

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N°: 2006-0181-TRA-BI

Gestión Administrativa

Lic. Jurgen Kinderson Roldán, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 165-2006)

VOTO N° 374-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis.

Recurso de Apelación interpuesto por el Licenciado **Jurgen Kinderson Roldán**, Abogado y Notario, vecino de Heredia, y titular de la cédula de identidad número 1-857-546, en su calidad de ***Apoderado Especial*** de los señores **Jorge Mayorga Arguedas**, Máster en Administración de Empresas, vecino de Tibás, titular de la cédula de identidad número 1-416-1128, y **Ricardo Ramírez Fuentes**, empresario, vecino de Alajuela, y titular de la cédula de identidad número 1-589-657, los tres mayores de edad y casados una vez, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas con treinta minutos del diecinueve de junio de dos mil seis.

RESULTANDO

I.- Que mediante escrito presentado el primero de junio de dos mil seis, el Licenciado Jurgen Kinderson Roldán, en representación de los señores Jorge Mayorga Arguedas y Ricardo Ramírez Fuentes, formuló una gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público procediera a la investigación de errores registrales en la inscripción y cancelación de unos documentos presentados a la corriente registral, solicitando, entre otros aspectos, se inmovilice la finca del Partido de **Puntarenas**, con matrícula número **120689-000**; se cancele la inscripción del documento presentado al Diario del Registro con las citas **Tomo 560, Asiento 18499**; que en su lugar se inscriba nuevamente el embargo presentado a ese Diario con las citas **Tomo 559, Asiento 011677**; y que se sentaran las responsabilidades disciplinarias del caso, iniciándose el procedimiento administrativo que corresponda, y aplicándosele a quien corresponda las sanciones de ley.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

II.- Que por haber considerado que no había errores registrales que justificaran lo solicitado en el escrito inicial, en la resolución dictada a las nueve horas con treinta minutos del diecinueve de junio de dos mil seis, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso: “**POR TANTO:** / En virtud de lo expuesto, y las normas de derecho citadas, **SE RESUELVE. I.- DENEGAR** las presentes diligencias administrativas incoadas por el Lic. JURGEN KINDERSON ROLDAN en la condición que consta en autos, por no advertirse error en la información registral referente al trámite de los documentos: **a.** Tomo **QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE** asiento **ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE (559-11677)** y tomo **QUINIENTOS SESENTA** asiento **DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (560-18499)**. **II.-** Se ordena el levantamiento de la advertencia administrativa consignada sobre la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula **CIENTO VEINTE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (120689)**. **NOTIFÍQUESE.-**”.

III.- Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el veintidós de junio de dos mil seis, el Licenciado Kinderson Roldán, en representación de los señores Jorge Mayorga Arguedas y Ricardo Ramírez Fuentes, apeló la resolución referida, y por escrito presentado ante este Tribunal el treinta y uno de agosto de ese mismo año expresó sus agravios.

IV.- Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen la indefensión a los interesados, 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. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por no tratarse propiamente de hechos con tal carácter, del elenco de hechos probados consignado en la resolución apelada, se eliminan los numerados V y VI, y se elimina el VII por tratarse más bien de un resultando. En cuanto a los restantes, su fundamento documental omitido por el Registro es el siguiente: el hecho **I**, se refleja en los folios del 36 al 39; el hecho **II**, en los folios del 31 al 35; el hecho **III**, en los folios del 24 al 29, y el hecho **IV**, en los folios 24 y 29 del expediente.

Asimismo, se agrega un hecho más, que será el V, que se leerá así:

“V. Que la **Asociación Cristiana Parakletos (Alguien Enviado en Ayuda de Otro)**, titular de la cédula de persona jurídica número 3-002-418518, quedó inscrita el día veinticuatro de octubre de dos mil cinco (24/10/2005) (ver folios del 7 al 9)”.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No hay hechos con tal carácter, de importancia para la resolución de este asunto, que deban ser consignados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. Planteamiento del problema. Resumiéndose mucho el punto, el sustento de la gestión administrativa instaurada por el apelante, diligencias que en la resolución impugnada se rechazó **ad portas**, fue que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles habría cometido el error de no haber advertido, al momento de proceder a la inscripción de la escritura pública referente al traspaso de la finca de **Puntarenas**, con matrícula número **120689-000**, otorgada el primero de setiembre de dos mil cinco (01/09/2005), y cuyo testimonio se presentó al Diario de ese Registro el siete de noviembre de 2005 (07/11/2005), bajo las citas **Tomo 560, Asiento 18499**, que se trataba del mismo del mismo documento presentado a ese Diario el cinco de setiembre de dos mil cinco (/05/09/2005), ocupando las citas **Tomo 557, Asiento 15366**, cuya presentación fue cancelada porque a esa fecha la asociación compradora no se encontraba inscrita, habiendo procedido el Registro, adicionalmente, a la cancelación de la anotación del embargo practicado en contra de la referida finca, presentado al Diario el once de octubre de dos mil cinco (11/10/2005), ocupando las citas **Tomo 559, Asiento 11677** (cuyo restablecimiento registral es el interés de los patrocinados del apelante), por cuanto como el traspaso de repetida cita se presentó a la corriente registral dentro de los tres meses de su otorgamiento, de conformidad con el artículo 455 del Código Civil debía prevalecer respecto de dicha anotación. La controversia señalada, entonces, hace necesario exponer las siguientes consideraciones, con el propósito de dejar justificada la revocación de la resolución apelada.

CUARTO. Acerca de la función registral. La finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos es inscribirlos, y no es procedente por parte de la Administración Registral, 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 pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1°, 3°, 4°, 6° y 6 bis, de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Ahora bien, más concretamente, el Registro Público tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales, y en ese sentido, todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos, además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a los terceros, quienes sólo por la publicidad registral pueden tener acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales, como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos.

La actividad ordinaria de los Registros, pues, está centrada en la ***calificación e inscripción*** de documentos, que una vez inscritos, generan una alteración positiva o negativa dentro de la publicidad registral, la cual goza de los efectos jurídicos que el Ordenamiento ha considerado necesarios para garantizar la seguridad jurídica del tráfico de los bienes y de los derechos (v. artículo 1° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 del 30 de marzo de 1967). En la práctica, esa actividad se traduce en un complejo estudio jurídico, mediante el cual se interpreta, integra y aplica el bloque de legalidad al documento que interesa.

Para guiarse en esa faena, son tenidos a la vista y aplicados los ***Principios Registrales***, es decir, las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene el sistema registral correspondiente, constituyéndose en reglas de orientación para el proceso de evaluación de los documentos que son presentados en la corriente registral para su inscripción. Uno de aquellos, es el ***Principio de Legalidad***, es decir, el que impone que los documentos que se pretendan inscribir, reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, previo sometimiento a un examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección.

Ese principio se funda en la necesidad de que los asientos registrales concuerden con la realidad externa al Registro, evitando que ingresen documentos carentes de validez o de autenticidad (lo cual, no obstante, puede revertirse en la vía judicial: v. artículos 456 y 474 del Código Civil). Eso quiere decir, que si bien es un principio autónomo considerado en sí mismo, es también la suma de las legalidades correspondientes a los otros principios, pues cada uno de ellos debe tener su propia cuota de legalidad. En otras palabras, por la aplicación de ese principio, se procede a la evaluación de la legalidad del documento presentado para su inscripción, no sólo respecto la

validez y forma del mismo, sino también en relación a su compatibilidad y adecuación con los antecedentes existentes en el Registro que interese.

Es un punto pacífico en la doctrina contemporánea, que **el cuidado de la legalidad constituye un elemento integrativo de la función calificadora**, de manera tal que el análisis que el Registro efectúa para hacer efectivo el *Principio de Legalidad*, se llama *calificación* [véanse en igual sentido, para abundar al respecto, *de Costa Rica*, a RODRIGO CORDERO (Juan Carlos) y SIBAJA MORALES (Dagoberto), *Contratos Privados Registrales*, San José, Investigaciones Jurídicas S.A., 3ª edición, 2001, pp. 33-34 y 40-46; *de Colombia*, a CAICEDO ESCOBAR (Eduardo), *Derecho Inmobiliario Registral*, Bogotá, Editorial Temis S.A., 2ª edición, 2001, pp. 49-54; *de España*, a ESPINOSA INFANTE (José Miguel), *Manual de Derecho Hipotecario*, Madrid, Editorial Dykinson S.L., 2003, pp. 68-74; y a LACRUZ BERDEJO (José Luis) y OTROS, *Elementos de Derecho Civil, III bis Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid, Editorial Dykinson S.L., 2003, pp. 318-322; y *de Argentina*, a CORNEJO (Américo Atilio), *Derecho Registral*, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1ª reimpresión, 2001, pp. 201-215; a DE REINA TARTIÈRE (Gabriel), *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*, Buenos Aires, La Ley S.A.E. e I., 2003, pp. 8 y 93-98; a GARCÍA CONI (Raúl) y FRONTINI (Ángel Agustín), *Derecho Registral Aplicado*, Buenos Aires, Lexis Nexos Argentina S.A., 3ª edición, 2006, pp. 169-183; a SCOTTI (Edgardo Augusto), *Aportes al Derecho Registral Argentino*, La Plata, Editorial Fides, 2002, ppp. 13-145; y a VILLARO (Felipe Pedro), *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, Buenos Aires, Scotti Editora, 3ª edición, 2003, pp. 59-79].

La *calificación registral* (v. artículos 3º, 4º, 5º, 6º, 6 bis, 9º y 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) pues, es aquella actividad realizada por el Registrador, cuyo objeto es el control de la legalidad de los documentos que tratan de ser inscritos en el Registro, fruto de la cual, o se practica, o se suspende o se deniega la inscripción. Es realizada, por ende, por alguien que no ha sido autor del documento, y que atiende no sólo las relaciones entre partes, sino también los efectos que la eventual inscripción pueda aparejar frente a terceros.

Por esa razón, la amplitud de la *calificación* puede extenderse, por ejemplo, a todo lo referente a los requisitos de formalización y autenticidad del documento; a los de la naturaleza propia del documento; al cumplimiento de los requisitos de forma, o a la presencia de errores, omisiones o conceptos oscuros o confusos; al uso de las medidas de seguridad establecidas; al pago de los

impuestos o las tasas pertinentes; a las circunstancias de los bienes o de los derechos a inscribir; y en general, a todos los demás requisitos que sean exigidos por la normativa para que pueda ser practicado el asiento.

En resumen, es obligación del Registrador, por el **Principio de Legalidad**, verificar mediante la **calificación**, que el documento bajo control se pueda enmarcar dentro de los modelos legales que la normativa requiere para su registración, y para ello debe proceder a un estudio y análisis minucioso respecto a la licitud del documento, teniendo en consideración si se ajusta a las disposiciones legales sobre la materia y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma, así como a los antecedentes que constan en los asientos que existan ya en el Registro. Superado ese control, queda garantizada, como regla de principio, la inscripción de actos legítimos y aptos para producir los efectos que les son propios.

De lo anterior se colige, que la función calificadora que lleva a cabo el Registro de los documentos que se presentan para su debida inscripción, deben cumplir necesariamente con los requisitos **formales y sustantivos** establecidos por la ley, no pudiendo los registradores, entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez del acto o contrato que allí se consigna. Es por eso, que conforme al artículo 27 de la Ley de inscripciones ya citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción o cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante del instrumento público, pues para tales efectos, el Notario goza de **fe pública**, y así lo preceptúa el artículo 31 del Código Notarial, que establece que en virtud de ella: “...se presumen ciertas las manifestaciones del Notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”.

