

Expediente N° 2006-0391-TRA-BI

Gestión Administrativa

Coto y Compañía Sociedad Anónima, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen N° 300-2006)

VOTO N° 116-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas del veintitrés de marzo de dos mil siete.

Recurso de Apelación presentado por el Licenciado **Alejandro Coto Alvarado**, mayor, casado una vez, ingeniero electricista, vecino de Cartago, titular de la cédula de identidad número tres-doscientos treinta y uno-novecientos setenta y uno, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **Coto y Compañía Sociedad Anónima**, domiciliada en Cartago, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-treinta y cinco mil setecientos cincuenta y siete, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas con veinte minutos del veintidós de setiembre de dos mil seis.

RESULTANDO

PRIMERO: Que en fecha ocho de setiembre de dos mil seis, el Ingeniero Alejandro Coto Alvarado, de calidades mencionadas y en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa referida anteriormente, presentó gestión administrativa, mediante la cual solicita la inmovilización y cancelación de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas ciento nueve mil doscientos setenta y uno, y ciento once mil ciento veintitrés.

SEGUNDO: Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las diez horas, veinte minutos, del veintidós de setiembre de dos

mil seis, resolvió: “...1)- *Denegar las presentes diligencias, por no estar ajustadas a derecho, y no existir error registral...*”.

TERCERO: Que mediante memorial presentado el día primero de noviembre de dos mil seis, el Ingeniero Electricista Alejandro Coto Alvarado, de calidades indicadas al inicio y en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Coto y Compañía Sociedad Anónima, recurre la resolución indicada anteriormente.

CUARTO: Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las once horas, quince minutos, del seis de noviembre de dos mil seis, admitió el Recurso de Apelación planteado por la empresa apelante contra la resolución dictada por esa Subdirección a las diez horas, veinte minutos, del veintidós de setiembre de dos mil seis.

QUINTO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Martínez Rodríguez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Al no contener la resolución que se conoce en alzada relación de “HECHOS PROBADOS”, este Tribunal enlista con tal carácter los siguientes:

1-) Que el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, mediante resolución de las trece horas, treinta minutos, del veintiséis de octubre de dos mil uno (en la que se conoce el incidente de nulidad interpuesto por el señor Alexis Gómez Guillén, representante de la

empresa Agroplaya Sociedad Anónima, con el fin de que se anule la sentencia de las ocho horas del dieciséis de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, y se declare la nulidad absoluta del título que acredita al señor Víctor Rodríguez Rivera como propietario de la finca folio real de Puntarenas 109.271-000, inscrita al tomo 460, asiento 9194), declaró la nulidad de las diligencias de información posesoria promovida por el señor Víctor Rodríguez Rivera, lo mismo que la inscripción de la finca folio real citado. (ver folios del 679 al 690 y del 700 al 710).

2.-) Que en la fecha en que el Registrador anotó la ejecutoria en la finca indicada anteriormente (mediante el documento tomo 506, asiento 19086, del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, visible a folios del 700 al 710, resultando, que dicho documento fue presentado por segunda vez, por el documento tomo 568, asiento 60490, visible a folios del 59 al 65), se había segregado un lote que ocupó el Folio Real del Partido de Puntarenas 111.123-000, a nombre del señor José Lino Cháves López (ver tomo 467, asiento 14251 del Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, visible a folios del 691 al 698).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA Y LOS ARGUMENTOS DEL APELANTE. En el caso concreto la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, denegó la solicitud de cancelación e inmovilización sobre las fincas del Partido de Puntarenas, planteada por el Ingeniero Alejandro Coto Alvarado, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suna de la compañía Coto y Compañía Sociedad Anónima, en primer término, ello, por cuanto, de conformidad con el numeral 153 de la Constitución Política y 474 del Código Civil, el Registro no está facultado para realizar la cancelación pretendida por la empresa apelante, como tampoco para consignarle a los inmuebles mencionados la inmovilización, ya que dicha medida cautelar únicamente se aplica en los casos en que se ha incurrido en algún error de

inscripción en sede registral que produzca la nulidad de un asiento, o que la corrección no pueda efectuarse porque cause perjuicio a un interesado, y ese no es el caso, ya que los documentos que viene invocando el gestionante, pasaron por el correcto proceso de calificación. Además dicha Dirección le indicó a la empresa apelante, que la gestión administrativa se inicia en razón de la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, que deviene de un error o nulidad en los procedimientos de calificación y/o inscripción de un documento parte del Registrador, sea, entonces errores o nulidades, exclusivamente originados en la esfera registral, establecida en el Título Cuarto del Reglamento de la materia, y no para la investigación de eventuales conductas ilegales, civiles o penales, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales. Señala, que no es procedente conocer en esa vía las gestiones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral.

Por su parte, la empresa recurrente destacó en su escrito de apelación y agravios, que el Registro fundamenta el rechazo de la diligencias planteadas en el criterio de que la gestión administrativa es el procedimiento que se inicia en razón de la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, que deviene de un error o nulidad en los procedimientos de calificación y/o inscripción de un documento por parte del Registrador, sea entonces, errores o nulidades exclusivamente originados en la esfera registral. Agrega, que el Registro no se encuentra facultado para realizar la cancelación pretendida por su representada, como tampoco para consignarle a los inmuebles la inmovilización. Aduce, que el Registro procedió a inscribir la ejecutoria expedida dentro de las diligencias de información posesoria número 95-100453-417-CI, que se tramitó en el Juzgado Civil de Puntarenas, resultando la finca 109.271-000, originalmente inscrita a nombre de Víctor Rodríguez Rivera. Esa inscripción quedó sujeta al plazo de convalidación que señala el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias., siendo, que posteriormente, y dentro del plazo de convalidación, el Juzgado donde radicó la información posesoria, acogió un incidente de nulidad de la sociedad Agroplaya S.A., ordenando anular la finca citada. Indica, que cuando la sociedad aludida presentó al Registro la ejecutoria, el Registrador a quien le correspondió la tramitación de ese documento no acató la orden judicial que recibió, y le consignó como defecto la obligación de cancelar también la finca del Partido de Puntarenas número 111.123-000, que el titular había segregado de su finca y había vendido al señor José Lino Chávez López, el día once de julio de mil

novecientos noventa y nueve, dentro del plazo de convalidación, a que estaba sujeta la finca del señor Víctor Rodríguez Rivera, de ahí, que considera, que el Registro, a partir de ese momento, está prohiendo información viciada de nulidad, siendo, que continúa dando publicidad registral de una finca que judicialmente se ordenó cancelar, sin consideración a subsiguientes segregaciones, por consiguiente, lo correcto por parte del Registro era cancelar la matrícula que el Juzgado ordenó, y cualquier otra que se derive de ella, pues, la misma carece de antecedente legal.

CUARTO: SOBRE EL ANÁLISIS DEL PROBLEMA. Esta Instancia al contrario de lo sostenido por el Registro a quo, considera que en la especie se configuró un error atribuible a la institución registral y que por los motivos que se dirán, obligan a declarar con lugar el presente recurso y revocar la resolución venida en alzada.

Prima facie es dable mencionar que no lleva razón el gestionante cuando afirma en la expresión de agravios que el Registrador asignado para la calificación de la ejecutoria expedida por la autoridad judicial y que dio origen a las presentes diligencias ignoró los efectos del plazo de convalidación establecidos en los numerales 16 y 17 de la Ley de Información Posesoria, N° 139, del catorce de julio de 1941 y sus reformas y 53 del Reglamento del Registro del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J del dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, que hacen referencia al principio de no convalidación de los actos o contratos inscritos que sean anulables conforme a la ley y que exceptúan de la protección a favor de terceros adquirentes las acciones de rescisión o resolución que deban su origen o causas que habiendo sido expresamente estipuladas por las partes, consten en el Registro. Debe señalarse que en el caso que nos ocupa, dicha normativa no resulta aplicable por tres motivos fundamentales: **a)** De actuar el Registrador como lo pretende el Ingeniero Alejandro Coto Alvarado en representación de la empresa Coto y Compañía Sociedad Anónima, estaría sustituyendo la competencia del juzgador, al ordenar la cancelación de un derecho que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a nombre de un tercero que no ha sido parte en el proceso judicial que motivó la expedición de la ejecutoria de que se ha hecho mérito. **b)** Debe recordarse que el marco de calificación a que debe ajustarse el Registrador conforme lo establecen los artículos

34 y 43 del Reglamento referido, se circunscribe a la información que resulte del título y de la que conste en el Registro, de ahí, que su actuación no puede ir más allá de esos presupuestos, motivo suficiente, además del ya indicado, para no practicar la cancelación del derecho correspondiente a la finca resultante de la segregación, sea, la del Partido de Puntarenas Folio Real 111.123-000. c) De acuerdo al Principio del Tracto Sucesivo que informa esta materia, y que hace referencia al encadenamiento que debe existir entre los derechos registrados (ver artículo 56 del Reglamento del Registro Público, N° 26771-J), la publicidad brindada por el Registro, se extiende conforme lo exige el inciso a) del Artículo 62 del Reglamento de cita, en estrecha relación con el numeral primeramente citado, a que en el historial de los derechos debe quedar constancia de la última transmisión del dominio con el fin de que también en la base de datos conste un tracto sucesivo histórico. Así entonces, si el Registrador hubiese únicamente cancelado el asiento correspondiente a la finca de Puntarenas Folio Real 109.271-000, que es la que en efecto se ordena cancelar, se estaría rompiendo la secuencia histórica existente entre dicha finca y el lote segregado inscrito bajo el Folio Real 6-111,123-000, desapareciendo por lo consiguiente de la publicidad registral el antecedente de dominio de la finca segregada.

Razonamiento aparte, merece lo resuelto por el Registro al denegar la presente gestión administrativa bajo el argumento de su improcedencia por la falta de existencia de un error imputable a la administración registral. Discrepa este Órgano de alzada de dicha posición, pues al contrario de lo afirmado, de los autos se desprende con meridiana claridad de la violación del deber de calificación por parte del Registrador, dado que los numerales 34 y 43 del Reglamento del Registro Público supra citados, y que como se indicó, son claros al disponer que al momento de calificar el funcionario calificador deberá atenerse solamente de lo que resulte del título y de toda la información que conste en el Registro, y que como consecuencia del estudio realizado puede determinar —como en efecto lo hizo—, de que de la finca que se ordenaba su cancelación, se había segregado un lote que se encuentra inscrito a nombre de un tercero, si bien, como ya se explicó, su competencia no le alcanzaba para la cancelación de ese otro derecho, estaba obligado a tomar las precauciones necesarias haciendo extensiva la anotación de la ejecutoria judicial a esa otra finca con el fin de advertir al juez sobre la situación registral remitiéndole el mandamiento para lo que correspondía. Al omitirse

esa razonable diligencia, no hubo obstáculo para la inscripción de otros derechos como lo fueron la segregación y venta de otro lote de la finca primeramente segregada, así, como el traspaso del resto a una sociedad. Así, las cosas, no cabe duda que esa actuación improcedente del Registrador se configura como un error (artículo 86 del Reglamento del Registro Público, N° 26771-J), al no dimensionar el contenido del título sometido a su calificación, lo que amerita dar trámite a la presente gestión debiéndose por lo consiguiente declararse con lugar el recurso de apelación presentado por la empresa apelante y revocarse la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas, veinte minutos, del veintidós de setiembre de dos mil seis, que ordenó el rechazo ad portas de la gestión administrativa presentada por el Ingeniero Electricista Alejandro Coto Alvarado, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía Coto y Compañía Sociedad Anónima, y ordenar al Registro continuar con el trámite de la gestión administrativas y dar las audiencias correspondientes a todos los terceros que tengan interés conforme a ley en este asunto, si otro motivo no lo impidiere.

QUINTO: SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Conforme a las consideraciones normativas que anteceden, encuentra este Tribunal que lo que corresponde es declarar con lugar el Recurso de Apelación presentado por el Ingeniero Electricista Alejandro Coto Alvarado, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía Coto y Compañía Sociedad Anónima y revocar en este acto la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de las diez horas, veinte minutos, del veintidós de setiembre de dos mil seis. Igualmente se ordena al Registro continuar con el trámite de la gestión administrativa y dar las audiencias correspondientes a todos los terceros que tengan interés conforme a ley en este asunto, si otro motivo ajeno al aquí examinado no lo impidiere. El Juez Alvarado Valverde pone nota.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones normativas que anteceden, este Tribunal declara con lugar el Recurso de Apelación presentado por el Ingeniero Electricista Alejandro Coto Alvarado, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía Coto

y Compañía Sociedad Anónima, y revoca en este acto la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas, veinte minutos, del veintidós de setiembre de dos mil seis, y se ordena al Registro continuar con el trámite de la gestión administrativa y dar las audiencias correspondientes a todos los terceros que tengan interés conforme a ley en este asunto, si otro motivo ajeno al aquí examinado no lo impidiere. 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. El Juez Rodríguez Jiménez pone nota. **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 haberse acogido a su jubilación.

NOTA DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE

Debe notarse que en el caso concreto la existencia de un plazo de convalidación en la finca 6-109271, hace que quien adquiriera de ella dentro de la vigencia del plazo, no puede ser

protegido con toda la amplitud de la fe pública registral del artículo 456 del Código Civil, debido a que debe atenderse a las vicisitudes que puedan resultar del ejercicio de una acción en contra del derecho otorgado por el juez dentro de la información posesoria, el cual –como en este caso– se anuló, nulidad que debe soportar el adquirente, pues el plazo de convalidación cubre no una situación concreta que debe afectar al adquirente, sino cualquier vicisitud derivada de un incidente planteado dentro del mismo expediente judicial.

Lo anterior, como bien lo indica la resolución, no implica que el Registro oficiosamente tenga que anular el derecho del adquirente (finca segregada), pero sí prevenir frente a terceros el cuestionamiento del derecho, hasta que un juez ordene expresamente su cancelación.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

DESCRIPTOR:

- INMOVILIZACIÓN REGISTRAL
- EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA