

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-0045-TRA-RI (DR)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

INVERSIONES YARY, S.R.L., Apelante

REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2016-752-RIM)

PROPIEDADES

VOTO N° 0400-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas del cuatro de julio de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación presentado por **Manuel Emilio Mata Merino**, mayor, casado, empresario, vecino de Guadalupe, con cédula de identidad 1-170-900, en representación de **INVERSIONES YARI LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-067423, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 11:30 horas del 11 de diciembre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 31 de mayo de 2016, la licenciada **Ana Lucía Fernández Coto**, en su condición de Registradora del Registro Inmobiliario, informó de un eventual error en la tramitación del documento con citas: **tomo 2016, asiento 132859**, relativo a la finca matrícula **10636-F-000 de la Provincia de San José**. Manifiestó que al inscribir el citado documento, procedió a cancelar la hipoteca con citas **tomo 547, asiento 10525, secuencia 0001**, de conformidad con el artículo 471 del Código Civil, porque se encontraba prescrita desde el 10 de febrero de 2016 y no constaba

documento que interrumpiera la prescripción. Sin embargo, en una revisión posterior del asiento registral indicado, advirtió que se encontraban anotados los documentos judiciales con citas: **a)** Tomo **800**, asiento **35784** (practicado, relativo al expediente judicial **09-001828-1044-CJ**); y **b)** Tomo **800**, asiento **188768** (demanda ejecutiva hipotecaria referida al expediente judicial **13-037563-1012-CJ**), y en razón de ello, solicitó se investigara el asunto.

SEGUNDO. Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11 horas del 16 de junio de 2016 se ordenó la apertura del presente expediente y se consignó **Nota de Advertencia Administrativa** sobre la **finca 10636-F-000 de San José**, exclusivamente para efectos de mera publicidad noticia y con el fin de realizar los estudios correspondientes.

TERCERO. En resoluciones de las 12 horas del 16 de mayo de 2017 (ver folio 123), de las 9 horas del 22 de agosto de 2017 (folio 135) y de las 12:20 horas del 21 de agosto de 2017 (folio 142), fueron conferidas las audiencias de ley a los posibles interesados: **a) INVERSIONES ANGLAY S.R.L.**, cédula jurídica 3-102-295503; representada por su agente residente Ana Esperanza Vicente Sotela con cédula 1-543-616, como acreedora en el crédito hipotecario citas tomo **547, asiento 10525, secuencia 001** sobre la finca 10636-F de San José. **b) Arturo Cordero Cepeda** con pasaporte 340001563 en condición de acreedor en gravamen hipotecario con citas tomo **2009, asiento 52326, secuencia 001** en la finca 10636-F de San José. **c) David Eugenio Romero Mora** con cédula de identidad 1-400-1219 en su condición de acreedor en el gravamen hipotecario con citas tomo **2016, asiento 132859, secuencia 0001** en la finca 10636-F-000 de San José.

CUARTO. A estas diligencias se apersonaron: **1) INVERSIONES YARY LIMITADA.** en calidad de acreedora en el crédito hipotecario inscrito con citas tomo 547, asiento 10525, secuencia 001 sobre la finca 10636-F de San José, representada por Manuel Emilio Mata Merino (ver folio 88). **2) STARLANCER S.A.** como titular registral de la finca 10636-F de San José, representada por Hugo Navas Vargas con cédula 1-576-638 (ver folio 91). **3) David**

Eugenio Romero Mora en su condición de acreedor en del crédito hipotecario inscrito con citas tomo 2016, asiento 132859, secuencia 0001, sobre la finca 10636-F-000 de San José, quien manifiesta que no tiene interés sobre este procedimiento (ver folio 150).

QUINTO. Mediante resolución de las 11:30 horas del 11 de diciembre de 2017, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió “[...] **POR TANTO** En virtud de lo expuesto [...] **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: **1) ORDENAR** el levantamiento de la Advertencia Administrativa que pesa sobre el inmueble del Partido de San José DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS-F-CERO CERO CERO (**10636-F-000**) [...] **2)** Una vez ejecutado lo anterior, se ordena el Cierre y Archivo de las presentes diligencias administrativas por no enmarcarse dentro de un error registral lo elementos aquí investigados de acuerdo a los artículos 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N. 26771-J), y por carecer de interés actual [...] **NOTIFÍQUESE Y EJÉCUTESE** [...]”

