

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0910-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

COMPAÑÍA ESPADAS Y CORAZONES NEGROS S.A, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 2011-0006)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 1291-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas del veintisiete de noviembre de dos mil doce.

Recurso de Apelación presentado por el señor Juan Carlos Retana Otarola, titular de la cédula de identidad uno setecientos cincuenta y cinco setecientos treinta y siete, apoderado especial de la sociedad **COMPAÑÍA ESPADAS Y CORAZONES NEGROS** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas cincuenta minutos del veinticuatro de julio de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el diecinueve de julio de dos mil doce, el señor **Markus Fisher** de un solo apellido en razón de su nacionalidad suiza, portador de la cédula de residencia costarricense número 1756000026013, con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad **COMPAÑÍA ESPADAS Y CORAZONES NEGROS S.A** solicita que se inmovilicen las fincas de San José, matrículas 154590, 213508, 226754 y 227863 sobre las cuales se inscribió de manera irregular, según su dicho los gravámenes de cédulas hipotecarias bajo las citas Tomo 2011, Asiento 14384, secuencia 01, consecutivos 0001,



0002, 0003 y 0004 respectivamente, subsecuencia 001, basándose la irregularidad que alega en que el representante de la entidad Haciendas El General Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-009527, señor Alberto Esquivel Volio manifestó **FALSAMENTE**, que las *Cédulas Hipotecarias mencionadas habían vencido y que no había ocurrido ningún acto interruptor del plazo de vencimiento, por lo que solicitó al Registro Público cancelar las inscripciones de las Cédulas hipotecarias mencionadas y emitir nuevas cédulas hipotecarias a favor de un tercero, induciendo a error al propio Registro Público Nacional, error de carácter extraregstral y, por ende invalidando la eficacia del acto jurídico y con ellos afectando la publicidad registral. La escritura pública número 21-23 fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble bajo el tomo 2011, asiento 14384 (véase prueba N°7) provocando la cancelación de las Cédulas hipotecarias y la constitución de nuevos gravámenes hipotecarios a favor de la sociedad denominada “Tres-Ciento Uno-Quinientos cuarenta y Siete mil Doscientos Veintidós S.A”.*

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, en resolución de las quince horas cincuenta minutos del veinticuatro de julio de dos mil doce, dispuso en lo que interesa: “**SE RESUELVE** ...1) *Por no ser de conocimiento de esta sede administrativa los hechos que denuncia el señor Fisher, se deniega su gestión, toda vez que ha quedado demostrado la inexistencia de un error registral en la inscripción del documento de citas 2011-14384, ni configurarse o aportarse ningún elemento objetivo que sustente las exigencias del numeral 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, para que proceda la imposición de una nota de prevención por inexactitud extraregstral en las fincas de San José matrículas 154590, 213508. 226754 y 227863. 2) Una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo del presente expediente...*”

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 22 de agosto de 2012, el licenciado Juan Carlos

Retana Otárola, apoderado especial de la **COMPAÑÍA ESPADAS Y CORAZONES NEGROS S.A** presentó recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido, por esa razón conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta el Juez Arguedas Pérez y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge los hechos tenidos con tal carácter por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LA PARTE APELANTE. En la resolución impugnada el Registro Inmobiliario, señala que no es procedente conocer en la vía de la gestión administrativa, gestiones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral a los efectos de subsanar eventuales inexactitudes, puesto que si la inscripción de un documento cumplió con todos los requisitos de forma y fondo conforme al marco de calificación que delimita la función registral, lo procedente es su inscripción, que conforme a la abundante prueba que aporta el gestionante, se desprende que los créditos hipotecarios de cédulas constituídos sobre las

fincas de San José matrículas 154590, 213508, 226754 y 227863 para un total de seiscientos treinta y cinco mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, documentos en custodia judicial bajo el expediente número 08-016190-1044-CJ del Juzgado Especializado de Cobro Judicial de San José, dichos créditos fueron cancelados por el Registro a la hora de inscribir el documento de citas tomo 2011 asiento 14384, por medio del cual y amparado en lo que establece el numeral 471 del Código Civil el propietario registral de las fincas señaladas y HACIENDAS EL GENERAL S.A, cédula jurídica 3-101-009527 procedió a inscribir nuevos gravámenes de cédulas hipotecarias a favor de la entidad 3-101-547222 SOCIEDAD ANÓNIMA, siendo que en la actualidad dichas fincas presentan como gravamen la demanda ejecutiva hipotecaria tramitada por el Banco General S.A dentro del expediente judicial número 08-016190-1044-CJ con una vigencia a partir del 18 de mayo de 2011 y hasta el 19 de mayo de 2021, situación que permite concluir que las cuatro fincas aludidas se encuentran en una condición que permite a cualquier tercero de buena fe, tener pleno conocimiento de que existe un procedimiento judicial que persigue hacerse pago de una deuda por medio de estos cuatro inmuebles.

Por su parte, el apelante Licenciado **Juan Carlos Retana Otárola, apoderado especial de la sociedad COMPAÑÍA ESPADAS Y CORAZONES NEGROS S.A** argumentó que el día 26 de setiembre de 2008 ante el Juzgado Especializado de Cobro del Primer Circuito Judicial de San José, el Banco General S.A interpuso proceso de ejecución hipotecaria mediante el cual se pretendió la ejecución de las cédulas hipotecarias inscritas en el Registro Público como un gravamen sobre las fincas del Partido de San José, matrículas de folio real 213508-000,227863-000, 154590-000, 226754-000, dicho cobro se realizó ante el incumplimiento de pago, que la fecha de prescripción de las cédulas hipotecarias era el día 20 de enero de 2011, de conformidad con lo establecido en los artículos 430 y 868 del Código Civil, por lo que al acontecer la notificación de la gestión de cobro antes mencionada el día 14 de mayo del 2010 el plazo de prescripción se consideró interrumpido según lo prescribe el artículo 977 del Código de Comercio y 876 del Código Civil . Agrega



que posteriormente el señor Alberto Esquivel Volio, representante de HACIENDAS DE EL GENERAL S.A otorgó escritura pública en la cual indicó falsamente que las cédulas hipotecarias habían vencido y que no había ocurrido ningún acto interruptor del plazo de vencimiento, por lo que solicitó al Registro Público, cancelar las inscripciones de las cédulas hipotecarias indicadas y emitir nuevas cédulas hipotecarias a favor de un tercero, induciendo en error al propio Registro, error de carácter extraregstral, y por ende invalidando la eficacia del acto jurídico y con ello afectando la publicidad registral y el derecho de terceros que pudieren adquirir al amparo de dicha publicidad registral, indica que la escritura pública señalada, fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble bajo el tomo 2011 asiento 14384, provocando la cancelación de las cédulas hipotecarias y la constitución de nuevos gravámenes hipotecarios a favor de la sociedad denominada Tres –Ciento Uno- Quinientos Cuarenta y Siete Mil Doscientos Veintidós S.A, agrega que consta Acuerdo de Cesión de Derechos suscrito el 13 de abril de 2012 en Ciudad Panamá donde el Banco General S.A le cedió a su representada todos los derechos inherentes, principales o accesorios con ocasión de la titularidad presente y/o pasada de las cédulas hipotecarias, solicita entre otras cosas: a-que el plazo de prescripción de cédulas hipotecarias se interrumpió con la notificación que se hiciera del cobro judicial tramitado en el Juzgado Especializado de Cobro del Primer Circuito de San José b- que las manifestaciones hechas por el representante de Haciendas De el General en cuanto a la falta de existencia de gestiones cobratorias son falsas e ineficaces. c- que las manifestaciones hechas por el representante de Haciendas El General S.A en cuanto a la falta de gestiones cobratorias indujeron dolosamente a error al Registro Público y causaron perjuicio al titular de las Cédulas Hipotecarias, creándose error en la publicidad registral de carácter extraregstral. d-Que la inscripción de la escritura pública bajo el tomo 2011 asiento 14384 es nula e ineficaz e- que las cosas deben ser restituidas al estado anterior en que se encontraban previo al momento de las manifestaciones hechas por el representante de Haciendas de El General S.A f- que en virtud de lo anterior se ordene la desinscripción en el Registro Público de la Propiedad del documento bajo el tomo 2011 asiento 14384 y se

orden la inscripción nuevamente de las cédulas hipotecarias. g- que para publicidad a terceros se ordene la inscripción en el Registro Público del aviso indicando que el plazo de prescripción de cédulas hipotecarias fue interrumpido a las 15 horas 45 minutos del 14 de mayo de 2010 y que desde la inscripción en el Registro Público, del documento bajo el tomo 2011 asiento 14384 operó una suspensión de dicho plazo.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, deniega la gestión presentada por el Licenciado **Juan Carlos Retana Otárola**, apoderado especial de la sociedad **COMPAÑÍA ESPADAS Y CORAZONES NEGROS S.** al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, presupuestos necesarios para el procedimiento de gestión administrativa.

El Marco de Calificación Registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro.

Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a la medida cautelar de inmovilización, lo siguiente:

*“III.- ...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, **la orden de inmovilización**, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente **tiene una duración***

indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...” (El resaltado es propio)

En ese mismo sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; **es preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; **es temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

Así las cosas, no lleva razón el recurrente al pretender que se inmovilicen las fincas del partido de San José matrículas de folio real 213508-000, 227863-000, 154590-000, y 226754-000, dado que mediante el trámite de la gestión administrativa, se pone en conocimiento de los terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral, causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación y / o inscripción de un documento por parte del registrador, y en este caso al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, presupuestos

necesarios para el procedimiento de gestión administrativa establecido en el Capítulo III del Título II del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se debe rechazar esta gestión.

Asimismo respecto a los agravios y solicitudes del apelante indicados en el considerando segundo de esta resolución, tales pretensiones resultan jurídicamente no viables a través del procedimiento de Gestión Administrativa, ya que como se indicó con anterioridad y además este Tribunal en el Voto N° 127-2004 de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2004 dijo: *“el procedimiento de gestión administrativa es una vía concebida únicamente para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales-civiles o penales-, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...”* de tal manera esos agravios deben ser conocidos únicamente en la sede jurisdiccional.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Juan Carlos Retana Otarola, apoderado especial de la sociedad **COMPAÑÍA ESPADAS Y CORAZONES NEGROS** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas cincuenta minutos del veinticuatro de julio de dos mil doce.

QUINTO. EN CUANTO AL 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento 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 que anteceden, se declaran sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Juan Carlos Retana Otarola, apoderado especial de la sociedad **COMPAÑÍA ESPADAS Y CORAZONES NEGROS** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas cincuenta minutos del veinticuatro de julio de dos mil doce, la cual en este acto se confirma. 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Roberto Arguedas Pérez

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora