

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0447-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Flor Mora Baltodano y otro, apelantes

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2017-647-RIM)

Propiedades

VOTO 0664-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cincuenta y cinco minutos del treinta de noviembre de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por la señora Flor Mora Baltodano, cédula de identidad 5-0235-0774, y por el señor José Blas Zúñiga Baltodano, cédula de identidad 5-0185-0582, ambos vecinos de San José, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 22 de junio de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. La presente gestión administrativa la inician los señores Mora Baltodano y Zúñiga Baltodano el 17 de mayo de 2017, solicitando se cancelen los embargos que pesan sobre la finca 1-493434-001 y 002.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 08:00 horas del 22 de junio de 2017, denegó lo pedido.

TERCERO. Inconformes con lo resuelto, mediante escrito presentado el 7 de julio de 2017, los gestionantes interpusieron recurso de revocatoria con apelación en subsidio en su contra; siendo que no fue admitido el de revocatoria y sí el de apelación para ante este Tribunal según

resolución de las 15:15 horas del 18 de julio de 2017.

CUARTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de ley.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de tal naturaleza que sean de relevancia para el dictado de esta resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario determinó que por ser el mandamiento de embargo practicado una orden judicial, ha de anotarse aun existiendo la afectación de habitación familiar:

Se debe tomar en cuenta que la afectación a habitación familiar no es un gravamen ni un derecho real de garantía, todo lo contrario, es un instituto de carácter eminentemente proteccionista, cuyos rasgos más relevantes son la inembargabilidad y la indisponibilidad que recaen sobre un patrimonio que se destina a servir de residencia en beneficio de la familia, pero en relación a los documentos posteriores que pesan sobre el asiento registral –embargos practicados- y las relaciones jurídicas que desarrollen los titulares, este Registro no tiene control alguno y la circunstancia

de imposición de una anotación de proceso judicial, no es atendible, siendo que deberá acudir a la vía judicial correspondiente a oponer tales pretensiones, siendo únicamente dicha autoridad la que debe referirse al respecto. En conclusión, toda anotación originada por procesos judiciales, es inscrita en los asientos registrales como un mandato expreso del Poder Judicial al Registro Nacional, y éste último como ya se indicó, no tiene control de lo que particulares en uso de sus libertades de contratación realicen, es decir no es achacable al Registro Inmobiliario la responsabilidad por una situación que se deriva del ámbito judicial.

(folio 16 expediente principal)

Por su parte los apelantes manifiestan que las fincas afectadas a habitación familiar son inembargables, lo que conlleva a que la anotación de los embargos sea un acto ilegal cometido tanto por el juez como por el registrador, quienes no pueden alegar desconocimiento de la ley; así, debe entenderse que la anotación fue hecha mediando error por parte del Registro.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. AMPLITUD DEL MARCO DE CALIFICACION RESPECTO DE LAS ORDENES DE LOS JUECES DE LA REPÚBLICA. La amplitud del marco de calificación ha sido delimitada en forma reiterada en la jurisprudencia nacional, dentro de esta, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en **sentencia 100** de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, ha indicado que el marco de calificación registral

...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 (arts .152 y sigs. Constitución Política; 1, 2, 7, 154,157, y 159 Ley

Orgánica del Poder Judicial); 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 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 ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y Reglamentos pertinentes...

(subrayado nuestro)

De lo anterior se deduce que, dada la naturaleza de los fallos judiciales, no puede el Registro dejar de obedecer una orden emanada de autoridad judicial competente, en cuyo caso debe ejercer su función calificadora dentro de los límites legales y reglamentarios que rigen toda la actividad registral.

A mayor abundamiento, y en relación al trámite registral de los mandamientos judiciales, en la **sentencia 2002-06977** de las 11:07 horas del 12 de julio de 2002, la Sala Constitucional afirmó:

... **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. Por ello la cancelación del asiento de presentación del mandamiento de anotación del decreto de embargo sobre las fincas indicadas, (...), ordenada por el Registrador (...), lesiona el derecho fundamental a ser reparado en los daños sufridos, a obtener justicia pronta y cumplida y el derecho al patrimonio de la amparada...

(subrayado nuestro).

Este Tribunal, en su **voto 0842-2012**, referido a un asunto de habitación familiar, hizo una clara diferencia entre la calificación de una ejecutoria judicial y de un mandamiento judicial, como el que nos ocupa:

Se subtrae de lo anterior que la ejecutoria es un documento que requiere de una calificación diferente a la del mandamiento judicial, que poseen ciertas particularidades que limitan las atribuciones de los funcionarios encargados de realizar su examen.

(subrayado nuestro)

Por otra parte, dispone el artículo 475 del Código Civil que las anotaciones provisionales de decreto de embargo o demanda sólo podrán ser canceladas por el Registro cuando se han dejado transcurrir los términos establecidos por la ley, es decir una vez prescrita la obligación que la originó o en virtud de mandamiento judicial de desembargo o de sentencia ejecutoriada que absuelva de la demanda o la declare definitivamente desierta.

Por todo lo anterior es que resulta jurídicamente imposible acoger lo pedido, ya que de acuerdo al principio de legalidad no es dable al Registro Inmobiliario o a este Tribunal

cuestionar las ordenes emanadas de la Autoridad Judicial. Aunque al momento de efectuar la calificación del mandamiento judicial el registrador encuentre que el bien inmueble se encuentra afectado bajo el régimen de habitación familiar, esa orden no puede ser cuestionada, gracias al principio de división de poderes que se origina normativamente en la propia Constitución Política. Si los ahora apelantes están en desacuerdo con el hecho de que el juez haya ordenado el embargo aun existiendo la afectación indicada, es ante ese juez que deben de manifestar su oposición, ejerciendo las herramientas procesales que al efecto dispone nuestro ordenamiento jurídico; más no puede la Administración Registral desatender, o peor aún, eliminar de la publicidad registral la orden directa de un Juez de la República. Si la jurisdicción ordenó el embargo, deberá ser ante ella que se planteen los cuestionamientos debatidos, ya que se carece de competencia para resolverlos en la sede administrativa.

Así, por ser jurídicamente imposible otorgar lo pedido por los apelantes, en razón del principio de legalidad que rige toda la actuación de la Administración Pública, debe declararse sin lugar el recurso de apelación, confirmándose la resolución venida en alzada.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores Flor Mora Baltodano y José Blas Zúñiga Baltodano contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 22 de junio de 2017, 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.

Rocío Cervantes Barrantes

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTORES

DOCUMENTOS JUDICIALES REGISTRABLES

TG: TIPOS DE DOCUMENTOS REGISTRABLES
TNR: 00.53.62