QUINTO. Acerca de la función notarial. Para lo que interesa en esta oportunidad, se tiene que el Registrador actúa basado en el contenido del documento notarial, debiéndose destacar que tanto del documento, como del acto que sustenta, se deriva una certeza jurídica acerca de la idoneidad legal de su forma y su fondo, la cual no se puede cuestionar en sede registral, salvo en los aspectos de control de legalidad propios de la función calificadora, y pertinentes a las formalidades intrínsecas extrínsecas necesarias para garantizar, frente a terceros, el contenido de los asientos registrales.

Dicho de otra manera, del documento notarial existe una presunción de veracidad de su

contenido, en razón de la actuación directa que se presume tuvo el Notario durante las diversas fases de su función, y que desde el punto de vista práctico suele abarcar, entre otros, los siguientes aspectos (v. en igual sentido el **Voto N° 30-2006**, dictado por este Tribunal Registral a las 15:45 horas del 13 de febrero de 2006):

- **Escuchar** las necesidades de las partes (artículo 34, inciso a del Código Notarial).
- **Informar y asesorar** respecto de la mejor manera en que se pueden satisfacer jurídicamente tales necesidades (artículo 34, inciso b del Código Notarial).
- **Identificar a las partes y verificar su legitimación** para disponer de los bienes (capacidad de actuar y legitimación para disponer propiamente dicha), lo que debe hacer por medio de los estudios registrales que está obligado a realizar (artículos 34, inciso g; 39 y 40 del Código Notarial).
- **Redactar el documento**, dándole forma jurídica a lo manifestado por las partes, de manera tal que pueda tener los efectos jurídicos requeridos por éstas, y garantizándose así que el contenido del contrato se adecua a Derecho (artículo 87 del Código Notarial).
- **Autorizar** la escritura pública con su firma, rúbrica que en términos reales acaba siendo un sello de calidad que garantiza que el acto contenido en tal documento, cumple con todas las expectativas tanto de las partes como del ordenamiento jurídico (artículos 1, 6, 30, 31, 34 inciso a y c, y 124 de Código Notarial).
- **Inscribir los actos que lo requieran**, cuando esa formalidad sea necesaria para tener plenos efectos frente a terceros; el Notario expide un testimonio de escritura, utilizando los mecanismos de seguridad legalmente establecidos para garantizar en sede Registral tanto la autenticidad del testimonio como la pertenencia de tal documento al Notario que lo autoriza (artículos 34, incisos e y h; 76 y 113 del Código Notarial; y 29, 30 y 31 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

No obstante lo anterior, es claro que el Código Notarial le impone al Notario muchas otras responsabilidades para el cabal cumplimiento de sus obligaciones y deberes profesionales, debiéndose destacar para lo que debe ser resuelto aquí, las que dimanen de los artículos 39, 40 y 84 del Código Notarial, en lo que respecta a sus deberes, respectivamente, de

- identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autorice;

- apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, y las facultades de los representantes; y
- dar fe de las personerías vigentes, con vista en los respectivos registros o documentos donde consten.

Huelga decir que cada uno de los anteriores deberes notariales se constituyen, realmente, en requisitos **sine qua non** para la validez del acto, y de manera muy particular los últimos, por cuanto su inobservancia afecta la validez y eficacia del documento público, pues se tratan de aspectos impuestos taxativamente en el numeral 84 del Código Notarial, que no admite presunción alguna, pues la vigencia de las personerías de que se trate viene a determinar el momento a partir del cual el personero puede ejercer los actos propios de su mandato, que indiscutiblemente debe haber sido conferido antes de la emisión de tales actos (v. en igual sentido, **Voto N° 30-2006**, dictado por este Tribunal a las 15:45 horas del 13 de febrero de 2006).

SEXTO. Acerca de las inscripciones del Registro de Asociaciones La existencia de un sistema de seguridad jurídica preventiva, basado en una red de registros públicos, constituye una pieza esencial de cualquier sistema legal moderno. Los Registros que conforman el Registro Nacional de este país, responden al esquema general de los llamados **registros jurídicos**, ampliamente difundido en la tradición del derecho continental europeo y, a través de la influencia española, en toda América Latina.

En cualquiera de sus variantes, la idea de un “**registro jurídico**”, supone que, con independencia de los medios tecnológicos utilizados en la llevanza del registro, las inscripciones tienen un valor sustantivo y unos importantes efectos legales, que diferencian ese tipo de registros de aquellos otros que no tienen más significación que la de proceder al almacenamiento o conservación de los actos que se incorporan al archivo, a efectos meramente informativos o estadísticos, sin añadir nada a los actos que tienen acceso a los mismos. Por eso es que la idea central de todo “registro jurídico” es que los actos que tienen acceso al mismo sufren, como consecuencia de la inscripción, una cierta transformación en la medida en que adquieren una eficacia legal suplementaria. Así, tales registros son, esencialmente, un instrumento al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y permite hablar de un sistema de “seguridad jurídica preventiva”, por contraposición al modelo anglosajón, en el que la efectividad del principio de “seguridad jurídica” descansa exclusivamente en la actividad de los Tribunales de Justicia. Esa

seguridad jurídica, base y fundamento de los registros jurídicos, se materializa mediante la publicidad material o sustantiva de la información que contienen, entendiendo que esa información es la resultante de una *inscripción*.

Para lo que interesa destacar aquí, de todas las clasificaciones que pueden darse acerca de las *inscripciones registrales* (así como los distintos tipos de Registro que pueden resultar de aquellas), una las clasifica como inscripciones **declarativas**, y como inscripciones **constitutivas**, cuya distinción elemental radica “...*en cuanto a si el acto que se inscribe existe o no como tal, antes de practicarse la correspondiente inscripción...*” (Américo Atilio Cornejo, Derecho Registral, Buenos Aires, Editorial Astrea, 1ª reimpresión, 2001, p. 10).

Las inscripciones **declarativas** sólo tienen trascendencia para que el Registro despliegue sus efectos ante terceros, y las inscripciones **constitutivas** son necesarias para la eficacia del acto jurídico de que se trate. En las primeras los efectos entre las partes se producen desde el momento del otorgamiento del acto jurídico, mientras que en las segundas el negocio jurídico no nace entre las partes (ni es eficaz frente a terceros), sino desde la inscripción.

En las inscripciones **declarativas**, “...*la inscripción se limita a publicar frente a terceros el cambio real ya producido, añadiendo, eso sí, al acto o negocio jurídico extrarregistral, una mayor protección...*” (José Miguel Espinosa Infante, Manual de Derecho Hipotecario, Madrid, Editorial Dykinson S.L., 2003, p. 121), de lo que se deduce que en éstas el derecho existe antes de que ingrese el documento al Registro, haciendo que ese derecho preexistente extrarregistralmente pase a ser oponible ante terceros una vez inscrito el documento (Ver en igual sentido a Cornejo, op.cit., p. 10). Por el contrario, en la inscripciones **constitutivas**, la inscripción “...*es parte integrante, elemento esencial y requisito 'sine qua non' de la constitución, transmisión, modificación o extinción del derecho...*” (Espinosa Infante, op.cit., p. 121), por lo que se deduce que una inscripción es constitutiva cuando el derecho o acto sólo puede llegar a nacer con ella (Ver en igual sentido a Cornejo, op.cit., p. 11).

En este país, es claro que el Registro de Asociaciones **es un registro de inscripciones constitutivas**, tal como se infiere de lo estipulado en los artículos 5º y 20 de la Ley de Asociaciones (Nº 218, del 8 de agosto de 1939), en la medida en que se requiere de la efectiva publicidad de los movimientos de esas entidades, como un elemento constitutivo de los mismos;

de manera que hasta tanto no se logre la publicidad registral, su nacimiento, y sus acuerdos posteriores, no tendrán efectos jurídicos. Al respecto, resulta más que elocuente lo que se dispone en los párrafos segundo y tercero del citado numeral 5°:

“ (...) Para que una asociación ejerza lícitamente sus actividades debe estar inscrita en el Registro de Asociaciones que al efecto llevará el Ministerio de Gobernación y que forma parte del Registro Nacional.

