



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2008-0232TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Guanábana Costarricense de Pacífico, S.A. y otras, apelantes**

**Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 61-2008)**

**Bienes Inmuebles**

### ***VOTO N° 527-2008***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas, diez minutos del veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

Recurso de apelación interpuesto por **Alberto Rojas Villalobos**, mayor, casado una vez, industrial, titular de la cédula de identidad número cuatro-ciento cuarenta y seis- cuatrocientos sesenta y nueve, vecino de Río Segundo de Alajuela, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad: **Chalo Rojas, Sociedad Anónima**, cédula de persona jurídica número tres- ciento uno- cero cuarenta y dos mil doscientos cuarenta y uno; **Agrícola Ganadera La Yolanda, Sociedad Anónima**, cédula de persona jurídica número tres- ciento uno-cero treinta y un mil novecientos tres y de **Guanábana Costarricense de Pacífico, Sociedad Anónima**, cédula de persona jurídica número tres- ciento uno- cero ochenta y dos mil ochocientos ochenta y cuatro, en contra de la resolución emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veintiuno de abril de dos mil ocho.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 22 de febrero de 2008, el señor Alberto Rojas



Villalobos en la calidad dicha, presentó gestión administrativa para que se inmovilicen las fincas propiedad de sus representadas, Provincia de Heredia, matrículas número: 115.801-000, 115.779-000, 115.790-000, 115.777-000, 115.828-000, 115.831-000, 115.781-000 y 115.778-000; asimismo de la Provincia de Alajuela, matrículas número 219.344-000, 219.342-000, 219.347-000, 219.346-000, 219.345-000 y 219.343-000.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución emitida a las quince horas del veintiuno de abril de dos ocho, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resolvió denegar en todos sus extremos lo solicitado por las empresas dichas.

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, el señor Rojas Villalobos en la calidad con que comparece apela la citada resolución y es por esa circunstancia que conoce este Tribunal.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente, y no se han observado defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieran provocar invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. *Sobre los hechos probados.*** Se aprueba la relación de hechos que como probados tuvo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debiendo adicionarse que el hecho probado número I) encuentra sustento en los documentos visibles a los folios del 62 al 70, el II) a los folios 43 al 47, el III) del folio 105 al 109, el IV) del folio 120 al 123, el V) del folio 124 al 143, el VI) del folio 81 al 85 y el VII) del folio 86 al 91.



**SEGUNDO. *Sobre los hechos no probados.*** No hay hechos de importancia para lo que debe ser resuelto, que tengan el carácter de no probados.

**TERCERO. *Sobre el fondo del asunto. Resolución final del Registro. Alegatos del apelante.*** Realizado el estudio por parte del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, éste determinó que al inscribirse el documento presentado bajo las citas del Diario tomo 547, asiento 05778, que se refiere a una protocolización de remate en juicio ejecutivo hipotecario, por medio del cual el Banco Popular y de Desarrollo Comunal en calidad de fiduciario del Banco Central de Costa Rica, se adjudicó las fincas indicadas en el Resultando primero de esta resolución, la relacionada inscripción se hizo aplicando el marco de calificación establecido en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; además, que al 8 de febrero de 2005 fecha en que se inscribió ese documento, todas las cédulas hipotecarias que afectaban los relacionados inmuebles, estaban prescritas, razón por la cual el Registrador no consignó en cuanto a la orden de cancelación de éstas, el defecto respecto a que no tenía a la vista los documentos materiales para su respectiva incineración e inscribió conforme al bloque de legalidad.

Por su parte, el apelante argumenta que no es posible cancelar una hipoteca de cédulas sin la presentación de la cédula correspondiente para su incineración, además indica que a la fecha de inscripción del documento de protocolización, las cédulas hipotecarias no estaban prescritas, ya que la prescripción fue interrumpida por gestión cobratoria presentada al Registro por medio de mandamiento de anotación de demanda hipotecaria, expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia, en el proceso ejecutivo hipotecario número 96-536-226-CA-C2, siendo que el Registrador estaba en la imperiosa necesidad de exigir la presentación de los títulos físicos para su incineración, tal como lo exige el artículo 439 del Código Civil.



**CUARTO. *Respecto de la vinculancia de las órdenes judiciales.*** Analizado el caso que se presenta, este Tribunal coincide con la resolución emitida por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en cuanto a que no procede la medida cautelar de inmovilización contra los inmuebles citados, pero por consideraciones un tanto diferentes a las esbozadas en la resolución apelada.

Tal como lo indica el Registro y este Tribunal lo ha avalado en reiterada jurisprudencia, entre ellos el Voto 444-2008 de las 14 horas treinta minutos del veintiocho de agosto de 2008 que dice: *“Debe advertirse que el marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro, en este caso, de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, la 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 y le concede la facultad a ese funcionario, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el calificador asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967. Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el Principio de Rogación ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos una de tipo formal y otra de fondo.*

*En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro (artículo 450 del Código Civil), es decir, por ejemplo, si en la expedición del documento se han observado las medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento y si efectivamente fue expedido o autorizado por autoridad o funcionario competente. En la*



*segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro. La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que contengan una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.*

*Si se da esa verdadera congruencia entre la calificación de forma y fondo, el registrador procede con el acto de inscripción,(...).”*

En el caso concreto, efectivamente el Registrador procedió con la calificación del documento, verificando la información allí contenida con la publicitada en los asientos registrales y además, respetando la orden judicial allí implícita, mediante la cual, el Juzgado Civil y Agrario de Alajuela, en resolución de las once horas, veinte minutos del diez de septiembre de dos mil tres, ordena la cancelación de la cédula hipotecaria inscrita bajo el tomo 383, asiento cero mil setecientos setenta y siete que afectaba las fincas de la Provincia de Heredia, matrículas número: **115.801-000, 115.779-000, 115.790-000, 115.777-000, 115.828-000, 115.831-000, 115.781-000 y 115.778-000**; así como la cédula hipotecaria inscrita bajo el tomo 383, asiento 13379 que afectaba las fincas de la Provincia de Alajuela, matrículas número: **219.344-000, 219.342-000, 219.347-000, 219.346-000, 219.345-000 y 219.343-000**, ordenando además la cancelación de la demanda Ejecutiva Hipotecaria anotada al tomo 468, asiento 10091 y la anotación de demanda hipotecaria del tomo 489, asiento 8779.

Esa orden, a pesar de que no ingresa al Registro mediante un documento judicial de los expresados en el artículo 468 inciso 2 del Código Civil –“*Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro*”-, sino por medio de un documento notarial de



protocolización en el cual se transcribe la voluntad del Juez asignado en el conocimiento de un proceso judicial, documento que está investido conforme lo indica el artículo 31 del Código Notarial, de fe pública notarial, igualmente es de acatamiento obligatorio del calificador, ya que él no puede cuestionar la validez de ese contenido y siendo que el mismo es acorde con el acto legal que se está otorgando, no existe razón alguna para que el Registrador suspenda o deniegue la inscripción de ese instrumento, máxime que en la información registral se publicitó a través del documento presentado al Registro bajo el tomo 489, asiento 8779, expedido por el Juzgado Agrario de Alajuela y Heredia, que las cédulas hipotecarias que dieron inicio al proceso ejecutivo hipotecario del Banco Cooperativo Costarricense R.L. contra Chalo Rojas S.A., Agrícola Ganadera y Guanabana Costarricense del Pacífico, estaban extraviadas y en tal estado, existe imposibilidad material de ser presentadas junto con el documento que las cancela para su incineración. Es por esa circunstancia que el Registrador procedió con la inscripción, no por lo expresado por el Registro en la resolución apelada y que este Tribunal no avala, en cuanto a que al 8 de febrero de 2005, fecha en que se presenta la protocolización de piezas indicada, todas las cédula hipotecarias estaban prescritas, ya que la prescripción tal como lo manifiesta el apelante, se interrumpió con la presentación al Registro del Mandamiento de Anotación de Demanda hipotecaria bajo el tomo 468, asiento 10091, expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia, en Proceso Ejecutivo Hipotecario número 96-536-226- CA-C-2 del Banco Cooperativo Costarricense R.L. contra Semillas de Costa Rica S.A. y que afectó las 14 fincas mencionadas.

Sin embargo, a pesar de que no se exigió por parte del Registrador el documento físico de las cédulas hipotecarias para su incineración, tal tomo lo establece el artículo 439 último párrafo del Código Civil, ese hecho no le da la razón al apelante, en cuanto a que en la calificación del documento que interesa hubo error registral, por cuanto el trámite de inscripción estaba respaldado por un proceso ante la vía judicial y un documento expedido por un Juez de la República que advertía sobre el extravío de esas cédulas. Además conforme al artículo 10 de la citada Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Pública que a la letra dice:



*“En caso de protocolizaciones de remate, el Registrador practicará las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el funcionario judicial y de las que deban desaparecer automáticamente a causa del remate efectuado por ser incompatibles con el mismo.”,*

normativa que es congruente con la función del Juez dada en el artículo 669 del Código Procesal Civil, que en lo que interesa expresa:

*“..., el tribunal, al aprobar un remate y ordenar su protocolización, cancelará tanto las inscripciones y anotaciones relativas a los créditos pagados, como las relativas a créditos de inferior categoría (...) y cualquier otra clase de anotaciones o inscripciones que en cualquier forma puedan estorbar la inscripción de la respectiva escritura (...).”,*

confirma aún más, que el Registrador actuó conforme al Principio de Legalidad a que está sometido, según así lo expresan los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política.

**QUINTO. Sobre lo que debe resolverse.** Según lo considerado, se impone declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Alberto Rojas Villalobos**, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las sociedades **Chalo Rojas, Sociedad Anónima; Agrícola Ganadera La Yolanda, Sociedad Anónima y Guanábana Costarricense de Pacífico, Sociedad Anónima**, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veintiuno de abril de dos mil ocho, la que en este acto se confirma pero por nuestras razones.

**SEXTO. Agotamiento de la vía 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**

De acuerdo con las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Alberto Rojas Villalobos**, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las sociedades: **Chalo Rojas, Sociedad Anónima; Agrícola Ganadera La Yolanda, Sociedad Anónima y Guanábana Costarricense de Pacífico, Sociedad Anónima**, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veintiuno de abril de dos mil ocho, la que en este acto se confirma pero por nuestras razones. 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.-**

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*



## **DESCRIPTORES**

- INMOVILIZACIÓN REGISTRAL**
- TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**
- TNR: 00:55.82**