

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2005-0154-TRA-BI

Gestión Administrativa

APROVECHAMIENTOS ECOLÓGICOS COSTARRICENSES, S. A., Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen. N° 2004-050)

VOTO No 004-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las quince horas con treinta minutos del dos de enero de dos mil seis.—

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Ana Isabel Sibaja Rojas**, mayor, casada una vez, Abogada, vecina de Bataán de Limón, titular de la cédula de identidad número cinco-doscientos sesenta y tres-ciento cincuenta y nueve, en su condición de apoderada especial de la empresa **APROVECHAMIENTOS ECOLÓGICOS COSTARRICENSES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento sesenta y ocho mil seiscientos siete, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del diecisiete de mayo de dos mil cinco.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que por escrito presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el treinta y uno de marzo de dos mil cuatro, el señor Adrián Paniagua Gamboa, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de Limón Centro, titular de la cédula de identidad número cinco-ciento treinta y cinco-quinientos cincuenta y siete, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **APROVECHAMIENTOS ECOLÓGICOS COSTARRICENSES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento sesenta y ocho mil seiscientos siete, inicia diligencias de “ocurso”, encausada por el Registro a quo como gestión administrativa, a efecto de que se resuelva autorizar la cancelación de los gravámenes que pesan sobre el inmueble del Partido de Limón, matrícula cuarenta y nueve mil ochocientos dieciséis-cero cero cero (49816-000), que ocupan los asientos de presentación al Diario de dicho Registro, doce mil quinientos cincuenta y ocho (12558) y diez

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mil setecientos ochenta y dos (10782), tomos cuatrocientos setenta y uno (471) y cuatrocientos setenta y ocho (478), respectivamente y que corresponden a dos embargos practicados. Indica este personero, que su representada adquirió el inmueble de citas libre de esos gravámenes, mediante el documento que fuera presentado al tomo cuatrocientos sesenta y cuatro (464), asiento siete mil diecinueve (07019), al que le fue cancelado el asiento de presentación por el transcurso del plazo de ley el día diecisiete de octubre de dos mil tres. Debido a esa cancelación que sin razón alguna se practicó, el documento tuvo que ser presentado nuevamente al Registro para su inscripción el veintidós de octubre de dos mil tres, asignándosele un nuevo asiento de presentación bajo el número dieciséis mil doscientos cincuenta y siete (16257) del tomo quinientos veinticinco (525) del Diario. Con estas citas se procedió a inscribir el documento, pero, se le anotó a la finca en relación y como gravámenes los embargos practicados antes referidos.

SEGUNDO: Que a las trece horas del diecisiete de mayo de dos mil cinco, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta resolución final, resolviendo: “***POR TANTO:*** *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: DENEGAR ESTAS DILIGENCIAS, por estar correctamente inscritos, y surtiendo todos los efectos de la Publicidad Registral, por el principio de prioridad en la presentación al Diario, el mandamiento judicial tomo cuatrocientos setenta y ocho (478), asiento diez mil setecientos ochenta y dos (10782), y el documento tomo quinientos veinticinco (525) asiento dieciséis mil doscientos cincuenta y siete (16257), relacionados con el inmueble del Partido de Limón matrícula 49816...*”

TERCERO: Contra esa resolución y mediante escrito presentado el treinta y uno de mayo de dos mil cinco, la Licenciada Ana Isabel Sibaja Rojas actuando en la condición dicha, presenta recurso de apelación, argumentando que, antes de la inscripción del documento presentado bajo el tomo cuatrocientos sesenta y cuatro (464), asiento siete mil diecinueve (7019), existían una serie de anotaciones las que no impedían la inscripción de ese documento y a pesar de ello, el Registro no lo inscribió por inercia de la misma entidad registral, provocando que por el transcurso del plazo de caducidad se le cancelara el asiento de presentación, lo que motivó que se presentara nuevamente dicho documento, bajo el tomo quinientos veinticinco (525), asiento dieciséis mil doscientos cincuenta y siete (16257), inscribiéndose con los embargos practicados.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO: 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.

Redacta la Juez Guadalupe Ortiz Mora; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: Este Tribunal requirió al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, emitir certificación del defecto o defectos que le fueron consignados al testimonio de escritura presentado al Diario del Registro bajo el tomo 464, asiento 7019, documento que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que consta a folios 217, 218, 219 y 229 del presente expediente.

SEGUNDO: 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 los numerados “V”, “VI”, “VII” y “VIII”, los que por su naturaleza no corresponden a hechos probados.

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

CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: 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 negrilla 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. En consecuencia, 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 de referencia, y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, requiere que, de previo a la inscripción de un documento, y en cumplimiento al principio de legalidad contemplado en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, el Registrador 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. 2) De lo expuesto, y para lo que interesa en este asunto, este Tribunal considera importante destacar que la actividad registral se desarrolla en dos momentos, siendo el primero de ellos, el de la calificación y, posteriormente, la inscripción del documento. Respecto a la calificación, el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, establece las diligencias ocursoales, para el caso en que el interesado no se conforme con la calificación que de un documento haga el Registrador General, pudiendo en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, vía ésta que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 117 emitido a las 15:10 horas del 22 de julio de 1992, señaló en lo que interesa y respecto a la naturaleza jurídica del ocurso, lo siguiente: *“Sucede con frecuencia que terceros formulan, por considerar afectados sus intereses alguna oposición a la inscripción, acudiendo a esos efectos a lo que la ley ha llamado la vía ocursoal, en la que puede revisarse en todas sus facetas, la conducta del órgano administrativo en el proceso registral para inscribir documentos.”*, procedimiento que, tal y como lo señaló el Registro **a quo**, no fue accionado por la parte recurrente en su momento procesal, no sólo por cuanto no impugnó el defecto consignado por el funcionario registral a quien le correspondió el examen del testimonio de la escritura número cincuenta y siete, visible a folio veintinueve vuelto del tomo dos del Notario Randy Gordon Cruickshank, otorgada en Limón, a las once horas del veintidós de marzo de mil novecientos noventa y nueve, mediante la cual, la

COMPAÑÍA BANANERA D POR G ESTRADA, S. A., vende el inmueble inscrito en el Partido de Limón, matrícula cuarenta y nueve mil ochocientos dieciséis-cero cero cero, a la empresa **APROVECHAMIENTOS ECOLÓGICOS COSTARRICENSES, S. A.**, testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo cuatrocientos sesenta y cuatro (464), asiento siete mil diecinueve (7019), defecto que consistió en “ANTES DOCUMENTO (S) SIN TERMINAR ESTUDIO (ART. 8 LEY 6145 Y 23, 48 Y 55 DEL REGLAMENTO) SUBSISTE” (ver folio 229), sino que además, la parte interesada no hizo uso de las diligencias ocurrales ante la alegada errónea cancelación del asiento de presentación de ese testimonio de escritura; de ahí que no es dable alegar como lo hace la sociedad apelante, que la inscripción de ese testimonio de escritura no se hizo por la inercia registral, toda vez que ha quedado demostrado con la prueba para mejor resolver solicitada, que la empresa recurrente no accionó las diligencias ocurrales, a efecto de alegar como pretende en esta instancia, la denominada errónea cancelación del asiento de presentación del documento presentado bajo el tomo cuatrocientos sesenta y cuatro (464), asiento siete mil diecinueve (7019), cancelación que se encuentra ajustada a derecho, por cuanto la misma tiene su sustento legal en lo que al efecto establece el artículo 468 del Código Civil, que respecto a las anotaciones provisionales, establece en el inciso 5° lo siguiente: “ *Se anotarán provisionalmente: (...) Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de ese término no se subsanare el defecto*” (Lo resaltado en negrilla no es del original). Incluso la premisa dispuesta en esa norma, se cumplió desde el tercer ingreso del documento al Registro, hecho ocurrido el ocho de febrero de dos mil dos, fecha en la que el Registro debió aplicar la caducidad del documento de cita y consecuentemente cancelar su presentación y no esperarse hasta el diecisiete de octubre de dos mil tres para practicar esa cancelación. Sin embargo esa tardía actuación del Registro, no genera derecho al apelante para alegar error en la cancelación del documento, ya que, sea el ocho de febrero de dos mil dos o el diecisiete de octubre de dos mil tres, al documento se le debía de aplicar lo dispuesto en la citada norma por imperio legal. **2)** Por otra parte, respecto a la fase de inscripción, los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público, prevén la hipótesis del error registral, pudiendo ser material, para el caso 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 bien, el

error puede ser conceptual, que ocurre 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, 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, tal y como lo informan los numerales del 92 al 101 del citado Reglamento, siendo el requisito indispensable para su procedencia, que se haya cometido un error registral y que su subsanación provoque algún perjuicio a terceros. Así las cosas, este Tribunal considera que por no existir ningún error en la cancelación del asiento de presentación del testimonio de escritura presentado bajo el tomo cuatrocientos sesenta y cuatro (464), asiento siete mil diecinueve (7019), no es procedente la gestión administrativa incoada por la sociedad recurrente, ya que no medió error registral que motive y sirva de fundamento para sustentar la procedencia de una gestión administrativa. **B-) Sobre los mandamientos judiciales: 1-)** Tal como se expresó supra, la función calificadora del Registro demanda que, antes de procederse a la inscripción de un documento, el Registrador debe realizar un examen destinado a verificar que constituya un título válido, perfecto y registrable. Sin embargo, los mandamientos expedidos por la autoridad judicial competente, poseen ciertas particularidades que limitan las atribuciones de los funcionarios encargados de realizar su examen, por cuanto éstos se han definido de la siguiente forma: *“Las órdenes que por los jueces o tribunales se dirigen a los registradores, a fin de que libren testimonios o certificaciones, o practiquen alguna diligencia judicial relacionada con el Registro de la Propiedad, con los bienes inmuebles y derechos reales inscritos o inscribibles...”* **2. De anotaciones preventivas.** *Toda anotación preventiva que haya de hacerse por providencia judicial se verificará en virtud de la presentación en el registro de mandamiento de juez o tribunal, en que se haya dictado y su fecha. El mandamiento será siempre expedido por el juez o tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro donde deba tomarse la anotación preventiva, al que exhortarán con tal objeto los demás jueces o tribunales...”* (CABANELLAS Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo V, Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 27º Edición, Año 2001, pág. 280), por lo que el tratamiento registral de los mandamientos judiciales presenta ciertas particularidades que limitan, de algún modo, las atribuciones de los Registradores, respecto a la calificación de los mismos, por tratarse de una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, ya que no constituye un exhorto, ni un suplicatorio, sino una orden expedida por un Juez de la República, tal y como lo señala el artículo 282 del Código Procesal Civil y así lo ha reconocido en forma copiosa la jurisprudencia judicial, por ejemplo, el voto emitido por mayoría

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

por la Sala Constitucional, No. 2002-06977, de las 11:07 horas del 12 de julio de 2002, que señaló, entre otras cosas, lo siguiente "... **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 aspectos contradictorios o erróneos para que sea el órgano jurisdiccional el que dicte las órdenes correspondientes..."(Lo subrayado no es del original). **C) Sobre las pretensiones de la sociedad**

apelante: La empresa apelante, solicita que se ordene la cancelación de los mandamientos judiciales presentados al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo los tomos cuatrocientos setenta y uno (471) y cuatrocientos setenta y ocho (478), asientos doce mil quinientos cincuenta y ocho (12558) y diez mil setecientos ochenta y dos (10782). Tal y como lo señaló el Registro **a quo** en la resolución recurrida, la forma de llevar a cabo la cancelación de un mandamiento judicial, lo es a través de una orden expresa emitida por la autoridad judicial competente, mediante un mandamiento judicial que debe ser presentado al Diario de dicho Registro, a efecto de que el registrador a quien le corresponda su análisis, proceda conforme lo ordenado por esa autoridad judicial, tal y como ocurrió con la cancelación del mandamiento que ocupó el tomo cuatrocientos setenta y uno (471), asiento doce mil quinientos cincuenta y ocho (12558), por lo que este Tribunal deberá rechazar el Recurso de Apelación interpuesto por la empresa apelante y confirmarse en todos sus extremos la resolución venida en alzada.

QUINTO: 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.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas de ley, doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación presentado por la Licenciada Ana Isabel Sibaja Rojas, en representación de la empresa **APROVECHAMIENTOS ECOLÓGICOS COSTARRICENSES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del diecisiete de mayo de dos mil cinco, 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.— **NOTIFÍQUESE.**—

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

Licda. Xinia Montano Álvarez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde