



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2008-0171-TRA-BI

Gestión Administrativa

James Albin Magnuson

James Albin Mgnuson, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen 044-2008)

VOTO N° 831 -2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del treinta de julio de dos mil nueve.

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Jaime Rodríguez Gómez**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Alajuela, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos setenta y cuatro-doscientos veintiocho, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **James Albin Magnuson**, de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado una vez, empresario e inversionista, vecino del Estado de La Florida, Estados Unidos de Norteamérica, con pasaporte de su país número 047607244 o también 9844, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del veintiséis de febrero de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO: Que mediante el memorial presentado el doce de febrero del dos mil ocho, ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Jaime Rodríguez Gómez, actuando en su condición personal y en representación del señor Jaime Albin Magnuson, formuló una gestión administrativa, en la que solicita la inmovilización de la



finca del Partido de Puntarenas matrícula 153645-000, así, como la anulación de las inscripciones registrales mediante las cuales ese inmueble fue traspasado a Guanacaste Tropical Landscape S.A., y posteriormente a la empresa Horizontes de la Costa Pacífica S.A., por haber sido realizadas en desacato a lo resuelto en una orden judicial, que ocupó el Asiento 28635, Tomo 572, del Diario del Registro aludido,

SEGUNDO: Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las diez horas del veintiséis de febrero de dos mil nueve, rechazó la gestión administrativa.

TERCERO: Que inconforme con dicho fallo, el señor Jaime Rodríguez Gómez, en la calidad y condición indicadas interpuso, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, recurso de apelación, siendo que la Dirección aludida admitió la apelación ante este Tribunal.

QUINTO: Que 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 dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Jueza Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los Hechos Probados del I al VIII y de la resolución apelada, indicando este Tribunal que su sustento probatorio se encuentra a folios 11 a 18, 20 a 22, 25 a 30 y del 93 al 94, del expediente. En cuanto a los Hechos Probados VII y IX se rechazan por no corresponder a esta figura procesal.



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. ACERCA DE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS ESGRIMIDOS POR LA PARTE APELANTE.

En el caso concreto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, rechazó la gestión administrativa incoada por el señor Jaime Rodríguez Gómez, actuando en forma personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor James Albin Magnuson, por no existir error de inscripción imputable a la Administración Registral y por no existir presunción de algún vicio que acarrearía nulidad en algún asiento de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 153.645-000.

Por su parte, los alegatos sostenidos por el recurrente en su condición personal y en representación del señor James Albin Magnuson, en el escrito de apelación y de sustanciación de la audiencia, radican en su oposición a que se aplique la circular BI-042-98, según la cual los registradores calificadores de los diversos Registros, no están obligados a constatar en los Libros de Personas Jurídicas de la Sección Mercantil las personerías jurídicas. Asimismo su disconformidad por el desconocimiento que hace el Registrador que calificó e inscribió el 3 de agosto de 2007, la escritura de compraventa de la finca en relación a la sociedad **Guanacaste Tropical Landscape, S.C.**, presentada al Registro bajo el tomo 572, asiento 20161 del 13 de julio de 2007, estando ya presentado desde el 19 de julio de 2007 e inscrito el 31 de ese mismo mes, el mandamiento de anotación de demanda abreviada sobre la sociedad inscrita Blue Alligator, S.A.

CUARTO: SOBRE LA FIGURA DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. El sistema Registral costarricense funciona por medio de una serie de principios o reglas operativas, que sirven de base al sistema con el fin de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, según reza el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.



Uno de esos principios operativos es el de **PRIORIDAD** regulado en los artículos 2 de la Ley de cita y 54 del Reglamento del Registro Público, N° 26771-J. Esos numerales establecen:

Artículo 2. El Registro Público, (...) llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario y así confeccionará el respectivo asiento. (...).

Artículo 54. Principio de Prioridad Registral. La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción se establecerá por el orden de presentación a la Oficina de Diario (...). Si son documentos excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio de lo dispuesto en el. Artículo 455 del Código Civil.

Conforme a lo expuesto este Principio de Prioridad regula el orden de presentación de los documentos que por rogación ingresen al Registro Inmobiliario. Pero a su vez resuelve dos problemas prácticos, el primero el ya dicho **Orden de presentación**, con efectos excluyentes ante documentos cuyo contenido se refiera a derechos reales. En este caso el primero que se presente excluye al segundo que se le oponga, ejerciéndose la máxima **primero en tiempo, primero en derecho**.

El segundo problema práctico que se resuelve por medio de este Principio es el de **Colisión de Derechos**. La colisión de derechos se configura entre un derecho personal y un derecho real nacido antes del ingreso al Registro del derecho personal. El artículo 455 del Código Civil citado al invocar el artículo 54 supra, es una excepción al principio de prioridad, pues protege el derecho real ante el personal ingresado al Registro con prioridad, siempre y cuando el derecho real sea presentado al Registro dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, y el mismo se haya constituido mediante escritura pública.

Bajo este marco teórico y propiamente en el caso concreto, la situación que se discute



encaja en el orden de presentación de los documentos. Obsérvese que la escritura mediante la cual la empresa **Blue Aligator S.A.** vende la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Puntarenas, matrícula número **ciento cincuenta y tres mil seiscientos cuarenta y cinco- cero cero cero**, a la sociedad **Guanacaste Tropical Lanscape S.A.**, fue presentada por rogación al Registro el día **trece de julio de dos mil siete** y el mandamiento de Anotación de Demanda Abreviada, expedido por el Juzgado Sexto Civil de San José, para que se anotara provisionalmente en la sociedad **Blue Aligator S.A.**, ingresó al Registro el **diecinueve de julio de dos mil siete**, sea cinco días después de que en la Publicidad Registral se anunciara la existencia de un título de compraventa, cuya vendedora correspondía a la misma sociedad que indicaba el mandamiento dicho, prevaleciendo conforme a la prioridad, el documento de venta referido, sin interesar a los efectos registrales, si ese documento de mandamiento de anotación de demanda abreviada se inscribiera con anterioridad a la escritura de venta, ya que lo que interesa en estos casos conforme a los artículos citados, es el orden de presentación, sea el ingreso de primero que se hizo del título real con respecto al personal. En este caso ni siquiera se puede hablar de colisión de derechos porque no se da tal supuesto, es única y exclusivamente un **orden de presentación**, que surte efectos con respecto a terceros desde la fecha de presentación del título, según reza el artículo 470 del Código Civil.

Por eso no lleva razón el apelante al indicar que el Registrador hizo caso omiso del mandamiento dicho, afectando la Publicidad Registral, porque ese funcionario actuó conforme al principio ya expuesto y que es parte del sistema de calificación que ejerce conforme a las funciones que le son designadas. Tampoco fue necesario por parte del Registro, fundamentar la resolución apelada en la circular BI-042-98 del 4 de noviembre de 1998, en donde se exime a los calificadores constatar las personerías jurídicas en los Libros de Personas de la Sección Mercantil, por cuanto a la fecha de ingreso de la escritura de compraventa, el mandamiento aludido no había sido presentado al Registro por ende, no se encontraba en la publicidad registral. Sin embargo si se quiere justificar ese hecho, es correcto lo que se dijo, ya que a partir de la promulgación del Código Notarial en el año 1998, se rescató por medio del artículo 31 de ese cuerpo normativo, los efectos de la fe



pública notarial, en el entendido, de que por medio de ésta, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él, siendo que la escritura pública es el instrumento público por excelencia y lo allí consignado bajo la fe notarial no puede ser objeto de duda por parte del Registrador. Por lo anterior se rechazan los agravios expuestos por el apelante.

QUINTO: EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. En virtud de lo anterior, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Rodríguez Gómez, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor James Albin Magnuson, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del veintiséis de febrero de dos mil nueve, la que en este acto se confirma, denegando la presente gestión administrativa.

SEXTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 N° 8039, y 2 del Reglamento Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Jaime Rodríguez Gómez, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor James Albin Magnuson, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del veintiséis de febrero de dos mil nueve, la que en este acto se confirma para que se deniegue la presente Gestión Administrativa. 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL.

TG. Principios Registrales

TR. Documentos Registrales

TNR. 00.46.29