

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No.2005-0168 -TRA-BI-325-05

Gestión Administrativa

LEONAMAR GERMANIO TREINTA Y DOS SOCIEDAD ANÓNIMA

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Expte. Origen N°: 125-2005)

VOTO No. 051-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas del nueve de marzo de dos mil seis.—

Recurso de Apelación presentado por el señor **Guillermo Carranza Castro**, mayor, casado, ingeniero, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos seis-setecientos cincuenta y nueve, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía **LEONAMAR GERMANIO TREINTA Y DOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento unodiecios setenta y tres mil trescientos cincuenta y nueve, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas, quince minutos del diecinueve de octubre de dos mil cinco.

RESULTANDO

I.- Que a las siete horas, cuarenta minutos del nueve de mayo de dos mil cinco, el señor Guillermo Carranza Castro, de calidades indicadas y en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Leonamar Germanio Treinta y Dos Sociedad Anónima, presenta gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a efecto de que se ordene revocar el criterio de inscripción y denegar la inscripción originada por el documento presentado al Diario de dicho Registro, a las diez horas, veintiocho minutos, treinta y un segundos del trece de abril de dos mil cinco, bajo el tomo quinientos cincuenta (550), asiento seis mil cuatrocientos cuatro (6404), que es mandamiento judicial, expedido por el Juzgado Civil de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Mayor Cuantía de Puntarenas, mediante el cual se ordena corregir el monto del embargo practicado que originalmente se había presentado ante ese Registro bajo el tomo quinientos dieciocho (518), asiento cuatro mil ochenta y cuatro (4084), meses después de que el inmueble del Partido de Puntarenas, matrícula treinta mil quinientos cincuenta y tres-F-cero cero cero aparecía inscrito a nombre de su representada.

II.- Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las quince horas del treinta de junio de dos mil cinco, denegó la gestión administrativa promovida por el personero de la empresa Leonamar Germanio Treinta y Dos Sociedad Anónima.

III.- Que este Tribunal, mediante el voto No. 216-2005, de las once horas, quince minutos del nueve de setiembre de dos mil cinco, declaró la nulidad absoluta de la resolución dictada por ese Registro, a las quince horas del treinta de junio de dos mil cinco, así como la resolución que admite el recurso de apelación de las doce horas del once de julio de dos mil cinco, a fin de encausar los procedimientos, procediéndose a conceder las audiencias respectivas y evitar nulidades futuras.

IV.- Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con fundamento en que la gestión administrativa incoada por el representante de la empresa Leonamar Germanio Treinta y Dos S. A., perdió interés actual, al haberse cancelado el decreto de embargo, inscrito en la finca del Partido de Puntarenas, matrícula treinta mil quinientos cincuenta y tres-F cero cero cero (30553-F-000), en resolución de las ocho horas, quince minutos del diecinueve de octubre de dos mil cinco, resolvió, en lo que interesa, lo siguiente: *“1-) Cancelar el trámite de las presentes diligencias. 2-) Ordenar el archivo del presente expediente...”*

V.- Que contra la resolución supra citada el representante de Leonamar Germanio Treinta y Dos, Sociedad Anónima, presentó recurso de apelación en el que adujo, que el Director del Registro a quo trata de evadir la responsabilidad que le corresponde pretendiendo encubrir el error de calificación y sus consecuencias, aduciendo que el embargo ya se había cancelado

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

por orden judicial, cuando precisamente se vio obligado a cancelarlo por los perjuicios que la indebida anotación del embargo le estaban produciendo a su representada, derivando de ello daños y perjuicios.

VI. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente 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 el Juez Rodríguez Jiménez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS: Se tienen como hechos probados de interés para la resolución del presente asunto, los siguientes:

1- Que el señor Guillermo Carranza Castro, es Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Leonamar Germanio Treinta y Dos, Sociedad Anónima (ver folio 3).

2- Que el propietario registral del inmueble inscrito en el Partido de Puntarenas, matrícula treinta mil quinientos cincuenta y tres-F (030553-F), es la empresa Leonamar Germanio Treinta y Dos Sociedad Anónima (ver folios 4 y 5).