SEXTO. Inconforme con lo resuelto, el señor **Manuel Emilio Mata Merino** en representación de **INVERSIONES YARY LIMITADA**, interpuso recurso de apelación, el 22 de diciembre del 2017, el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

SÉTIMO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Cervantes Barrantes; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera que los siguientes hechos han sido demostrados y resultan de utilidad para el dictado de esta resolución:

1. Que la empresa Inversiones Yary S. R.L., cédula jurídica 3-102-067423 al 16 de setiembre de 2016 tenía el plazo social vencido (folio 51).
2. En resolución de las 11:10 horas del 16 de mayo de 2017 el Registro Inmobiliario solicitó a Manuel Emilio Mata Merino que acreditara sus facultades para representar en estas diligencias a la empresa Inversiones Yary S. R.L. (folio 127).
3. Que el plazo social de la sociedad Inversiones Yary S.R.L. fue ampliado hasta el 19 de octubre de 2022 mediante documento tramitado en el Registro de Personas Jurídicas con citas tomo **2017, asiento 612226**, inscrito el 30 de octubre de 2017 (folios 205 a 210).
4. En el Registro Inmobiliario se encuentra inscrito el inmueble matrícula 10636-F-000 de la Provincia de San José, a nombre de STARLANCER SOCIEDAD ANÓNIMA (folios 24 y 25).
5. Que dentro del expediente judicial **09-1828-1044-CJ** incoado por Inmobiliaria Sisi, Sociedad Anónima con cédula jurídica 3-101-362128 en contra de Teresita Sexta S.A. con cédula jurídica 3-101-164205, tramitado ante el Juzgado Primero Especializado de Cobro de I Circuito Judicial de San José, se anotó en la finca 10636-F-000 de San José, el embargo **practicado** bajo el tomo **800**, asiento **35784** (folios 6, 29, 42, 71, 158, 160).
6. Que el embargo practicado con citas tomo **800, asiento 35784**, en la finca 10636-F-000 fue cancelado el 19 de diciembre de 2016 por el Juzgado Primero Especializado de Cobro del I Circuito Judicial de San José, mediante documento con citas tomo **800, asiento 378634** (folios 74, 77, 156, 158, 160).
7. Que dentro del expediente judicial **13-37563-1012-CJ** establecido por la Municipalidad de Escazú en contra de Teresita Sexta S.A. y tramitado ante el Juzgado Especializado de Cobro del II Circuito Judicial de San José, se anotó en la finca 10636-F-000 de San José, la

demanda ejecutiva hipotecaria bajo el tomo **800**, asiento **188768** (folios 6, 33, 42, 157, 159).

8. Que con el documento tomo **800**, asiento **392924** fue cancelada el 3 de marzo de 2017, por el Juzgado Especializado de Cobro del II Circuito Judicial de San José, la demanda Ejecutiva Hipotecaria con citas tomo **800**, asiento **188768** (folios 156, 157, 159).

9. Que al tramitarse el documento con citas tomo **2016**, asiento **132859**, fue cancelado el gravamen hipotecario que estaba inscrito con citas tomo **547**, asiento **10525**, secuencia **001** (folios 42-43, 156).

10. Que las empresas Inversiones Yary S.R.L. e Inversiones Anglay S. R. L. figuran como acreedoras en el gravamen hipotecario tomo **547**, asiento **10525**, secuencia **001**, cuyo plazo venció el 10 de febrero de 2006 (folios 8 a 12, 24 a 26 de legajo de apelación).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal encuentra como único hecho de tal naturaleza y que resulta de interés para el dictado de la presente resolución, el siguiente:

1. Que la empresa INVERSIONES YARY LIMITADA ejerciera gestión cobratoria respecto de la hipoteca con citas tomo 547, asiento 10525, secuencia 001, inscrita sobre la finca 10636-F de San José.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Dirección del Registro Inmobiliario ordenó levantar la advertencia administrativa consignada en la finca **10636-F-000** de **San José** porque una vez concluida la investigación de mérito, logró determinar que la cancelación del gravamen hipotecario con citas **547-10525-001**, inscrita por la registradora Ana Lucía Fernández Coto, de conformidad con el artículo 471 del Código Civil al tramitar el documento **2016-132859**, no constituye un error de calificación que resulte necesario subsanar, toda vez que el plazo de esa hipoteca venció desde el 10 de febrero de 2006 y al momento de inscribir ese documento no existía en la publicidad registral gestión cobratoria alguna, razón por la cual era aplicable la figura de la prescripción.

Agrega la autoridad registral que en la finca **10636-F** de **San José** fueron tramitados en forma directa por los Juzgados Especializados de Cobro, los siguientes documentos: **i) Practicado** bajo el tomo **800**, asiento **35784**, referido al expediente judicial 09-1828-1044-CJ, que fue cancelado por el Juzgado Primero Especializado de Cobro de I Circuito Judicial de San José mediante el tomo **800**, asiento **378634**. **ii) Demanda Ejecutiva Hipotecaria** bajo el tomo **800**, asiento **188768** relativa a un proceso de ejecución hipotecaria establecido por la Municipalidad de Escazú y tramitado bajo el expediente judicial 13-37563-1012-CJ, anotación que fue cancelada por el Juzgado Especializado de Cobro del II Circuito Judicial, mediante el tomo **800** asiento **392924**. En virtud de lo anterior, afirma la Dirección del Registro Inmobiliario que no existió error registral que resulte necesario subsanar y por ello ordena el cierre de este expediente.

En representación de **INVERSIONES YARY LIMITADA** recurrió **Manuel Emilio Mata Merino**, quien manifestó su inconformidad con lo resuelto por el Registro a quo. Alegó que en el Considerando seis de la resolución que apela, se cometió un gravísimo error al afirmarse que al momento de presentar su escrito del 21 de marzo de 2017 no tenía la representación de Inversiones Yary Limitada, lo cual obedeció a un error registral, porque no tenía la personería vencida, según lo demostró y fue reconocido por el Registro. Agrega que el Registro avaló la cancelación de los asientos hipotecarios, al expresar que *“no se encontró gestión cobratoria, por parte de las entidades acreedoras del crédito cancelado”* (folio 203), y afirma que esa apreciación es errónea porque había un practicado y una demanda ejecutiva hipotecaria que interrumpían el plazo establecido en el artículo 471 del Código Civil y por esto no se aplicaba la prescripción ordinaria, con lo que se le ha causado un perjuicio irreparable a su representada. Manifiesta el recurrente que de conformidad con el artículo 214 del Código Procesal Civil no procede la deserción en los procesos ejecutivos en los que no haya embargo practicado y por ello, al existir el embargo practicado con citas 800-35784, la registradora debió haber marcado el defecto y respetar los derechos del acreedor. Con fundamento en dichos agravios solicita que se mantenga la medida cautelar en la finca 10636-

F de San José y se restituyan los asientos hipotecarios cancelados por error registral y en violación de los derechos de los acreedores.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Respecto del primer agravio expresado por el recurrente con relación al Considerando sexto de la resolución apelada, resulta necesario aclarar que a la fecha del dictado de la citada resolución (el **11 de diciembre de 2017**), no existía dentro de este expediente prueba alguna sobre la ampliación del plazo social de la sociedad INVERSIONES YARY SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, toda vez que la prevención que le fuera dirigida por el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 11:10 horas del 16 de mayo de 2017 -en la cual se le previno que debía demostrar su capacidad para representar esa sociedad porque tenía su plazo vencido- no fue contestada por el señor Manuel Emilio Mata Merino.

Advierte este órgano de alzada que no fue sino hasta que en el escrito de apelación y expresión de agravios, presentado por el señor Mata Merino ante el Registro Inmobiliario el **22 de diciembre de 2017**, aquel procedió a dar respuesta a dicho requerimiento y por ello la asesoría jurídica procedió a incorporar a este expediente las copias certificadas del documento inscrito en el Registro de Personas Jurídicas el 30 de octubre de 2017, con citas **2017-612226**, en donde fue ampliado ese plazo social hasta el 19 de octubre de 2022.

En vista de lo anterior, concluye este Tribunal que; si bien es cierto, la situación del vencimiento del plazo social fue debidamente corregida con la inscripción del relacionado documento 2017-612226 el 30 de octubre de 2017, ello fue puesto en conocimiento de la Autoridad Registral hasta el 22 de diciembre de 2017, es decir, posterior al dictado de la resolución que ahora apela.

Por otra parte, una vez examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho un análisis sobre la figura de la prescripción; definida por el tratadista Alberto Brenes Córdoba como un medio para adquirir el dominio o consolidar una adquisición defectuosa

(prescripción positiva) y también como un medio de exonerarse del pago de una obligación (prescripción negativa), por el transcurso del tiempo (BRENES CÓRDOBA, ALBERTO. Tratado de las Obligaciones, Ediciones Juricentro, S. A., Costa Rica, 5ª edición, 1984, p. 203).

Sobre la prescripción negativa Lacruz Berdejo indica al respecto:

“[...] La prescripción es la forma de extinción de los derechos y acciones por su no ejercicio por parte del titular (y salvo reconocimiento por parte del sujeto pasivo de la correspondiente relación jurídica) durante el tiempo establecido por la ley. Es decir: no se trata solo del mero transcurso del tiempo, [...] y ni siquiera del no ejercicio del derecho o acción durante ese tiempo, sino que es preciso también (y ello es particularmente claro en relación a los derechos o acciones personales) que no haya habido reconocimiento de ese derecho por el sujeto pasivo, pues si lo hubo, quedará interrumpido el tiempo de prescripción y ésta no se consume. Por ello ha hablado nuestra doctrina, más que de “no ejercicio”, de “silencio de la relación jurídica” durante el tiempo pertinente.

[...]

Habida cuenta del funcionamiento y el objeto de la prescripción extintiva (tal como se exponen a continuación) podríamos decir de ella que, desde un punto de vista estático o estructural, constituye un límite (temporal) del ejercicio de los derechos; y desde una perspectiva dinámica y funcional, se manifiesta y actúa como una facultad del interesado de repeler el ejercicio intempestivo de tales derechos [...]” (LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL I PARTE GENERAL, Volumen tercero. Editorial Dickinson S.L., Madrid, 2da Edición, pp. 326-327)

Para el caso de la hipoteca, en el artículo 868 del Código Civil se establece la prescripción decenal, la cual corre a partir del momento en que es exigible la obligación. El artículo de cita dispone:

“Artículo 868. Todo derecho y su correspondiente acción se prescriben por diez años. Esta regla admite las excepciones que prescriben los artículos siguientes y las demás establecidas expresamente por la ley, cuando en determinados casos exige para la prescripción más o menos tiempo”.

También el Código Civil establece las causas que interrumpen y suspenden ese término, cuyo artículo 876 y 879 disponen:

Artículo 876. Toda prescripción se interrumpe civilmente:

1.- Por el reconocimiento tácito o expreso que el poseedor o deudor haga a favor del dueño o acreedor de la propiedad o derecho que trata de prescribirse;
y

2.- Por el emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al poseedor o deudor.

Artículo 879. La prescripción negativa se interrumpe también por cualquier gestión judicial o extrajudicial, para el cobro de la deuda y cumplimiento de la obligación.

Sin embargo, la prescripción no opera automáticamente, por esto el artículo 471 de este mismo cuerpo normativo establece la actividad que debe desplegar el Registro en el asiento de inscripción de una hipoteca que haya prescrito:

Artículo 471. [...] 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 registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará [...]

Aplicado lo anterior al caso bajo estudio, resulta evidente que si el plazo del gravamen hipotecario inscrito en la finca 10636-F de San José, citas **547-10525-001** venció desde el **10 de febrero de 2006** y no existía en su asiento de inscripción alguna acción cobratoria por parte de las sociedades acreedoras: Inversiones Yary Limitada e Inversiones Anglay Sociedad de Responsabilidad Limitada -u otro motivo de interrupción que implicara el reconocimiento del crédito- al haber transcurrido el término de prescripción lo procedente era su cancelación al inscribir un nuevo título en ese inmueble, tal como lo dispone el artículo 471 citado y por ello no se advierte error en la actuación de la registradora al inscribir el documento que originó las citas 2016-132859.

Ahora bien, en relación con la deserción decretada por el Juzgado Primero Especializado de Cobro del I Circuito Judicial de San José (dentro del expediente judicial **09-1828-1044-CJ**, incoado por Inmobiliaria Sisi, S. A. en contra de Teresita Sexta S.A.), afirma el recurrente que en “[...] el artículo 214 del Código Procesal Civil, claramente establece que no procederá la deserción, en los procesos ejecutivos que no haya embargo practicado, en el caso concreto bajo las citas tomo 800, asiento 35784, consecutivo 01, existió un embargo practicado desde el mes de diciembre del año 2010, razón por la cual la registradora debió haber marcado el defecto y respetar los derechos del acreedor [...]” (folio 203).

Al respecto, resulta pertinente aclarar que la afirmación del recurrente carece de toda lógica, contraria a lo que indica la norma, porque precisamente en este caso sí existía una anotación de un embargo practicado (**800-35784**), sobre la finca **10636-F** que fue cancelado por el Juzgado Primero Especializado de Cobro de I Circuito Judicial de San José con el documento tomo **800**, asiento **378634**. Visto lo anterior, no había impedimento para que la autoridad

judicial dictara la deserción del proceso **09-1828-1044-CJ** incoado por Inmobiliaria Sisi, Sociedad Anónima en contra de Teresita Sexta S.A.

Adicionalmente, advierta el recurrente, que ese es un proceso ajeno a la hipoteca en que funda sus agravios, que se trata de un asunto que fue discutido en esa sede jurisdiccional y por ello tanto la autoridad registral como este Tribunal se encuentran impedidos de hacer alguna valoración al respecto, en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes.

En el mismo sentido, la demanda ejecutiva hipotecaria tramitada por el Juzgado Especializado de Cobro del II Circuito Judicial de San José, dentro del expediente judicial **13-37563-1012-CJ** de la Municipalidad de Escazú en contra de Teresita Sexta S.A, que fuera anotado en la finca 10636-F de San José, con citas **800-188768** y posteriormente cancelada por esa misma autoridad con el documento citas **800-392924**, tampoco representa una gestión cobratoria que pueda interrumpir la prescripción y por ello no puede ahora pretender por este medio obtener en forma intempestiva -como indica Lacruz Berdejo- la facultad de ejercer ese derecho dado el “*silencio de la relación jurídica*” que ha existido durante este tiempo.

En síntesis, ha quedado demostrado en estas diligencias, que las anotaciones judiciales del embargo practicado (800-35784) y de demanda ejecutiva hipotecaria (800-188768), no tenían la capacidad de interrumpir la prescripción de la hipoteca con citas 547-10525-001, porque se trata de procesos ajenos y por ello en modo alguno podía favorecer a sus acreedores, quienes no han demostrado que hayan ejercido la gestión cobratoria de su derecho de acreencia.

En virtud a todo lo expuesto, considera este Tribunal que no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente, concluyendo que no se ha acreditado la existencia de alguna situación que permita presumir una inexactitud en los asientos registrales y que de mérito a la medida cautelar administrativa que solicita el licenciado Mata Merino y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación que presentó, en representación de **INVERSIONES YARY**

LIMITADA, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:30 horas del 11 de diciembre de 2017, la cual se confirma.

QUINTO. 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 No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, doctrina y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por **el licenciado Manuel Emilio Mata Merino** en representación de **INVERSIONES YARY LIMITADA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:30 horas del 11 de diciembre de 2017, la cual se confirma, para que se deniegue la solicitud de mantener la medida cautelar de Nota de Advertencia Administrativa sobre la finca **10636-F-000** de **San José**. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Rocío Cervantes Barrantes

Guadalupe Ortiz Mora