“ La personería jurídica de la asociación así como la de sus representantes se adquiere con su inscripción. (...)”. (Los subrayados no son del original).

Restaría agregar que dentro de este contexto, resulta indispensable contar con la publicidad del contenido y las vicisitudes (tales como el domicilio, razón social, personeros, representación, objeto, etcétera) de las personas jurídicas, de las que las asociaciones son una especie, para que exista transparencia en el desarrollo de las diversas contrataciones en las cuales participan, no sólo para la seguridad jurídica de los interesados directos en la gestión o funcionamiento de las asociaciones, sino, principalmente, para la de los terceros que pudieren contratar con tales personas jurídicas.

SÉPTIMO. Control de legalidad en el caso concreto. En lo que interesa, el Licenciado Jurgen Kinderson Roldán, en representación de los señores Jorge Mayorga Arguedas y Ricardo Ramírez Fuentes, formuló una gestión administrativa con el propósito de que el Registro Público procediera a la investigación de errores registrales en la inscripción y cancelación de unos documentos presentados a la corriente registral, solicitando, entre otros aspectos, se inmovilizara la finca del Partido de **Puntarenas**, con matrícula número **120689-000**; se cancelara la inscripción del documento presentado al Diario del Registro con las citas **Tomo 560, Asiento 18499**; y que en su lugar se inscribiera nuevamente el embargo presentado a ese Diario con las citas **Tomo 559, Asiento 011677**. El Registro Público rechazó **ad portas** dicha gestión, por cuanto consideró en la resolución apelada que no había errores registrales que justificaran lo solicitado. No obstante, este Tribunal no comparte el criterio del **a quo**.

Cierto es que los eventuales problemas que surgen entre diferentes derechos reales, o entre éstos y cualesquiera derechos personales, encuentran su regulación en los numerales 455, 456 y 457 del Código Civil, señalando la jurisprudencia lineamientos muy claros, y reiterativos, respecto de estas normas (véase, por ejemplo, el Voto N° 60-F-91, dictado por la Sala Primera a las 15:00

horas del 24 de abril de 1991), tales como que el anotante de un embargo por crédito personal no debe tenerse como tercero, si la escritura pública donde se constituya un derecho real referente al mismo inmueble es presentada al Registro dentro de los tres meses de su otorgamiento; que el traspaso de un derecho real no presentado al Registro antes de la anotación de un embargo por crédito personal contra el traspasante, mantiene su validez sin perjuicio para el adquirente, si éste dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la escritura del traspaso la presenta al Registro; y, finalmente, si la escritura de un traspaso de un derecho real, en que se haya anotado un embargo por crédito personal, se presenta pasados tres meses desde su otorgamiento, sólo prevalecerá contra dicha anotación si en un proceso declarativo el adquirente del derecho real demuestra que el traspaso fue cierto y no simulado, proceso que deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación de la escritura (véase también el Voto N° 95, dictado por esa misma Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia a las 15:45 horas del 7 de agosto de 1968, donde se analizan a profundidad tales nociones).

Pero más concretamente, del artículo 455 del Código Civil se deduce que los derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación de un decreto de embargo, prevalecen sobre dichas anotaciones, siempre y cuando tales documentos –los que contienen esos traspasos de derechos reales– se presenten al Registro dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento.

Sin embargo, en el caso de marras considera este Tribunal que la actuación del órgano registral se apartó de la normativa de la materia, pues al ser calificado el documento presentado al Diario del Registro bajo las citas **Tomo 560, Asiento 18499**, el Registrador no observó que, efectivamente, se trataba de una segunda presentación del mismo documento presentado ante ese Diario el cinco de setiembre de dos mil cinco (/05/09/2005), ocupando las citas Tomo 557, Asiento 15366, referente a una escritura pública otorgada el día primero de setiembre de ese mismo año (01/09/2005), cuya presentación fue cancelada oportunamente, **porque a esa fecha la asociación adquirente no se encontraba inscrita.**

Esta última afirmación se deduce claramente de la certificación que consta en el expediente, a folios del 7 al 9, en la que se acredita que la **Asociación Cristiana Parakletos (Alguien Enviado en Ayuda de Otro)**, la persona jurídica que “adquirió” el 1° de setiembre de 2005 la finca del Partido de **Puntarenas**, con matrícula número **120689-000**, **no había quedado inscrita**

sino hasta el día 24 de octubre de ese mismo año.

Ahora bien, con vista en los autos es evidente que una vez cancelada por el Registro Público, el 19 de setiembre de 2005, la primera presentación del testimonio de la escritura pública que recogía el traspaso del citado inmueble (ver folio 39), por cuanto en esa oportunidad el Notario autorizante omitió –desde luego– indicar concretamente en la escritura, las referencias acerca de la inscripción efectiva de la citada persona jurídica, cuando ésta quedó debidamente inscrita, procedió a incorporar en el mismo testimonio, una **razón notarial**, fechada 4 de noviembre de 2005 (ver folio 29), en la que ahora sí, agregó tales datos, procediendo a una segunda presentación del testimonio de aquél traspaso para que se procediera a su inscripción.

Ocurrió entonces que por lo que este Tribunal estima que se trató de una incorrecta técnica notarial, el Notario autorizante de la escritura de repetida cita indujo a error al Registro acerca de la presunta bondad del documento público, por cuanto es claro que, conforme a los artículos 6º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en Registro Público, y 96 y 99 del Código Notarial, **la subsanación de una omisión como la suplida por el Notario, no podía hacerse por medio de una simple “razón notarial”**, debido a que para la fecha del otorgamiento de la escritura de traspaso (sea, el 1º de setiembre de 2005), la asociación compradora de la finca relacionada todavía no se encontraba inscrita, por lo que ese procedimiento resulta improcedente para subsanar la invalidez de que adolecía el negocio jurídico celebrado al diecinueve de setiembre de dos mil cinco. Entonces, no percatado el Registrador acerca de esa circunstancia (aunque era un deber suyo el control de legalidad de los documentos sujetos a su calificación), procedió entonces a la cancelación de la anotación del embargo practicado en contra de la referida finca (presentado al Diario el 11 de octubre de 2005, ocupando las citas **Tomo 559, Asiento 11677**), en aplicación de lo establecido en el artículo 455 del Código Civil, lo que en otra hipótesis hubiera sido lo procedente.

OCTAVO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Llegado a este punto, este Tribunal, teniendo a la vista ese documento con citas **Tomo 560, Asiento 18499**, **arriba a la conclusión de que por la razón notarial que permitió su inscripción, se trata de un documento cuya validez podría ser discutible**, de lo que se colige que lo pertinente hubiera sido que al ser calificado, se hubiese determinado esa circunstancia, suspendiéndose su inscripción conforme lo establece el artículo 37 del Reglamento del Registro Público, y

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

solicitándose su corrección, o que ahora, al haber sido presentada esta gestión administrativa, que es indicativa de que podría haber un tercero afectado, que se hubiere seguido el procedimiento dispuesto por los numerales 92 y siguientes de dicho Reglamento, lo cual habrá de ser dispuesto para la mejor resolución de este asunto.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara CON LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas con treinta minutos del diecinueve de junio de dos mil seis, la cual se revoca. Proceda ese Registro a dar curso a la gestión administrativa instaurada, si otro motivo legal ajeno al aquí examinado no lo impidiere. 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.**

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 encontrarse disfrutando de vacaciones legales.