3- Que a las doce horas, diez minutos del veintiuno de enero de dos mil tres, al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, fue presentado bajo el tomo quinientos dieciocho (518), asiento cuatro mil ochenta y cuatro (4084), mandamiento de anotación de decreto de embargo, expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, dentro del proceso ordinario No. 02-100546-417-CI de Florenzo George Patarachia contra Altos de Leonamar Sociedad Anónima, mediante el cual se decretó embargo de bienes hasta por la suma de treinta y dos millones trescientos noventa y siete mil colones, el cual se hizo recaer,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

entre otros, sobre la finca inscrita en el Partido de Puntarenas, matrícula 030553-F, mandamiento que fue inscrito el veinticinco de abril de dos mil tres (ver folios 6 al 13, inclusive).

4- Que a las diez horas, veintiocho minutos, treinta y un segundos del trece de abril de dos mil cinco, fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos cincuenta (550), asiento seis mil cuatrocientos cuatro (6404), mandamiento judicial mediante el cual el Juez Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, ordena, entre otras, lo siguiente “...se corrija la suma por la cual se decretó embargo dentro de este asunto. Dicho mandamiento quedó inscrito al tomo quinientos dieciocho asiento cero cuatro mil ochenta y cuatro, y ordena embargo por la suma de treinta y treinta (sic) y dos millones trescientos noventa y siete mil colones, siendo el correcto DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES”, circunstancia se solicita sea corregida, teniéndose en ese caso corregido en cuanto a las fincas del Partido de Puntarenas, matrícula de Folio Real número...TREINTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES-F-CERO CERO CERO (30553-000)...”, documento que fue inscrito el quince de abril de dos mil cinco (folios 33 a 43, inclusive).

5- Que a las catorce horas, treinta y ocho minutos, treinta un segundos del veintisiete de setiembre de dos mil cinco, bajo el tomo quinientos cincuenta y ocho (558), asiento dieciocho mil cuatrocientos veintinueve (18429), fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mandamiento de cancelación, expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, mediante el cual se ordena: “...*Por resolución de las siete horas cuarenta minutos del veintiuno de setiembre del año en curso, se ordenó remitirle el presente, a fin de que se sirva cancelar el tomo QUINIENTOS DIECIOCHO ASIENTO CERO CUATRO MIL OCHENTA Y CUATRO, que afecta las fincas del Partido de Puntarenas, matrícula de Folio Real número...TREINTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES-F-CERO CERO CERO (30553-000)...*”, mandamiento que fue inscrito el cuatro de octubre de dos mil cinco (ver folios 69 a 74, inclusive).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos no probados de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

interés para la resolución del presente asunto.

TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS AGRAVIOS. En el caso concreto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió cancelar el trámite de la gestión administrativa incoada por el representante de la empresa Leonamar Germanio Treinta y Dos, Sociedad Anónima y archivar el expediente, por carecer dicha gestión de interés actual, toda vez que ante ese Registro fue presentado bajo el tomo quinientos cincuenta y ocho (558), asiento dieciocho mil cuatrocientos veintinueve (18429), mandamiento expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, mediante el cual se ordena la cancelación del decreto de embargo que fuera inscrito bajo las citas tomo quinientos dieciocho (518), asiento cuatro mil ochenta y cuatro (4084), en los inmuebles del Partido de Puntarenas, entre otros, en el de la matrícula treinta mil quinientos cincuenta y tres-F (30553-F).

Por su parte, la sociedad recurrente alega que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, no puede tener como fundamento la cancelación del decreto de embargo de referencia, para ordenar el archivo de la presente gestión, cuando existe un error de calificación al inscribirse el embargo en inmuebles que ya no pertenecían al demandado. Advierte además, sobre la desobediencia por parte del Registro **a quo**, de no conferir las audiencias de ley ordenadas por este Tribunal, mediante el voto No. 216-2005 de las once horas, quince minutos del nueve de setiembre de dos mil cinco, a fin de que las partes interesadas hagan valer sus derechos, y por ende, que la Dirección de dicho Registro, resuelva por el fondo, lo que derivará en el pago de daños y perjuicios, ya que su representada se vio obligada a hacer un depósito de dinero, a fin de cancelar el embargo que pesaba sobre el inmueble propiedad de su representada.

