

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0205-TRA-BI

Gestión administrativa

Danilo Masís Coto, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expediente de origen N° 055-2005

VOTO 005-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las dieciséis horas del dos de enero de dos mil seis.

Recurso de apelación presentado por el señor **DANILO MASÍS COTO**, portador de la cédula de identidad número tres-doscientos treinta y cinco-seiscientos, quien actúa en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma de **LAS GAVIOTAS D.M.C. DEL IRAZÚ S.A.**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos sesenta y ocho mil cuatrocientos, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas veintisiete minutos del treinta de junio de dos mil cinco.

RESULTANDO

- I.** En fecha ocho de marzo de dos mil cinco, el señor Danilo Masís Coto, actuando en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma de Las Gaviotas (sic) del Irazú S.A., presentó reclamo administrativo, alegando que, al haberse aportado el inmueble de la Provincia de Cartago matrícula folio real número 102174-000 para lograr la constitución de la sociedad que ahora representa, se debió haber cancelado las anotaciones de embargo practicado que pesaban sobre ella, al ser dichas anotaciones anteriores a la entrada en vigencia del Código Notarial. Concretamente argumenta, que al provenir la anotación de decreto de embargo inscrita al tomo 420, asiento 17061, de un juicio ejecutivo simple, cuyo título a cobro es un pagaré, se le debe aplicar el plazo de prescripción de cuatro años y no el decenal, por lo que la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

anotación provisional que este proceso generó a nivel registral, está sujeta a dicha vigencia, debiendo quedar cancelada sin necesidad de declaratoria o asiento.

- II. Por resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas veintisiete minutos del treinta de junio de dos mil cinco, se resuelve denegar la petitoria de la diligencia presentada, argumentándose para ello, que el marco de calificación registral de los mandamientos judiciales es muy limitado, pues no existe inmediatez con el expediente judicial, siendo que solamente la autoridad judicial puede valorar lo allí discutido para así sustentar sus resoluciones, las cuales son órdenes para el actuar del Registro. Aunque la vigencia de las anotaciones es igual a la del título que las ampara, por el principio de rogación se debe cancelar en virtud de orden judicial. Además, en el presente caso la autoridad judicial ordenó anotar un mandamiento de interrupción de la prescripción.
- III. En fecha ocho de julio de dos mil cinco, el señor Masís Coto interpone recurso de apelación con nulidad concomitante contra la resolución final indicada, argumentando que el Registro hace una errada aplicación de los artículos 468 y 475 del Código Civil, sentándose así un grave precedente de implicaciones penales, pues la prescripción ya corrida no puede ser interrumpida por un mandamiento judicial; además, de que el error del Juzgado no crea derecho, lo cual debió ser analizado en sede registral, dándose una desviación de poder al inventar el Registro un plazo de prescripción ilegal. Argumenta asimismo, que la resolución apelada carece de fundamento, que al aportarse copia certificada del pagaré el Registro debió actuar en consecuencia, y que la cancelación ahora negada se ha pedido desde la inscripción de la finca a nombre de su representada, por lo que solicita se revoque la resolución recurrida y se ordene la cancelación de la anotación de decreto de embargo inscrita al tomo 420, asiento 17061, que pesa sobre la finca del partido de Cartago matrícula folio real 102174-000, así como, el mandamiento de interrupción de prescripción anotado al tomo 550, asiento 7172, por ser ilegal. Argumentos y petitoria que reitera por escrito presentado a este Tribunal en fecha veintinueve de noviembre de dos mil cinco.
- IV. 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 previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez RODRÍGUEZ JIMÉNEZ; y,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CONSIDERANDO

PRIMERO: SOBRE LOS HECHOS PROBADOS: Por corresponder a la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados que conforma el considerando primero de la resolución apelada; excepto los numerados como F) y G), por no corresponder a hechos con tal naturaleza.

SEGUNDO: SOBRE LA NULIDAD. En su escrito de apelación visible a los folios 158 a 160, el recurrente alega la nulidad concomitante de la resolución impugnada, sin indicar en una forma ordenada y expresa, los motivos de nulidad de que adolece lo resuelto por el Registro, ya que en todo su escrito, predominan como sustento de su inconformidad, una serie de razones que son más de índole de fondo y que pasan a ser analizadas en los considerandos que luego se indicarán, por lo que esta situación obliga al Tribunal, a tratar de escudriñar dentro de sus argumentaciones, las que podrían ser de naturaleza anulable y por ende, a resolverse en el presente acápite.

En este sentido, a esta instancia le parece, que el argumento que podría ser examinado desde el ángulo de la nulidad, es el que se esboza al inicio del punto 5) del escrito de apelación, al indicar el señor Masís Coto que: “Es decepcionante que la Dirección del registro dicte una resolución tan carente de razones y fundamentos y con una exégesis y hermenéutica jurídica tan poco feliz”, por lo que a continuación se pasa a analizar, si efectivamente lo resuelto por el órgano *a quo* carece de fundamentación, y en ese orden de ideas, no es cierto lo afirmado por la parte inconforme, pues de la resolución visible de los folios 152 a 154, se desprende que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, analiza los aspectos medulares aquí debatidos, al razonar y fundamentar los diferentes argumentos sustentados por el gestionante, así como al indicar e interpretar correctamente, los fundamentos legales en que se apoya para rechazar lo pretendido, por lo que, considera el Tribunal, que la resolución cuestionada tiene la suficiente motivación y el debido análisis como para denegar la nulidad pretendida.

TERCERO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Los artículos 468 inciso 4 y 471 párrafo tercero del Código Civil indican respectivamente lo siguiente: “Se anotarán provisionalmente: (...) 4º- El decreto de embargos y secuestro de bienes inmuebles, sin necesidad de practicar la diligencia de secuestro.” y “La vigencia de las anotaciones no contempladas en los artículos anteriores se determinará según el término de la prescripción extintiva correspondiente a la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

obligación o el derecho de que se trate.” Sin embargo, dichas normas deben ser correctamente interpretadas a través de lo estipulado en la segunda parte del artículo 475 del mismo Código, que indica: “Si la anotación provisional se refiere a embargo o demanda, se cancelará en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoriada que absuelva de la demanda o la declare definitivamente desierta.” (subrayado nuestro).

El apelante pretende que se le aplique la primera parte de ese mismo artículo 475, que señala que “La anotación provisional referente a decreto de embargo o título con defectos subsanables, quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de la ley.” (subrayado nuestro), cuando dicha disposición no es aplicable, ya que está pensada para un decreto de embargo defectuoso, que no es el presente caso, ya que el decreto de embargo que pretende el apelante se cancele no está defectuoso, por lo que la norma aplicable para el *sub judice* es más bien la contenida en la segunda parte del ya citado artículo 475, por lo que la cancelación que pretende el apelante solamente podrá darse cuando medie un mandamiento judicial que así lo ordene.

CUARTO: Los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967 y 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998, indican claramente cual es el marco de calificación al que tiene que atenerse el registrador en su actividad: lo que resulte del título y la información que conste en el Registro.

El mandamiento de inscripción de embargo practicado que se presentó al Diario del Registro Público bajo el tomo 420 asiento 17061 (folios 32 a 35), en ninguna parte indica en qué tipo de documento se basa la demanda. A pesar de que la vigencia de las anotaciones de decreto de embargo están supeditadas al término de la prescripción extintiva de la obligación de que se trate, no puede el Registro por sí, declarar que una anotación ya no está vigente, pues debe esperar a que se dé el presupuesto de la segunda norma del artículo 475 ya citado, sea la orden judicial en ese sentido.

Concordante con la idea de que el Juez es el único en capacidad de evaluar las circunstancias que se dan dentro del proceso judicial a su cargo, el artículo 635 del Código Procesal Civil no exige que en el mandamiento de embargo se indique qué tipo de documento es el que dá base a la ejecución, al disponer lo siguiente : “Anotación e inscripción del embargo: El decreto de embargo sobre bienes inscritos será comunicado al Registro Nacional por

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mandamiento, para que lo anote al margen de la inscripción que corresponda. Esta anotación producirá los efectos de la anotación provisional, sin necesidad de la práctica material del embargo. El mandamiento de anotación del decreto de embargo deberá indicar el tipo de proceso, los nombres y las calidades de las partes, la cantidad por la que se haya practicado el embargo, los datos de inscripción del bien y los demás requisitos que fije el reglamento respectivo.” (subrayados nuestros). Es por esto, que al registrador se le limita valorar qué tipo de documento da pie al embargo, simplemente debe anotarlo y para poder proceder a su cancelación, deberá esperar la respectiva orden judicial que así lo ordene. Ante esta falta de información sobre la naturaleza del título que dio origen al decreto de embargo, no puede hacer el Registro otra cosa, que esperarse a que ingrese la orden del Juez cancelando lo previamente ordenado, o esperarse a que transcurra el plazo de diez años correspondiente a la prescripción ordinaria.

QUINTO: En cuanto al mandamiento de interrupción de prescripción. Si el Registro recibió la orden del Juzgado Agrario de Cartago para que se interrumpiera la prescripción, le está vedado ser cuestionada en esta sede registral, por lo que quedó debidamente anotada al tomo 550, asiento 7172, de tal forma que si la orden está bien o mal dictada, es una situación estrictamente extra registral, que el registrador no puede ni debe valorar y que habrá de ser discutida por la parte interesada en sede judicial y ante el propio Juez que la ordenó.

En cuestión de mandamientos judiciales, el registrador, para realizar la correspondiente calificación, tiene un ámbito de acción muy limitado, lo que ha sido reconocido por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, la que, en su sentencia número 100 de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta, resolvió lo siguiente: “(...) la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad de las formas extrínsecas, tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos.- // VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan.- No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento. Su facultad de calificación se ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y Reglamentos pertinentes (...) // IX.- El fundamento de la anotación de demanda o de embargo es la existencia de un proceso judicial al que se quiere otorgar una garantía permitida por la ley. Cuando se otorga esta clase de medida, el derecho del acreedor sobre el bien objeto de anotación o de embargo todavía no se ha constituido, se está confirmando en el proceso, y si bien no está en condiciones de su inscripción inmediata, necesita garantía de su futura existencia perfecta. Si el acreedor no pudiera anticiparse en el tiempo a asegurar el resultado de su derecho, los deudores podrían disponer de sus bienes –garantía de sus acreedores- antes de que ellos logren llevar a buen fin el juicio establecido para el cobro y pago de su crédito. Si no fuera posible la anotación provisional, el deudor se adelantaría a disponer de sus bienes y los terceros adquirentes de ellos podrían alegar después que los adquieren de buena fe y hacer patente su sorpresa ante la reclamación del acreedor, porque ignoraban la existencia de la acción judicial cobratoria. Resulta entonces que la anotación o el embargo impiden que el tercer adquirente pueda alegar esa ignorancia sobre la existencia de los derechos y de las pretensiones del acreedor y el medio adecuado es la anotación preventiva.- Si fuera posible al Registro tomar decisiones contrarias a esa anotación ignorando la realidad judicial, a espaldas de los tribunales, la posibilidad de dar garantía y protección al acreedor quedaría en nada. Cuando se trata de esta clase de anotaciones judiciales ordenadas en el transcurso de ciertos procesos como medio de crear un instrumento de publicidad registral, lo que se hace es anticipar la entrada en el Registro de ciertas situaciones jurídicas en formación, a fin de evitar que se burle al acreedor; y quien está en posibilidad de saber que debe hacerse y que no, es el Juez y no el Registro. De allí que, en principio, no pueda concebirse que el Registro pueda hacer los análisis y tomar las decisiones que la parte ocurrente pretende.” (subrayados nuestros).

Así las cosas, es criterio de este Tribunal que lo decidido por el Registro, se ajustó precisamente a las disposiciones legales aplicables al caso y a los alcances de lo resuelto por el órgano jurisdiccional antes citado.

SEXTO: No encuentra este Tribunal en la actuación de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles la ilegalidad, el rompimiento del principio de división de poderes

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

o incluso la comisión de delitos que alega el apelante. Vemos como la resolución venida en alzada se encuentra correctamente fundamentada y dictada dentro de los límites que establece la ley para la actuación del Registro.

No puede pretender el apelante que, por haberse aportado a este expediente copia certificada del juicio que se ventila ante el Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de Cartago, dicho documento pase a ser parte del marco de calificación registral, pues para que un documento obtenga esta característica, no solamente es menester presentarlo a un expediente administrativo, sino que debe de presentarse en la forma que indica el capítulo II del Título Segundo del Reglamento del Registro Público y sufrir la correspondiente calificación registral, para poder determinar si es susceptible o no de inscripción, y así pasar a formar parte del marco de calificación.

Si el apelante indica que la petitoria ahora realizada ha sido gestionada y denegada con anterioridad por el Registro, es precisamente porque la forma en que la hace no se ajusta al marco de legalidad que rige a la función registral, por lo que este Tribunal avala dicha actuación.

SÉTIMO: A mayor abundamiento y en línea con lo antes dicho, se debe indicar, que las excepciones derivadas de las disposiciones contenidas en los numerales 799 y siguientes, en especial el 802 inciso g), en relación con el 795 y 968 y siguientes del Código de Comercio, relativas a la prescripción de un pagaré y de todas las consecuencias que se deriven de dicha defensa, deben ser interpuestas dentro del proceso judicial correspondiente, al tenor de lo dispuesto por los artículos 432 inciso 1) y 433 del Código Procesal Civil, siendo así, todo lo atinente a la prescripción en un trámite jurisdiccional, propio a debatir en esta vía y no como erróneamente lo pretende el recurrente, que intenta trasladar lo que debe defender ante el juez correspondiente, a una instancia netamente administrativa, como lo es el Registro Público.

Es más, del estudio de la certificación presentada por el señor Masís Coto constante de los folios 36 a 108, se observa que en el proceso tramitado ante el Juzgado Civil de Cartago, ni siquiera existió oposición de los demandados, menos argumentaciones como las que aquí pretende sean aceptadas en sede administrativa. A lo sumo, existe una solicitud de deserción y de levantamiento de embargos constante a folio 99, sin constar la certificación de marras lo resuelto por el Juzgado, todo lo cual abona aún más a sustentar el criterio de que no lleva razón el apelante en sus pretensiones.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

OCTAVO: Por todo lo anterior, corresponde declarar sin lugar la nulidad alegada y el recurso de apelación en todos sus extremos, debiendo confirmarse la resolución venida en alzada.

NOVENO: SOBRE EL 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 No. 8039 de 5 de octubre de 2000 y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública No. 6227 de 2 de mayo de 1978, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa No.3667 de 12 de marzo de 1966, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con base en todo lo expuesto, citas legales y de jurisprudencia realizadas, se declaran sin lugar la nulidad y la apelación planteadas por el señor Danilo Masís Coto, en su condición personal y como Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de Las Gaviotas (sic) del Irazú S. A. en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas veintisiete minutos del treinta de junio de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Firme la presente resolución, envíese al Registro de origen para lo de su cargo.
NOTIFÍQUESE.

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Licda. Xinia Montano Álvarez