



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0450-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

O.O.R. NEOSCA, S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2012-1062-RIM)

Propiedades, Hipotecas

VOTO N° 0014-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas del catorce de enero de dos mil dieciséis.

Recurso de Apelación presentado por **Oscar Orozco Rojas**, mayor, casado, ingeniero industrial, vecino de Heredia, con cédula 1-735-116 en su condición personal y en representación de la empresa **O. O. R. NEOSCA, S.A.**, con cédula jurídica 3-101-402435, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las catorce horas del once de mayo de dos mil quince.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 26 de julio de 2012, el señor Luis Fernando Abellán Acevedo, en representación de la empresa Inmobiliaria Antares Sociedad Anónima, interpuso gestión administrativa en donde solicitó consignar Nota de Advertencia Administrativa en las fincas 32050 y 52676 de Heredia, en razón de que al inscribir el documento con citas 2010-239154 se omitió trasladar a dichos inmuebles el gravamen hipotecario inscrito con citas 455-18512-001 por considerar que este se encontraba prescrito, lo cual constituye un error de calificación toda vez que en el año 2005, mediante



documento tramitado con citas 560-17870 (el cual fue autorizado con la comparecencia del deudor Oscar Eduardo Orozco Rojas), ese crédito fue cedido a su representada INMOBILIARIA ANTARES, S.A. y en razón de ello en realidad había operado una interrupción de la prescripción de ese gravamen.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las 11:30 horas del 19 de setiembre de 2012, la Dirección del Registro Inmobiliario autorizó la apertura de este expediente y ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa**, únicamente para efectos de publicidad, sobre las fincas **32050** y **52676** de Heredia y continuar con el trámite del expediente.

TERCERO. Que la Asesoría Jurídico Registral, mediante resolución de las 14:10 horas del 18 de noviembre de 2013 confirió las audiencias de ley a: **1) O.O.R. NEOSCA, S.A.** con cédula jurídica 3-101-402435 en calidad de propietaria registral de la finca **32050** de Heredia. **2) ABARROTES Z R, S.A.** con cédula jurídica 3-101-022197 en su condición de acreedor en el gravamen **2011-61286**. **3) NELLY ROJAS CORRALES** con cédula de identidad 4-050-014 en calidad de propietaria de la finca **52676**.

CUARTO. Constan en el expediente el apersonamiento de Oscar Orozco Rojas con cédula 1-735-116 en representación de la sociedad **O. O. R. NEOSCA, S.A.** y en calidad de albacea de la sucesión de **NELLY ROJAS CORRALES** (folio 75). Así como el acuse de recibido del certificado de correo dirigido a **ABARROTES Z R, S.A.** (folio 74).

QUINTO. La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las catorce horas del once de mayo de dos mil quince, dispuso en lo que interesa: “...**SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: **1) INMOVILIZAR** el asiento registral de las fincas del Partido de **Heredia** matrícula **32050** y **52676**...”



SEXTO. Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 2 de junio de 2015, el señor **Oscar Orozco Rojas** en la representación indicada, presentó Recurso de Apelación, en virtud de lo cual conoce este Tribunal.

SÉTIMO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado del 12 de julio al 24 de agosto del 2015.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, tiene como hechos demostrados útiles para la resolución de este asunto, los siguientes:

- 1.- Que el señor Oscar Eduardo Orozco Rojas se encuentra inscrito como albacea en la sucesión de Nelly Rojas Corrales (folio 84).
- 2.- El 30 de junio de 1998, mediante testimonio de escritura presentado con citas **455-18512**, el señor Oscar Eduardo Orozco Rojas se constituyó deudor de Esther Valverde Mora por la suma de tres millones de colones, dando en garantía la finca 143905 de Heredia, (folio 5).
- 3.- El 30 de agosto de 2005, mediante testimonio de escritura que originó las citas **560-17870**, la señora Esther Valverde Mora cedió el crédito inscrito con citas 455-18512-001 a favor de Inmobiliaria Antares, S. A. En este acto se contó con la comparecencia del deudor Oscar Orozco Rojas, quien se dio por notificado de la cesión (folio 21).
- 4.- El 25 de agosto de 2010, mediante documento presentado con citas **2010-239145** y su adicional (**2010-252266**), el señor Orozco Rojas solicitó la restitución de las fincas 32050 y 52676 que habían sido reunidas en la finca 143905, solicitando también la cancelación del



gravamen hipotecario inscrito en esta última finca por encontrarse vencido por más de diez años, afirmando que por ello debía darse por cancelado (folios 28 y 36).

5.- Que la hipoteca **455-18512-001** fue cancelada de la finca 143905 al inscribir el documento 2010-239145 utilizando como fundamento el artículo 471 del Código Civil (folio 34).

6.- Que la finca **143905** de Heredia se encuentra cerrada (folio 130).

7.- Que la finca **32050** de Heredia se encuentra inscrita a nombre de **Neosca Sociedad Anónima** y en ella consta un gravamen hipotecario (2011-61286-003) a favor de **Abarrotes Z R Sociedad Anónima** (folio 126).

8.- Que la finca **52676** de Heredia se encuentra inscrita a nombre de **Nelly Rojas Corrales** (folio 128).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No se encuentran hechos con tal carácter y que resulten útiles para la resolución de este asunto.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario resolvió inmovilizar las fincas 32050 y 52676 de Heredia por considerar que se produjo un error registral en el trámite del documento con citas 2010-239145, en virtud de que al inscribirlo se canceló por prescripción la hipoteca (citas: 455-18512-001) constituida originalmente en la finca 143905, sin tomar en cuenta que esta fue cedida en el año 2010 mediante el documento con citas 560-17870, en el que consta la comparecencia del deudor Oscar Eduardo Orozco Rojas, con lo cual se interrumpió la prescripción. Afirma que el registrador a quien se asignó ese documento fue inducido a error en forma deliberada en vista de que en él (2010-239145) se solicitó la cancelación de ese crédito manifestando que ya se encontraba prescrito por el transcurso de más de diez años.

Inconforme con lo resuelto, el señor Oscar Orozco Rojas manifiesta que la cancelación del gravamen con citas 455-18512-001 se encuentra ajustada a derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 471 del Código Civil. Afirma que la cesión de este crédito, inscrita



mediante el documento con citas 560-17870, no constituye un acto interruptor de la prescripción porque se trata de un acto en donde únicamente figuran como comparecientes la acreedora de ese momento (Esther Valverde Mora) y la cesionaria (Inmobiliaria Antares, S. A.), siendo que para su validez y eficacia legal no se requería el consentimiento expreso del deudor y no existe normativa legal que respalde el criterio del representante legal de la sociedad promovente. Con fundamento en estos alegatos solicita sea admitido su recurso y se ordene levantamiento de la Advertencia Administrativa que pesa sobre las fincas.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA CESIÓN DE CRÉDITOS Y LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN. SUS EFECTOS EN LA ESFERA REGISTRAL. La prescripción es tanto una forma de adquisición del dominio (o de consolidarla cuando esta ha sido defectuosa) u otros derechos (prescripción positiva) como una forma de extinción de la acción respecto de obligaciones (prescripción negativa), ante la falta de su ejercicio por parte del titular.

La intención de la prescripción negativa es evitar un trastorno de la seguridad jurídica. Con ella no se pretende tener por realizado el pago sino liberar al obligado ante la falta de actividad de su acreedor y de este modo que no se perpetúen en el tiempo situaciones o relaciones jurídicas que ya han fenecido.

Respecto de esta figura nuestro tratadista Alberto Brenes Córdoba afirmó:

“De la prescripción negativa

511. La prescripción negativa es un derecho que la ley concede al deudor para rehusar el cumplimiento de una obligación cuando el reclamo ha sido diferido durante cierto espacio de tiempo.

(...)

516. (...) El fundamento de la prescripción decenal no hay que buscarlo, (...), en la presunción de pago, sino tan sólo en la tardanza o inercia del acreedor, viniendo a ser



por lo mismo una especie de sanción contra las reclamaciones tardías, siendo éste el motivo por el cual no se establece la confesión del obligado como medio de revalidar el crédito...” (BRENES CÓRDOBA, Alberto. Tratado de las obligaciones. Ediciones Juricentro S. A. San José, 5ª Edición 1984, páginas 209, 211)

En nuestro ordenamiento jurídico esta figura tiene fundamento en el artículo 471 del Código Civil, como una forma de extinguir los créditos hipotecarios, tanto comunes como de cédulas:

“Capítulo VI. De la cancelación de inscripciones

Artículo 471. Extinción. (...)

Las hipotecas inscritas, comunes o de cédulas, que aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo. El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará, esta circunstancia se hará constar en las cédulas hipotecarias...”