CUARTO. El caso concreto, se circunscribe a determinar si la cancelación del trámite de la gestión administrativa incoada por el representante de la empresa Leonamar Germanio Treinta y Dos, Sociedad Anónima y el archivo del presente asunto, ordenados por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se ajusta a derecho.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Examinado el expediente venido en alzada, este Tribunal constata que la gestión administrativa fue interpuesta por el señor Guillermo Carranza Castro, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de Leonamar Germanio Treinta y Dos Sociedad Anónima, a efecto de que se revoque y se deniegue la inscripción del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos cincuenta (550), asiento seis mil cuatrocientos cuatro (6404), que corresponde a mandamiento judicial emitido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, en proceso ordinario No. 02-100546-417-CI establecido por Florenzo George Patarachia contra la empresa Altos de Leonamar Sociedad Anónima, mediante el cual se ordena corregir el monto del embargo que pesa entre otros, sobre el inmueble del Partido de Puntarenas, matrícula treinta mil quinientos cincuenta y tres F (30553-F).

Para lo que concierne al asunto bajo examen, es necesario indicar que el artículo 95 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, respecto a la interposición de la gestión administrativa, dispone lo siguiente: *“Pueden promover la gestión administrativa, los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro”*, de lo que se infiere que quien entabla una gestión administrativa, no sólo debe estar legitimado de acuerdo con los asientos del Registro, sino que debe tener, y por ende, demostrar un interés procesal en el asunto, que debe ser actual, esto es, que cuando la persona ya sea física o jurídica ejerce el derecho de accionar, lo hace por medio de una pretensión que se materializa a través de la presentación de la gestión administrativa, y que consiste en la motivación material o el móvil actualizado, mediante el cual el o la gestionante ejerce el derecho de accionar.

Al respecto, la doctrina procesal ha expresado que: *“Generalmente se menciona la existencia de tres condiciones para poder ejercer la acción: la posibilidad jurídica, el interés y la legitimación... El interés procesal consiste en el interés en actuar, en el móvil que tiene el actor (o eventualmente el demandado al contradecir). Es muy conocido el aforismo de que “quien tiene interés tiene acción”. El que tiene un crédito cuyo plazo no ha vencido, podrá*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

pedir una medida de cautela (si corresponde), pero no lo podrá reclamar en juicio; tampoco el heredero si no ha fallecido el causante, etc. Se suele requerir que el interés sea directo, legítimo y actual. Deber ser, en primer lugar, legítimo, esto es lícito, lo cual no necesita mayor fundamentación. Luego actual y no eventual, futuro como ya dijimos... Por último, el interés debe ser directo, o sea, particular de quien lo ejerce...” (VÉSCOVI, Enrique. Teoría General del Proceso, Segunda Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp.68 y 69).

QUINTO. En cuanto al mandamiento judicial presentado al **Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos cincuenta y ocho (558), asiento dieciocho mil cuatrocientos veintinueve (18429)**. Si ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles fue presentado a las catorce horas, treinta y ocho minutos, treinta y un segundos del veintisiete de setiembre de dos mil cinco, bajo el tomo quinientos cincuenta y ocho (558), asiento dieciocho mil cuatrocientos veintinueve (18429), mandamiento judicial expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, por medio del cual se ordena la cancelación del decreto de embargo, que pesa entre otros, en el inmueble del Partido de Puntarenas, matrícula treinta mil quinientos cincuenta y tres F (30553-F), y el mismo fue debidamente inscrito el cuatro de octubre de dos mil cinco, la gestión administrativa incoada por el representante de la empresa Leonamar Germanio Treinta y Dos Sociedad Anónima, pierde interés actual, toda vez que las pretensiones de la sociedad gestionante estuvieron dirigidas a efecto de que se ordenara revocar el criterio de inscripción y, por ende, denegar la inscripción originada por el documento presentado al Diario de dicho Registro, el trece de abril de dos mil cinco, bajo el tomo quinientos cincuenta (550), asiento seis mil cuatrocientos cuatro (6404), que es mandamiento judicial, expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, mediante el cual se ordenó corregir el monto del practicado que originalmente se había presentado ante ese Registro, bajo el tomo quinientos dieciocho (518), asiento cuatro mil ochenta y cuatro (4084), mandamiento judicial que, como se analizó supra, fue cancelado por así haberlo ordenado la autoridad judicial competente.

SEXTO. Con relación al argumento esgrimido por el apelante, respecto a la indebida actuación del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al haber procedido a anotar el mandamiento expedido por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, que

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

ocupó el tomo quinientos cincuenta (550), asiento seis mil cuatrocientos cuatro (6404), mediante el cual se ordena corregir el monto del embargo practicado, cuando el inmueble del Partido de Puntarenas matrícula treinta mil quinientos cincuenta y tres F (30553-F), se encontraba inscrito a nombre de su representada, este Tribunal considera que no lleva razón el representante de la compañía Leonamar Germanio Treinta y Dos Sociedad Anónima en mantener ese alegato, toda vez que por tratarse de una orden emitida por una autoridad judicial, mediante un mandamiento, el Registro **a quo** debía de acatarla, ya que de conformidad con lo que al efecto estipula el artículo 153 y siguientes de la Constitución Política, es la autoridad judicial la única competente para determinar su procedencia y si así lo dispuso, el Registro está en la obligación de cumplir con la orden que se emane de ese despacho judicial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia judicial. Por ejemplo, en la sentencia número 100, de las dieciséis horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta, emitida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, se resolvió lo siguiente: *“IV.- Las razones por las cuales la deudora demandada consideraba que no debían hacerse esos embargos, debieron haberse dado en su oportunidad al Juez que conocía del citado juicio, por la parte demandada que objetaba esa decisión- Lo que allí se resolviera debía prevalecer, pues quien tenía competencia para decidir si se ordenaban o no esos embargos, esas anotaciones, era el tribunal que conocía del ejecutivo, pero no el Registrador General o el Registro Público de la Propiedad. Se trata del conflicto de partes, un acreedor y un deudor, en que el primero recurre a los tribunales de justicia para que obliguen a un deudor a pagar una obligación y pide sustraigan y aseguren bienes de él, que le permitan lograr que sea una realidad ese pago. Dentro de esa línea de ideas el Registro Público de la Propiedad es un órgano auxiliar, un colaborador del órgano judicial que hará efectiva frente a terceros esa decisión de separar y sustraer o retener bienes del deudor para garantizar con su valor el pago de lo adeudado. En esa posición, las razones o alegaciones del deudor tendientes a que no se anote o no se embargue, no tienen que hacerse ante el Registro, que no conoce ni dirige el juicio ni tiene la facultad legal de hacerlo...”*

SÉTIMO. No puede pretender la sociedad apelante, que en esta fase del proceso se conozca y resuelva sobre hechos que no se contemplaron en el momento procesal oportuno, ni es dable

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

que este Tribunal conozca del supuesto resarcimiento de daños y perjuicios que alega el representante de la empresa Leonamar Germanio Treinta y Dos S.A., toda vez que a esta Instancia le está vedado conocer de tales reclamos, pues de conformidad con los numerales 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, todos los actos y comportamientos de la Administración deben estar regulados por norma escrita, lo que implica desde luego, el sometimiento de este Tribunal, a la Constitución Política y a la ley, y consecuentemente, a todas las normas del ordenamiento jurídico y, en el caso concreto, a la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y al Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo No. 30363-J del 2 de abril de 2002, publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 92 del 15 de mayo de 2002. Desde esta perspectiva, huelga decir, que este Tribunal única y exclusivamente puede conocer de los asuntos propios de su competencia, conforme lo dispuesto por los artículos 22 y 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 2 del Reglamento Orgánico y Operativo de este Tribunal.

OCTAVO. No encuentra este Tribunal en la actuación de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles la ilegalidad y desobediencia que alega el representante de la sociedad apelante, toda vez que por así haberlo ordenado la autoridad judicial competente, en fecha cuatro de octubre de dos mil cinco, el registrador respectivo procedió a la cancelación total del gravamen que afectaba el inmueble del Partido de Puntarenas matrícula treinta mil quinientos cincuenta y tres F (30553-F), perdiendo interés actual tanto la gestión administrativa incoada por el personero de Leonamar Germanio Treinta y Dos S. A., así como lo dispuesto por este Tribunal en el voto No. 216-2005, emitido a las once horas, quince minutos del nueve de setiembre de dos mil cinco, al haberse practicado la cancelación del decreto de embargo, objeto de la presente gestión, por lo que corresponde declarar sin lugar el recurso de apelación en todos sus extremos, debiendo confirmarse la resolución venida en alzada.

NOVENO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039; 126, inciso c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No. 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con base en todo lo expuesto, citas legales y de doctrina realizadas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Guillermo Carranza Castro, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de Leonamar Germanio Treinta y Dos Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, quince minutos del diecinueve de octubre de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Firme la presente resolución, envíese el expediente al Registro 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