorio para la Administración en su calidad de auxiliar de la Justicia, por lo que las atribuciones de los Registradores en esa materia, se limita a la realización de la respectiva anotación o inscripción del documento (según corresponda), y como ya se dijo, a informar al Juez en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el Juez quien dicte las órdenes necesarias para proceder a su enmienda, estando esto último previsto, para mayor abundamiento, en el párrafo tercero del artículo 468 del Código Civil.— **C) Sobre la apelación de marras: 1-)** Analizada la situación planteada en el presente caso, este Tribunal tendrá que avalar la resolución venida en alzada y rechazar lo solicitado por el apelante. En efecto, tal como lo expuso en la parte considerativa el señor Subdirector del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que desde ya hace suya este Tribunal, lo solicitado por el apelante no puede ser concedido por la vía de la *gestión administrativa*. Esta afirmación se sustenta no sólo en el hecho de que no ha mediado, por parte del Registro, alguna suerte de error material o conceptual que pudiese justificar lo pedido por el gestionante, sino en que la circunstancia de que el mandamiento inscrito al **tomo 535 asiento 05531**, no indicara entre sus partes al Banco Interfin S. A., no da pie a un rechazo (o cancelación) de la inscripción del mandamiento, y menos aún si está claro que al presentarse el decreto de embargo practicado, dicho decreto, inscrito al **tomo 539 asiento 18682**, sí indicó claramente que la finca que se embarga pertenece a esa entidad.— **2-)** En ese mismo sentido, nótese que lo que en el juicio se esté*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

discutiendo, no es ni debe ser objeto de cuestionamiento en la sede registral, pues el Registrador debe cumplir lo ordenado en el mandamiento que proviene de la sede judicial, y sólo eso. Este es el llamado marco de calificación registral, regulado por el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público citada, el cual indica: *“Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán 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.”* Nos señala este precepto, por un lado, cual es la información que debe ser tomada en cuenta por el Registrador a la hora de realizar una inscripción, a lo que se suma todo lo ya dicho sobre la inscripción de mandamientos judiciales; pero por otro lado indica que la inscripción de un documento en el Registro no convalida posibles motivos de invalidez que contenga y que escapen a la calificación del Registrador. De esto se colige, entonces, que los alegatos en sentido contrario que expuso el Banco Interfin S. A., más bien deberían ser ventilados ante el Juez que ordenó los mandamientos cuestionados, pues como queda claro por lo dicho en el aparte **"B"** de este Considerando, es el único competente para resolver sobre ellos, no pudiendo el Registro venir a disponer la cancelación de un mandamiento expedido por una autoridad judicial. Y lo dicho sobre el marco de calificación registral vale también para el alegato realizado por la Procuraduría General de la República, cuando cita la resolución N° 336 de la diez horas treinta minutos del tres de setiembre de dos mil tres, dictada por la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo y atinente directamente al proceso principal en el que se ordenó la inscripción de los mandamientos cuestionados por el apelante, la cual, a pesar de arrojar luz sobre la situación discutida en estrados judiciales, no puede ser tomada en cuenta por este Tribunal, cuya actuación está sujeta al marco de calificación registral descrito anteriormente. Las razones dadas por el apelante, en el sentido de que al adquirir el Banco Interfin S. A. la finca de cita, ésta se encontraba libre de gravámenes y anotaciones, no era un punto que debió ser objeto de calificación por parte del Registrador, ya que por la naturaleza de ese documento no puede denegarse su anotación por la circunstancia de que la finca no aparezca a nombre del demandado, precisamente porque escapa de sus funciones el conocer qué es exactamente lo que se está discutiendo en el proceso que se pidió anotar. Que en la primera anotación realizada se indicaran partes distintas a la dueña del inmueble en cuestión, no obsta ahora para que existan los gravámenes apuntados, pues en la anotación del embargo practicado se indica que la finca pertenece al Banco Interfin S. A. Aún más, dichos gravámenes publicitan una situación de índole extra registral, sobre la cual no tiene ningún control la sede registral, pues para poder modificar lo que indica dicha publicidad sobre el juicio planteado, se debe contar con una orden

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

directa de la autoridad judicial que, en principio, ordenó darle publicidad al proceso que ante ella se lleva a cabo.— **3-)** Aunado a este orden de ideas, tal y como fue argumentado por la Procuraduría General de la República en su escrito de contestación de la audiencia conferida por este Tribunal, tenemos que, de acuerdo al artículo 474 del Código Civil, un asiento de inscripción podrá ser cancelado solamente por aquiescencia de partes o por orden judicial. En el caso bajo examen, al estar los mandamientos de marras inscritos como gravámenes en la finca de San José folio real 321563-000, y por provenir dicha orden de inscripción de un Juez de la República, deberá ser dicho Juez el que ordene la cancelación de la inscripción de estos gravámenes.— **4-)** Por otra parte, el apelante basó gran parte de su argumentación, en el punto de si se discute o no la titularidad del inmueble en el juicio, aludiendo para ello a la Directriz 05-93 del Registro Público, cuyos lineamentos, huelga decir, han sido sobrepasados por la citada jurisprudencia de la Sala Constitucional, que en resumen indica que un mandamiento judicial no puede ser cancelado en sede administrativa, pues a lo sumo lo único que podría hacer el Registro (o más precisamente, el Registrador), sería prevenir al Juez que lo emite, aclarar algún punto oscuro que resulte del mandamiento, quedándole vedado al Registro cancelarlo. Y es que, en cuestión de calificación de documentos, así como son de plenas las facultades del Registrador para señalar defectos o incluso cancelar la presentación de documentos, así son de limitadas a efecto de calificar los documentos provenientes de los órganos jurisdiccionales.— **5-)** Por todas las consideraciones, citas legales y jurisprudencia mencionada, deberá rechazarse el *Recurso de Apelación* examinado, y confirmarse en todos sus extremos la resolución venida en alzada.—

CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA: De conformidad con los artículos 1 y 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, No. 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 que anteceden, y las citas de ley y de jurisprudencia expuestas, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación presentado por el señor Luis Liberman Ginsburg, en representación de Banco Interfin Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con nueve

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

minutos del dieciséis de diciembre de dos mil cuatro, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.— Se da por agotada la vía administrativa.— Previa constancia y copias 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.— **NOTIFIQUESE.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Jenny Herrera Alpízar

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada