

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No_ 2005-0274-TRA-BI

Gestión Administrativa

Carlos Humberto Pereira Vega, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 209-2005)

VOTO N° 015-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las dieciséis horas quince minutos del dieciséis de enero de dos mil seis.—

Conoce este Tribunal del ***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor **Carlos Humberto Pereira Vega**, mayor de edad, comerciante, vecino de Agua Caliente de Cartago, titular de la cédula de identidad número tres-ciento treinta y seis- ciento nueve, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas con cincuenta y ocho minutos del veintinueve de setiembre de dos mil cinco.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que el señor Carlos Humberto Pereira Vega, de calidades indicadas, formuló una *Gestión Administrativa* ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el diez de agosto de dos mil cinco, con el propósito de que el Registro cancelara la inscripción del documento Tomo 533, Asiento 03369, mediante el cual el señor Pereira Vega constituyó hipoteca de tercer grado a favor del señor Arcelio Hernández Navarro, sobre las fincas de su propiedad, matrículas ciento nueve mil cuatro (109004) y ciento treinta y nueve mil novecientos ochenta y uno (139981) ambas del Partido de San José y sobre la finca del Partido de Cartago número cincuenta y cuatro mil ciento treinta y siete guión cero cero dos (54137-002), argumentado para ello, que ese documento, autorizado el diecinueve de mayo de dos mil cuatro y presentado por el Notario Sergio Masís Olivas, como segundo testimonio bajo el Tomo 533, Asiento 03369, en sustitución del presentado bajo el Tomo 408, Asiento 04562, debió, acorde con el numeral 471 del Código Civil, haber sido cancelado el veintisiete de octubre de dos mil tres, por no existir manifestación expresa que implicara gestión cobratoria.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SEGUNDO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las diez horas con cincuenta y ocho minutos del veintinueve de setiembre de dos mil cinco, rechazó “...**ad portas**” la *diligencia promovida por CARLOS HUMBERTO PEREIRA VEGA, ya que la inscripción del crédito hipotecario que generó las citas quinientos treinta y tres- tres mil trescientos sesenta y nueve- uno- uno- uno (533—3369-1-1-1), realizada según documento tomo quinientos treinta y tres (533), asiento tres mil trescientos sesenta y nueve (3369), se efectuó ajustada a derecho. ...*”.

TERCERO: Que inconforme con dicho fallo, el señor Pereira Vega planteó *Recurso de Apelación*, en el que expuso que en el momento procesal oportuno expresaría los agravios y haría valer sus derechos, los cuales fueron formulados en el escrito presentado ante este Tribunal el día nueve de noviembre de dos mil cinco y en el del veintinueve de noviembre de ese mismo año, en contestación a la audiencia otorgada por este Tribunal, mediante resolución de las quince horas con cuarenta y cinco minutos del dieciocho de noviembre de dos mil cinco, en los que expresó que el Registro incurrió en error al inscribir el gravamen hipotecario Tomo 533, Asiento 03369-01-0001-001, sobre las fincas del Partido de San José matrículas ciento nueve mil cuatro secuencias 000 (109004-000) y ciento treinta y nueve mil novecientos ochenta y uno secuencia 000 (139981-000) y sobre la finca del Partido de Cartago número cincuenta y cuatro mil ciento treinta y siete guión cero cero dos (54137-002), por cuanto el documento cuestionado fue presentado en la Sección del Diario como primer testimonio al Tomo 408, Asiento 04562-001, a las trece y treinta horas del diez de diciembre de mil novecientos noventa y tres, el cual debió ser cancelado el veintiuno de noviembre de dos mil tres, por no cumplir con las directrices registrales, cuando el Notario Masís Olivas optó por presentar el segundo testimonio. Agrega el apelante, que el documento presentado como segundo testimonio fue inscrito haciéndose caso omiso en cuanto a que había prescrito como hipoteca el veintisiete de octubre de dos mil tres, razón por la cual no podría nacer a la vida jurídica registral. Por último, aduce el recurrente que en el expediente principal, luego del voto 303-F del Tribunal Primero Civil de San José, de las ocho horas treinta minutos del ocho de abril del dos mil cinco, en solicitud de remate el Notario Masís Olivas citó “... *Por alguna extraña razón que desconozco no aparece dicha anotación en el Registro, y en razón de ello, y a la luz de las disposiciones del Código Notarial, el Registro...y está a punto de eliminar la TERCERA hipoteca (que es la número 408/4562) que dicho sea de paso, cuando efectuó tales movimientos registrales por virtud del PRACTICADO antes referido (que entro (sic) en marzo del año en curso), la reinscribió*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

con un nuevo número (533-3369)”, por lo que reitera la solicitud de “des-inscripción” de la anotación registral cuestionada, en virtud también de que el Notario Masís Olivas indujo en error judicial al Tribunal Primero Civil de San José.

CUARTO: 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 las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de estas diligencias. La resolución se dicta dentro del plazo legal y previas deliberaciones de rigor.

Redacta la Licenciada Montano Álvarez; y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Este Tribunal tiene como tales aquellos que ha tenido el a quo como probados en la resolución apelada y que no han sido controvertidos por el interesado, excepto el consignado como **V)**, por no constituir un hecho con tal naturaleza.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS: No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO: SOBRE EL FONDO: 1.-Aduce el señor Carlos Humberto Pereira Vega y fundamenta sus alegatos en la existencia de irregularidades registrales en la inscripción del documento que ocupa el Tomo 533, Asiento 03369, que es testimonio de escritura número setenta y cinco, otorgada a las nueve horas del veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Sergio Arnoldo Masís Olivas, por el cual, el señor Pereira Vega se constituye en deudor del señor Arcelio Hernández Navarro por la suma de ocho millones quinientos veintinueve mil setecientos siete colones y en garantía de pago impone hipoteca de tercer grado sobre las fincas de su propiedad número 109004, 139981 y 54137, las dos primeras del Partido de San José y la última del Partido de Cartago. Las irregularidades registrales alegadas por el recurrente son apoyadas en la prescripción del documento supra citado, pues argumenta que el documento presentado como segundo testimonio fue inscrito haciéndose caso omiso de que había prescrito como hipoteca el 27 de octubre de 2003, cuando aún estaba anotada su

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

primera presentación bajo las citas Tomo 408, Asiento 04562. **2.-** Al respecto, y para una correcta resolución sobre lo pretendido por el apelante, resulta oportuna la puntualización de la trayectoria registral del testimonio de la escritura número setenta y cinco, otorgada ante el Notario Masís Olivas, sobre la que versa la presente gestión. Dicho testimonio fue presentado en un primer momento al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el 10 de diciembre de 1993, como se dijo, bajo el Tomo 408, Asiento 04562, el cual ingresó nuevamente al Despacho, como ulterior testimonio, el 21 de noviembre de 2003; no obstante, en virtud de la aplicación que hace el Registro del Transitorio Noveno del Código Notarial, éste le cancela su presentación el día 6 de enero de 2004. Dicho testimonio es presentado nuevamente al Diario del Registro el 13 de abril de 2004, se le consignan las citas de presentación Tomo 533, Asiento 03369 y es inscrito el 19 de mayo de 2004. **3.-** Conforme a los documentos que obran en autos, queda claramente establecido que por el testimonio de la escritura número setenta y cinco, otorgada a las nueve horas del veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario Sergio Arnoldo Masís Olivas, el cual fue presentado al Diario de ese Registro bajo el tomo 408 asiento 4562, el señor Carlos Humberto Pereira Vega suscribe un crédito hipotecario en tercer grado a favor del señor Arcelio Hernández Navarro, obligándose a realizar el primer pago el 7 de noviembre de 1993 y el último el 7 de agosto de 1994; dicho documento fue presentado por primera vez ante el Registro el 10 de diciembre de 1993 y el 21 de noviembre de 2003 se presenta un ulterior testimonio, es decir, siempre con la misma presentación (ver folio 34), el cual se mantuvo anotado sobre las fincas dadas en garantía hasta el 6 de enero de 2004, fecha en la cual se cancela la presentación (Ver folio 44), de conformidad con lo dispuesto por el Transitorio IX del Código Notarial que estipula: *"El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley. Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva."*; o sea, que a partir del 22 de noviembre de 2003, el documento que generó el Asiento 04562 del Tomo 408 del Diario carecía de eficacia y, por ende, lo que procedía en derecho era cancelarle su presentación, como efectivamente se hizo el 6 de enero de 2004, toda vez que le sobrevino la caducidad, conforme a lo establecido en el Transitorio IX del Código Notarial ya citado. Una vez cancelado dicho documento, el 13 de abril de 2004 se presenta nuevamente al Diario del Registro asignándosele como asiento de presentación el 03369 del Tomo 533, al cual, por cumplir en la fase de calificación con los requisitos de forma y fondo

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que la ley exige, le fue autorizada su inscripción el 19 de mayo de 2004 (Ver folio 23). 4.- Véase que, además de que la inscripción del testimonio de la escritura número setenta y cinco otorgada ante el Notario Masís Olivas y presentado al Diario bajo el Tomo 533, asiento 03369, cumplió con las fases que la normativa impone, no había tampoco transcurrido el tiempo previsto por Ley para aplicar la prescripción, como el apelante lo expone. En efecto, para la aplicación del instituto de la prescripción, el transcurso del tiempo resulta fundamental, es decir que, para que se configuren sus presupuestos, deben transcurrir los plazos que la norma expresamente señale. En este sentido, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en su resolución número 760, de las nueve horas veinte minutos del trece de noviembre de dos mil tres, señaló “... *mediante la prescripción precluye el derecho, es decir, no podrá ejercitarse la acción con la finalidad de pedir sea realizada la prestación correspondiente; la obligación pasa de ser civil a ostentar un carácter natural e inexigible. Prescribe un derecho cuando no es ejercitado por su titular ni es reconocido por su obligado, en el transcurso de un lapso temporal previamente establecido en la ley.*”. En el caso de marras, el recurrente, para fundamentar el supuesto error registral cometido en la inscripción del documento presentado al Diario bajo el Tomo 533, Asiento 03369, señala que éste “ *debió de haber sido cancelado en fecha 27 de octubre de 2003 por no existir manifestación expresa que implicara gestión cobratoria*”, no obstante, debe advertirse que no lleva razón, pues a la fecha a que se refiere el recurrente no había transcurrido el plazo de prescripción extintiva y ni siquiera había operado todavía la caducidad de su primera presentación, a tenor de lo dispuesto por el Transitorio IX del Código Notarial. El artículo 471 del Código Civil, en su segundo párrafo dispone “... *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 sentido de la norma es muy claro: para aplicar la prescripción en hipotecas inscritas se requerirá el transcurso del tiempo previsto expresamente por la ley, o sea el de 10 años, y es el caso que, en el testimonio de la escritura número setenta y cinco, sea el documento que ocupó el Tomo 533, Asiento 03369, constante a folio 19 del expediente, se consignó que el primer pago se realizaría el día 7 de noviembre de 1993 y el último el día 7 de agosto de 1994, de forma que para alegar su cancelación con fundamento en el numeral 471 del Código Civil, debió haber transcurrido, conforme a la norma, un plazo de 10 años a contar desde su vencimiento o sea, desde que era exigible la obligación, es decir, de acuerdo con el documento, a partir del 7 de agosto de 1994, de modo tal que su ineficacia registral sobrevendría a partir del 7 de agosto de 2004 y no el 27 de octubre de 2003, como lo sostiene el apelante. En este sentido don Alberto Brenes Córdoba, en

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

su Tratado de las Obligaciones, nos hace ver que: “ *Cuando en el título no se señala fecha para el pago, el término de la prescripción comienza a contarse desde el día en que se contrajo la deuda, pues desde entonces ésta puede ser reclamada,...*” (BRENES CÓRDOBA, Alberto, *Tratado de la Obligaciones*, Editorial JURICENTRO, 1998, pág. 273), principio éste que no es de aplicación en el presente caso en virtud de que la obligación se hizo exigible, según el testimonio de escritura número setenta y cinco, a partir del 7 de agosto de 1994, pero, para que operara el supuesto del artículo 471, debía haber transcurrido el plazo legal de 10 años, sea, hasta el 7 de agosto de 2004, supuesto que no se dio, por lo que el Registrador bien autorizó la inscripción del documento Tomo 533, Asiento 03369, el 19 de mayo de 2004 (Ver folios del 19 al 23). Resulta claro, entonces, que el proceso inscriptorio se realizó conforme a derecho sin que hubiera transcurrido todavía el plazo a que se refiere el párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil, por lo que no lleva razón el recurrente al argumentar que medió error al inscribir el documento Tomo 533, Asiento 03369, de reiterada cita y sustentar que, acorde con ese numeral, debió haber sido cancelado el 27 de octubre de 2003, pues, en el caso concreto, no se podía empezar a contabilizar el plazo decenal a partir del otorgamiento de la escritura de formalización del contrato, como así lo computa y establece el apelante, sino a partir de la fecha en que se hacía exigible la obligación, conforme al documento. **5.-** En cuanto a lo externado por el apelante, en relación con el proceso judicial que se tramita ante el Tribunal Primero Civil de San José, en el expediente 96-001895-185-CI, debe este Tribunal abstenerse de emitir criterio alguno en virtud de estarle así vedado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153 de la Constitución Política. **6.-** En consecuencia, este Tribunal, tal como lo resolvió el a-quo, estima que la inscripción del documento presentado al Tomo 533, Asiento 03369, se realizó ajustada a derecho, de modo que no se configuran los supuestos necesarios para señalar la existencia de un error registral en tal inscripción, por lo que con fundamento en las consideraciones hechas, citas normativas, doctrinales y de jurisprudencia expuestas, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado y confirmar la resolución conocida en grado.

CUARTO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: Por mantenerse lo resuelto por el órgano apelado, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 de 12 de octubre de 2000 y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227 de 2 de mayo de 1978, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Contencioso-Administrativa, N° 3667 de 12 de marzo de 1966, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, citas legales, de doctrina y de jurisprudencia invocadas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Humberto Pereira Vega, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas cincuenta y ocho minutos del veintinueve de setiembre de dos mil cinco, 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.-

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Licda. Xinia Montano Álvarez