Se evidencian de la norma anterior dos aspectos prácticos: el primero de ellos, que la actividad del registrador consiste en hacer caso omiso de los gravámenes que se encuentren en esta situación (vencidos por más de diez años) y cancelarlos (eliminarlos de la publicidad registral) pero únicamente cuando deba inscribir nuevos títulos relativos a la finca en que se encuentren.

Por otra parte, que a pesar de que la prescripción opera con el transcurso del tiempo no es este su único requisito, toda vez que la actividad del acreedor o del deudor ponen de manifiesto la existencia de la deuda y por ello **interrumpen** ese término fatal. La **gestión cobratoria** por parte del acreedor pone de manifiesto su interés y su intención de lograr el pago de la obligación, así como el **reconocimiento del crédito** por parte del deudor, lo cual supone que declara su condición de obligado en esa relación y su anuencia a cumplirla.



En este sentido LaCruz Berdejo manifiesta:

“...Es decir, no se trata sólo del mero transcurso del tiempo, (...), y ni siquiera del no ejercicio del derecho o acción durante ese tiempo, sino que es preciso también (y ello es particularmente claro en relación a los derechos o acciones personales) que no haya habido reconocimiento de ese derecho por el sujeto pasivo, pues si lo hubo, quedará interrumpido el tiempo de prescripción y ésta no se consume. Por ello ha hablado nuestra doctrina, más que de “no ejercicio”, de “silencio de la relación jurídica” durante el tiempo pertinente.

(...)

Interrupción de la prescripción.

A. *En general.* Si la prescripción extintiva se justifica mediante lo que hemos llamado el silencio de la relación jurídica –y recuérdese que ello ocurría cuando el titular del derecho o acción no los ejercitaba, o el sujeto pasivo no reconocía la vigencia del tal derecho-, la interrupción de la prescripción sería la ruptura de ese silencio, lo que puede ocurrir bien por el ejercicio del derecho, o por el reconocimiento del mismo por el sujeto pasivo de la pertinente relación jurídica (léase: el deudor en una relación obligatoria, el dueño del predio sirviente en una servidumbre de paso, el usufructuario respecto del nudo propietario, etc.) ...” (LA CRUZ BERDEJO, José Luis. Elementos de Derecho Civil I Parte General Volumen Tercero. 2ª Edición, Editorial Dykinson Madrid, 2000, pág.326, 343)

Esta interrupción por el reconocimiento tácito o expreso del crédito, por parte del deudor a favor del acreedor, está contenida en el artículo 876 de nuestro Código Civil. Asimismo, la interrupción de la prescripción establecida en el inciso a) del artículo 296 del Código Procesal Civil, que opera como efecto de la notificación de la demanda:

“**Artículo 876.** Reconocimiento y emplazamiento. Toda prescripción se interrumpe civilmente:



1. Por el reconocimiento tácito o expreso que el poseedor o deudor haga a favor del dueño o acreedor de la propiedad o derecho que trata de prescribirse...”

En concordancia con el artículo 296 del Código Procesal Civil:

“**Artículo 296.** Efectos del emplazamiento. Los efectos del emplazamiento son materiales y procesales, y se producen a partir de la fecha de notificación de aquél.

Son efectos materiales los siguientes:

- a) Interrumpir la prescripción. ...”

Este reconocimiento puede deducirse de cualquier movimiento o modificación de las estipulaciones o condiciones que del gravamen hagan las partes y de las que sea notificado el deudor, sin que éste manifieste alguna inconformidad, tal como lo dispone el artículo 879 del Código Civil.

“**Artículo 879.** Gestión judicial o extrajudicial. La prescripción negativa se interrumpe también por cualquier gestión judicial o extrajudicial, para el cobro de la deuda y cumplimiento de la obligación.”

En idéntico sentido, continúa Brenes Córdoba en la obra citada:

“**De la interrupción de la prescripción**

521. Tanto la prescripción positiva como la negativa se consideran interrumpidas:

- a) Desde el momento en que el poseedor o deudor reconoce explícita o implícitamente, el derecho del propietario de la cosa, o el del acreedor. (...)

En cuanto a la prescripción negativa, ésta se tiene por interrumpida en virtud de cualquier gestión privada o judicial que el acreedor haga para obtener el cumplimiento de la obligación...” [Ibíd. P. 213]

De este modo, debe entenderse que “...cualquier gestión privada o judicial que el acreedor haga para obtener el cumplimiento...” significa: cualquier diligencia realizada dentro de un proceso



(notarial o judicial), que sea notificada en forma oportuna al deudor y de cuyo contenido se deduzca que el titular del derecho tiene la voluntad de ejercitarlo y defenderlo, dado lo cual estas constituyen actuaciones idóneas para interrumpir el plazo extintivo.

La Sala I de la Corte Suprema de Justicia se refirió a la **prescripción extintiva**, entre otras, en la Sentencia No. 120 de las 15 horas del 29 de julio de 1992, en los siguientes términos:

"IV.- La prescripción extintiva, también denominada negativa o liberatoria, es una institución creada para tutelar el orden social y la seguridad en las relaciones jurídicas. El ejercicio oportuno de las acciones y los derechos, podría decirse, está asistido de un interés social. (...) El instituto de mérito propende, precisamente, a eliminar las situaciones de incerteza, producidas por el transcurso del tiempo, en las relaciones jurídicas. Para su aplicación se requieren tres elementos: el transcurso del tiempo previsto por la ley, la falta de ejercicio por parte del titular del derecho y la voluntad del favorecido por la prescripción de hacerla valer, ya sea a través de una acción o de una excepción, pues no puede ser declarada de oficio por el juez y es posible su renuncia tácita o expresa, siempre y cuando no sea anticipada. (...) / La posición dominante, en la actualidad, atribuye el fundamento de la prescripción a la necesidad de crear un estado de seguridad jurídica ante una situación objetiva de incertidumbre, producida por el no ejercicio oportuno del derecho. Puede afirmarse, por ende, que el valor tutelado por el derecho en estos casos es la seguridad jurídica, por lo cual se pretende evitar el ejercicio sorpresivo de un derecho. (...) / V.- El ordenamiento jurídico establece, con el fin de soslayar la rigidez del sistema, la posibilidad de evitar la prescripción cuando la situación objetiva de hesitación cesa, por alguno de los motivos expresamente previstos por la ley. **Es el caso de la interrupción del instituto dicho.** Al faltar el fundamento de éste -porque se cumple con un acto en el cual se ejerce el derecho, o bien, si se da un reconocimiento de parte del sujeto obligado-, el término de prescripción comienza a correr de nuevo, sin que se pueda volver a computar el que anteriormente había transcurrido. El acto interruptivo viene a confirmar, por ende, que el fundamento de la prescripción radica en la necesidad de eliminar una situación objetiva de



incerteza, la cual, si desaparece, priva de justificación una posible extinción del derecho reclamado. (...) / VIII.-...El valor perseguido por el ordenamiento jurídico, en realidad es el de la seguridad, que ha sido perturbado en una relación jurídica, por el no ejercicio oportuno del derecho de una de las partes, lo cual compromete, por ende, la posición de la otra. Concurren, entonces, intereses relevantes contrapuestos, a saber: los pertenecientes a la situación jurídica crediticia, por un lado, y, por otro, aquéllos de la deitoria. La incertidumbre afecta, en mayor medida, a la parte deudora y la prescripción ha sido un instrumento dado a ésta para que, si no tiene a bien renunciarla, sea utilizado como acción o excepción. Ante esta situación, no podría existir seguridad jurídica si la parte a favor de la cual ha sido instituida la prescripción, ignora el acto tendente a desvirtuar la inercia del titular. Por ende, las causas de interrupción de la prescripción deben ser conocidas por el deudor, para que eficazmente cese el estado de incertidumbre creado por la falta de ejercicio del derecho por parte del acreedor. (...) / Por ello, la actual legislación procesal civil, (...) trató de zanjar cualquier duda al respecto, al considerar la prescripción como un efecto material del emplazamiento, producido al momento de su notificación (artículo 296, inciso a), del Código Procesal Civil)..."

Por otra parte, con relación a los efectos y la **forma en que debe ser notificado el deudor** de los actos que interrumpen la prescripción de las obligaciones crediticias, esta misma Sala en la Sentencia 119 dictada a las 12:30 horas del 20 de octubre de 1995, afirmó:

"...VIII.- En materia civil, las normas sobre el régimen de interrupción a la prescripción están contenidas en los numerales 875 al 879 del Código Civil (capítulo IV, Título VI "De la prescripción"). Se aplican tanto a la prescripción positiva o usucapión cuanto a la prescripción extintiva. Se asemejan mucho a las causas previstas en materia comercial. Los numerales 876 y 877 del mismo cuerpo normativo regulan tres formas de interrumpir la prescripción extintiva. 1) **El reconocimiento, tácito o expreso que el deudor haga a favor del acreedor.** Se trata de la causal también prevista en el artículo 977 inciso c) del Código de Comercio. El reconocimiento expreso generalmente se realiza con la firma de



un documento reconociendo la obligación y tácitamente cuando se acepta, sin combatirla, la existencia de la obligación frente a gestiones realizadas por el mismo acreedor. 2) **El emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al deudor.** Tal y como lo prevé actualmente el artículo 296, inciso 1º, del Código Procesal Civil, no basta con la simple presentación de la demanda, se requiere la notificación efectiva, o bien, que la persona se manifieste en juicio sabedora de la resolución; en este caso se aplican las normas de la notificación automática. Cualquier tipo de emplazamiento o interpelación judicial realizada al deudor es suficiente como acto interruptor de la prescripción. El término "demanda" no está tomado en su concepto procesal técnico pues comprende toda actividad o diligencia judicial encaminada a la defensa de los derechos. 3) **Cualquier otra gestión judicial o extrajudicial para el cobro de la deuda y cumplimiento de la obligación.** A través de tales gestiones el deudor tiene noticia de la voluntad y actividad del acreedor para hacer efectivo el cobro del crédito...”

En otro orden de ideas, por medio de la **cesión de derechos** se puede traspasar un crédito del cedente al cesionario. Esta transmisión solo surte efecto con respecto al deudor a partir del momento en que le sea notificada a éste (artículo 1104 Código Civil). Adicionalmente, el cedente garantiza al cesionario tanto la existencia y la legitimidad del crédito, como su derecho de propiedad sobre éste al momento de la cesión (artículo 1113 Código Civil).

Alberto Brenes Córdoba se refiere a este contrato afirmando:

“...192. La cesión no bonifica el crédito; éste pasa al cesionario en las mismas condiciones desfavorables en que estuviere al realizarse su traspaso. Por lo tanto, son deducibles contra el nuevo adquirente (...), todas las acciones y excepciones que hubieren podido oponerse al acreedor primitivo. Por eso, aunque el deudor no formulara ninguna protesta o hiciera ninguna reserva en el acto de notificársele la cesión, conservaría su derecho para impugnar la deuda que contra él pesara, ya ejerciendo las acciones anulatorias, rescisorias o de cualquiera otra índole que



invaliden o desmejoren la obligación, ya oponiendo las excepciones que en su descargo fuesen procedentes...” (BRENES CÓRDOBA, Alberto. Tratado de los contratos. Editorial Juricentro S. A. San José, 5ª Edición 1998, páginas 173)

Como vemos, la cesión de crédito es una forma del acreedor originario (cedente) de recuperar el monto que ha prestado al deudor, transmitiendo su titularidad en esa obligación a un tercero (cesionario), lo cual implica una especie de gestión cobratoria y por lo tanto idónea para interrumpir la prescripción de la obligación.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Una vez analizado en forma íntegra el presente expediente verifica este Tribunal que Oscar Eduardo Orozco Rojas se constituyó en deudor de Esther Valverde Mora por la suma de tres millones de colones. Que esta obligación se garantizó con **gravamen hipotecario** sobre la finca 143905 de Heredia, otorgado el 30 de junio de 1998 en escritura número 15 del tomo 1º de protocolo del notario Jorge Luis Fonseca Fonseca y cuyo testimonio originó el gravamen con citas **455-18512-001**, con vencimiento el 30 de junio del año 2000 (folio 5).

Posteriormente, el 30 de agosto de 2005 y mediante escritura 248 ocho del tomo 8 del notario Mario Alberto Piña Líos, la señora Valverde Mora (cuyo testimonio fue presentado al Registro con las citas **560-17870**), **cede ese crédito** a favor de Inmobiliaria Antares Sociedad Anónima, por haber recibido de ésta y a satisfacción la suma de tres millones de colones. En esta escritura comparece en su condición de deudor el señor Orozco Rojas, indicándose en ella: “...*quien se encuentra presente en este acto y manifiesta se da por notificado y queda entendido de la cesión...*” (folio 22).

Por último, el 25 de agosto de 2010 -en su condición de Albacea en la sucesión de Nelly Rojas Corrales- comparece Oscar Eduardo Orozco Rojas ante el notario Alvis Gonzalez Garita y mediante escritura 265 autorizada en el tomo 23 de su protocolo (documento presentado con



citadas **2010-239145** y su adicional **2010-252266**), y solicitó la restitución inmobiliaria de las fincas 32050 y 52676 en virtud de que por error habían sido reunidas en la finca 143905, lo cual era imposible porque en la realidad estas no se encontraban contiguas. En este mismo instrumento **solicitó la cancelación del gravamen hipotecario** inscrito en la finca 143905 de Heredia (citas 455-18512-001) afirmando que éste se encontraba vencido por más de diez años y que por ello debía hacerse caso omiso de él y cancelarlo (folio 30).

Dentro de su función calificadora, la registradora a quien se asignó el trámite de este último documento procedió a inscribirlo en la forma rogada, sin percatarse de la cesión de crédito efectuada el 30 de agosto de 2005, y canceló el gravamen hipotecario (folio 34) con fundamento en lo dispuesto en el artículo 471 del Código Civil. En razón de ello, actualmente la finca **143905** se encuentra cerrada (folio 130) y las fincas **32050 y 52676** libres de ese gravamen.

De esta relación de hechos queda claro para este Tribunal que la obligación vencía el 30 de junio del año 2000, es decir que al momento en que la acreedora realizó la cesión (30 de agosto de 2005), al menos registralmente, ya había iniciado a correr su prescripción extintiva. Con este contrato la señora Valverde Mora transmitió su derecho a favor de Inmobiliaria Antares S. A., de la que recibió el pago de la suma adeudada por Oscar Orozco Rojas, acto que evidentemente implicó una gestión cobratoria de la deuda y con el cual continuó como titular de ese derecho la empresa cesionaria.

De lo expuesto en el Considerando que precede se deduce con claridad que el fin de la **prescripción**; según lo manifestado por la Sala I en la sentencia 120-1992, es una *institución creada para tutelar el orden social y la seguridad en las relaciones jurídicas que tiende a eliminar las situaciones de incerteza producidas por el transcurso del tiempo*. No obstante, verificada la **cesión del crédito** resulta evidente para este Órgano de Alzada que la acreedora fue diligente en el ejercicio oportuno de su gestión cobratoria, toda vez que una vez vencida la obligación pero dentro del término de la prescripción transmitió su derecho a un tercero, obteniendo con ello el



pago total de la deuda (tres millones de colones) y **sustituyendo su condición de acreedora** en el gravamen hipotecario -garantizado en ese momento con la finca 143905 de Heredia-, en favor de la empresa cesionaria. Aunado a ello, el propio deudor compareció en el instrumento otorgado al efecto, dándose por **notificado** de ese acto, con lo cual no puede considerarse que se produjo la prescripción del derecho porque no hubo inercia o falta de actividad de su titular.

Por el contrario la prescripción fue interrumpida tanto por la **acción de la acreedora** cedente como por el **reconocimiento por parte del deudor** de su posición en esa relación jurídica (artículo 876 C.C.), lo que implica una ruptura del “*silencio de la relación jurídica*” dentro del tiempo pertinente (como plantea LaCruz Berdejo) y que le fue debidamente notificada al deudor mediante un instrumento público notarial, el que debe entenderse como una gestión extrajudicial dirigida al cobro de la deuda y cumplimiento de la obligación (artículo 879 C.C.)

En este sentido, tal como afirmó la Sala I en sentencia 119-1995, se produjo el reconocimiento expreso por parte del deudor con la firma de un documento en donde acepta la obligación, gestión a través de la cual tuvo noticia de la voluntad y actividad de la acreedora para hacer efectivo el cobro del crédito y por ello el inicio de la prescripción de la hipoteca con citas 455-18512-001 inició nuevamente el 30 de agosto de 2005 con la cesión.

Con fundamento en las consideraciones expuestas, este Tribunal rechaza el recurso de apelación presentado por Oscar Eduardo Orozco Rojas, en su condición de albacea de la sucesión de Nelly Rojas Corrales y en representación de Neosca Sociedad Anónima, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del once de mayo de dos mil quince, la cual se confirma.

SEXTO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas legales, jurisprudenciales y doctrinarias expuestas, se rechaza el recurso de apelación presentado por **Oscar Eduardo Orozco Rojas**, en su condición de **albacea** de la sucesión de **Nelly Rojas Corrales** y en representación **Neosca Sociedad Anónima**, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del once de mayo de dos mil quince, la cual en este acto se confirma para que se inmovilicen las fincas **32050** y **52676** de **Heredia**, hasta que una autoridad judicial competente mediante sentencia firme, o las partes interesadas mediante el otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud que dio origen a estas diligencias y, según sea el caso, se ordene o solicite su levantamiento. 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. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO
