

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No. 2004-001-TRA-BI-253-05

Gestión Administrativa

José Enrique Alpízar Trejos, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (No de Origen 167-203)

VOTO N° 056-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las catorce horas treinta minutos del trece de marzo de dos mil seis.

Recurso de Apelación, interpuesto por el señor José Enrique Alpízar Trejos, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de Montes de Oro de Puntarenas, con cédula de identidad número seis-cero sesenta- setecientos treinta y siete, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del treinta de agosto de dos mil cinco.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en fecha 25 de setiembre de 2003, el señor José Enrique Alpízar Trejos, de calidades dichas, manifestó que dentro del proceso ejecutivo simple que interpuso contra el señor Raúl González, se emitió mandamiento de decreto de embargo contra la finca de Puntarenas, matrícula 20902-000, que pertenecía a la señora Liley Arroyo González, presentado al Diario del Registro el día 01 de julio del 2003, bajo el tomo 521, asiento 1583. Señala que debido a un error material en la confección del mandamiento el Juzgado, consignó erróneamente el número de cédula de identidad de la señora Arroyo González; razón por la cual el día 8 de julio de 2003 el Registro procedió a cancelarle la anotación al documento judicial de conformidad con el artículo 452 del Código Civil, por diferir el número de cédula con el que aparecía inscrito en el Registro. Agrega, que el citado artículo resulta inaplicable en este caso por tratarse el embargo en un derecho personal proveniente

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de un proceso ejecutivo simple y no un derecho real como lo establece el referido numeral, de ahí que lo procedente no era la cancelación de la anotación del documento judicial, sino más bien su anotación defectuosa y solicitar al Juzgado, que corrigiera o aclarara el número de cédula de la persona embargada pues existía identidad con los demás datos consignados en el mandamiento. Afirma que en virtud de ese error registral se le está causando un serio perjuicio económico ya que la señora demandada no tiene más bienes que se le puedan embargar, debido a que en fecha posterior a la cancelación del mandamiento, realizó un traspaso de la finca a una tercer adquirente, movimiento que no se hubiera realizado si el referido inmueble hubiera mantenido la anotación provisional del embargo y por consiguiente su derecho personal no estuviera desprotegido, tal como ahora se encuentra, razón por la cual solicita: a) sea declarada nula la cancelación del documento presentado bajo el tomo 521 asiento 1583 referente al mandamiento de decreto de embargo, b) retomar en sus efectos la anotación provisional de mandamiento de decreto de embargo dejando anotado el mismo al margen de la finca del Partido de Puntarenas 20902-000, citando a las partes y demás interesados a fin de que el traspaso inscrito al tomo 522 asiento 6346, c) que también quede anotado y no inscrito tal y como se hizo como consecuencia del error registral indicado.

SEGUNDO: Que por resolución emitida por el citado Registro de las doce horas del catorce de setiembre de dos mil cuatro, se confirió audiencias a todos los interesados en la presente diligencia, apersonándose los señores Liley Arroyo González quien en su calidad de propietaria registral, donó la finca del Partido de Puntarenas matrícula número 20902 según consta en el documento presentado al Registro bajo el tomo 522 asiento 6346; Banlly Cristina González Arroyo, propietaria actual del referido inmueble y el notario Juan Elpidio Cascante Cortez, otorgante de la escritura mediante la cual **se realizó el referido traspaso de donación.**

TERCERO: Que por resolución dictada a las diez horas del treinta de agosto de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dispuso, en lo que interesa: “**POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, y normativa citada, SE RESUELVE: Denegar estas diligencias, por estar ajustadas a derecho....*”

CUARTO: Que inconforme con la mencionada resolución, el día 5 de setiembre de 2005, el señor Alpízar Trejos interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra lo resuelto por la Dirección de ese Registro, manifestando que la Registradora realizó una interpretación extra legem del artículo 452 del Código Civil en el que se cobija la resolución, muy alejada de lo que se establece en ese numeral, pues afirma, que esa norma se refiere única y exclusivamente a derechos reales sin que pueda interpretarse que el legislador también se estaba refiriendo a derechos personales o de crédito, por lo que en virtud del principio de legalidad no podía cancelar la Registradora el decreto de embargo, resultando inaplicable el artículo de cita; asimismo, reitera, el perjuicio económico que tal situación le causa y, pide se declare con lugar el recurso, se deje sin efecto la calificación realizada por la registradora Damaris Sanabria Villalobos a quien le correspondió el estudio del mandamiento judicial de embargo presentado al tomo 521, asiento 1583; se declare nula la cancelación de ese documento, que sea modificado y por ende corregido el error registral y en consecuencia se proceda a retrotraer en sus efectos la anotación provisional de mandamiento de decreto de embargo dejando anotado el mismo al margen de la finca del Partido de Puntarenas N° 20902-000, citando a las partes y demás interesados a fin de que el traspaso de donación que se encuentra visible al tomo 522, asiento 6346 también quede anotado y no inscrito tal y como se hizo en virtud del error del Registro al cancelar el decreto de embargo mencionado.

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 hayan provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Edwin Martínez Rodríguez, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: Este Tribunal le requirió a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles la prueba para mejor resolver, que consta a los folios 133 al 137 y 148 al 149 del expediente, la cual se ha tenido a la vista, a efecto de emitir la presente resolución.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal acoge los Hechos que como Probados tuvo el *a quo* en la resolución apelada, indicándose únicamente que el tenido como I.- se sustenta en el documento visible a folio 14; el II.- se sustenta en el documento de folio 17, rectificándose que el tomo bajo el cual se presentó el mandamiento de anotación de decreto de embargo lo fue 521 y no el que se indica en dicho hecho; y el III), en el documento visible a folio 18.

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS: No existen hechos no probados de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

CUARTO: EN CUANTO AL FONDO: SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA: 1.-) En el presente caso el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 11 de la Constitución Política, 11 de la Ley General de la Administración Pública, 27 de la Ley 3883, Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y en los artículos 34 y 35 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, referidos al principio de legalidad y examen de los documentos por parte del Registrador, así como los artículos 635 y 282 del Código Procesal Civil, que hacen relación a los requisitos que deben contener los mandamientos judiciales y, por considerar procedente la cancelación conforme al artículo 452 del Código Civil realizada por la Registradora del mandamiento judicial de embargo presentado bajo el tomo 521, asiento 1583 del Diario, ante la incompatibilidad que presentaba en la identificación de la propietaria del inmueble verificada al momento de calificación del

documento y su confrontación con la información registral, denegó las diligencias administrativas presentadas por el señor Alpízar Trejos, 2.-) Por su parte, dicho señor, destacó en su escrito de apelación y expresión de agravios, visible a folio 100, que la registradora al practicar la cancelación del asiento registral de la medida cautelar ordenada por la Autoridad Judicial sobre la finca propiedad de la demandada, realizó una interpretación extra-*legem* del artículo 452 del código de marras, pues, considera que el numeral en comentario es aplicable única y exclusivamente a los derechos reales, sin que por interpretación o lógica jurídica pueda entenderse que el legislador también se estaba refiriendo a derechos personales, por tener el mandamiento su origen en un proceso ejecutivo simple. Manifiesta también su disconformidad con la resolución impugnada por el motivo de que la misma está sustentada en el principio de legalidad conforme los artículos 11 de la Constitución Política y de la Ley General de la Administración Pública, así como los numerales 34 y 35 del Reglamento del Registro Público y 282 y 635 del Código Procesal Civil, que en forma integrada imponen al Registrador el deber de determinar al momento de calificar, que los documentos sometidos a examen, cumplan con los requisitos formales y sustanciales para autorizar su inscripción. Es su criterio que en el presente caso, la registradora no cumplió con ese deber legal en virtud de haber interpretado la legislación a su antojo dándole un sentido diferente, irrespetando el sentido y la voluntad del legislador. Agrega además, que la resolución en discusión, no fue examinada a fondo por el Director del Registro, incurriéndose por lo tanto en vicios de fundamentación del fallo pues al documento judicial de anotación del embargo, la registradora lo debió mantener anotado provisionalmente, consignándole el defecto del error en el número de cédula de propietaria del inmueble, con el fin de proceder a su subsanación de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 468 inciso 5) y 475, ambos del Código Civil en concordancia con el artículo 5 de la Ley 3883, Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y no practicar su cancelación como en efecto lo hizo, ya que dicho defecto no era insubsanable ni correspondía a una nulidad absoluta, pues se trataba de un simple error material de la Autoridad Judicial que expidió el mandamiento.

QUINTO: Prima facie, respecto a la inconformidad manifestada por el recurrente, en lo que se refiere a la aplicación por parte de la Registradora del artículo 452 del Código Civil, como fundamento legal para cancelar la presentación del mandamiento de decreto de embargo objeto de este libelo que fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo 521, asiento 1583, emitido dentro de un proceso ejecutivo simple, con el fin de que fuera anotado al margen de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 20902-000 y 96443-002, es menester mencionar que efectivamente el referido numeral es de aplicación en documentos en los que se constituyen derechos reales típicos, sin embargo, en virtud del principio de legitimación que informa esta materia y como consecuencia de los efectos negativos que se producirían en el patrimonio del titular de un derecho real inscrito cuando no exista coincidencia con la identidad del demandado, el Registro debe extender su aplicación a los mandamientos de embargo como sucede en el caso en comentario, aunque el mismo cuerpo legal en su artículo 455, claramente define a estas medidas cautelares como derechos de crédito, razón por la cual deviene improcedente lo alegado por el petente en lo que a este aspecto se refiere.

SEXTO: No obstante lo indicado en el acápite anterior, resulta imprescindible para la resolución de este asunto hacer notar, que en la fecha en que la registradora practicó la cancelación del mandamiento en comentario, sea el día 08 de julio del 2003, estaba vigente la circular de la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble N° DRP-10-02, emitida el día 05 de noviembre del 2002, que fue requerida por este Tribunal a la Dirección del Registro Público en el conocimiento de esta causa como prueba para mejor resolver, constante a folio 148 del expediente, y que derogó parcialmente la circular de esa misma Dirección N° DRP-001-2001 de fecha 19 de marzo del 2001, que ordenaba la cancelación del asiento de presentación de los mandamientos judiciales por falta de los requisitos establecidos en los artículos 282 y 635 del Código Procesal Civil, dejando sin efecto esa primera disposición en virtud del Voto de la Sala Constitucional N° 2002-06977 de las once horas con siete minutos del doce de julio del dos mil dos, que dispuso en lo que interesa: “...*Asimismo resulta inaplicable la circular registral 001-2001 de 19 de marzo de 2001, en tanto es*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

contraria a la sentencia 2000-10991 y a este pronunciamiento, específicamente cuando establece que se procederá a cancelar el asiento de presentación de los mandamientos que incumplan alguno de los requisitos legales y reglamentarios allí recopilados y que no debe enviarse nota al Juez informándole de tales circunstancias...” A pesar de que la disposición transcrita es clara sobre la improcedencia de la cancelación de asientos referidos a medidas cautelares ordenada por la Autoridad Judicial, la Dirección del Registro, ordenó la derogación parcial de la circular en mención, dejando vigente la siguiente disposición en lo conducente: *“En el caso de créditos personales, cabe destacar, que debe existir relación entre el titular registral y el demandado; caso contrario deberá procederse a la cancelación del asiento de presentación”*., que aunque si bien es cierto la registradora no la tomó en cuenta al momento de la cancelación al Diario del documento que dio origen a este libelo, pues su actuación la fundamentó en el numeral 452 de reiterada cita, dada la improcedencia de esa derogación parcial, posteriormente mediante la circular número DRP-012-2003, de fecha 11 de agosto del 2003, que es constante en el folio 149 de este expediente, la misma Dirección del Registro, ordenó nuevamente la derogación parcial de la circular registral DRP-010-2002, que establecía derogar también parcialmente la circular DRP-001-2001, ordenando la inscripción de los mandamientos judiciales a pesar de que carezcan de algunos de los requisitos establecidos en los artículos 282 y 635 del Código Procesal Civil.

SETIMO: Sobre lo que debe ser resuelto 1.- Conforme lo expuesto, y en virtud de que la calificación estaba referida a un mandamiento judicial y dado que la Dirección del Registro mantuvo vigente la disposición de cancelar los asientos registrales en los casos de inconsistencias entre el titular registral del inmueble y el demandado, la registradora canceló la presentación del documento de interés en este asunto, cuando en realidad debía en primera instancia denegar la inscripción del embargo de marras señalando el defecto manteniendo la anotación preventiva correspondiente con las citas de presentación del documento tomo 521, asiento 1583, con el fin de que la Autoridad Judicial competente procediera a su corrección y de esta manera garantizar su debida publicidad, todo al tenor del referido Voto de la Sala Constitucional N° 2002-

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

06977. Debe hacerse notar además, que el máximo Órgano Constitucional en el Voto citado, también 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, bajo asiento 12321 tomo 498 del Diario, ordenada por el Registrador a las 10:11 horas del 4 de diciembre del 2001 porque de conformidad con los artículos 635 y 282 del Código Procesal Civil faltan las calidades de las partes, 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. ..."* (Los subrayados no son del original). Destaca en lo parcialmente transcrito, la aseveración de que los mandamientos judiciales tienen un carácter imperativo y son de acatamiento obligatorio para la Administración en su calidad de auxiliar de la Justicia, por lo que las atribuciones de los Registradores en esa materia, se limita 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 Juez quien dicte las órdenes necesarias para proceder a su enmienda. En tal sentido, la Administración hubo de acatar tal limitación a las facultades del Registrador al calificar los documentos provenientes de los órganos

jurisdiccionales, pues en otro tipo de documentos mantiene plenas facultades para señalar defectos o incluso cancelar la presentación de documentos. No obstante lo anterior, al proceder la registradora con la cancelación al Diario del mandamiento del decreto de embargo presentado al tomo 521, asiento 1583, en clara contradicción de la jurisprudencia mencionada, dio lugar a que el bien objeto del litigio fuera posteriormente traspasado a un tercero con el evidente perjuicio para el acreedor quirografario. Así las cosas, la actuación registral no resultó procedente, toda vez que al estarse frente un mandamiento proveniente de una autoridad judicial, las facultades al aplicar el procedimiento de calificación y las sanciones impuestas cuando no se cumpla con un requisito de forma se encuentran limitadas, ocurriendo que, al detectarse la incompatibilidad existente del documento de identificación de la propietaria del inmueble en relación con la información registral, no procedía su cancelación, sino, como se señaló, se debía mantener la anotación del decreto de embargo al margen de las fincas que indicaba el mismo, ya que así lo imponía el voto constitucional 2002-6977 ya citado por la circular DRP-10-02 de fecha 5 de noviembre de 2002, que derogó parcialmente la primera circular mencionada. En ese sentido, es dable recordar que los lineamientos del máximo órgano constitucional resueltos por la vía del amparo, surten efectos “erga omnes” conforme lo dispone el artículo 13 de la Ley de Jurisdicción Constitucional, de ahí que la Dirección del Registro al derogar parcialmente la circular N° 001-2001 de comentario, inobservó esos efectos, por lo que en aras de no causar mayor perjuicio a los intereses del recurrente, ante el error cometido y como consecuencia de la gestión planteada establecida en la normativa registral, debe este Tribunal ordenar a esa Dirección la práctica de una marginal de inmovilización sobre la finca del Partido de Puntarenas, Folio Real número 20902-000, la que deberá mantenerse hasta que este asunto se dilucide en la vía jurisdiccional; esto es así por cuanto el mandamiento de decreto de embargo se presentó al Diario del Registro Público el 1 de julio de 2003 (ver folio 17), y fue cancelado el 8 de julio de 2003 (ver folio 18), por la falta de coincidencia en el número de cédula de identidad de la propietaria del bien a embargar, no siendo viable considerar la actuación de la Institución Registral ajustada a derecho, ya que en la especie se configuró un error imputable a la administración que debió haber advertido y adoptado las medidas

cautelares que establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 febrero de 1998). Dicho numeral dispone claramente la competencia que le asiste a la Dirección de ese Registro, en el caso de que determine la existencia de un error para consignar, si fuera del caso, una marginal de advertencia que inmovilizara el asiento de inscripción del relacionado inmueble, hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial, o las partes involucradas llegasen a algún acuerdo dirimiendo la controversia. **2.-** Bajo este cuadro fáctico y de los atestados que constan en el presente expediente, este Tribunal considera que ha pesar de haber quedado demostrado el error registral incurrido, con la defectuosa calificación practicada al mandamiento de decreto de embargo presentado al tomo 521, asiento 1583, y que al ser cancelado, dio lugar a que se incoaran las presentes diligencias no pueden acogerse los extremos de la petición del gestionante, toda vez que por imperativo legal, existe imposibilidad de ordenar al Registro la cancelación de los asientos que autorice, ya que para tal efecto se requiere de una providencia ejecutoria expedida por un Tribunal jurisdiccional de la República, o bien, que por medio de escritura pública u otro documento auténtico, expresen su consentimiento aquellos a cuyo favor se hubiere efectuado la inscripción (artículo 474 CC). En este sentido, pueden consultarse los votos N° 117 de las 15:15 horas del 22 de julio de 1992 y N° 91 de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992 ambos dictados por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, asimismo, los votos de este Tribunal N° 23-2003 de las 16:15 horas del 29 de mayo de 2003, N° 24-2003 de las 16:20 horas del 29 de mayo de 2003. N° 64-2003 de las 15:00 horas del 19 de junio de 2003; N° 58-2004, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; y N° 59-2004, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004. **Merece** señalar que de conformidad con el numeral 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley, quedando ***"...expedita la vía ordinaria al interesado, si estima viciada de nulidad la inscripción; pues solamente podrá cancelarse ésta, por providencia ejecutoria o por escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, aquellos a cuyo favor se hubiere efectuado la inscripción ... quedando vedada al Registro Público la posibilidad de anular asientos debidamente inscritos..."*** (Voto N° 888-2002,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dictado por la Sección 3ª del Tribunal Contencioso Administrativo a las 10:30 horas del 1º de noviembre de 2002). En efecto, a falta de un acuerdo o convenio entre los interesados, recogido en un escrito o documento auténtico en el cual expongan su consentimiento para verificar la cancelación, la única vía idónea para dilucidar una controversia como la que nos ocupa, es la judicial, pues la normativa especial que regula el procedimiento registral, como se señaló, no le autoriza (***principio de legalidad***), y más bien le niega al Registro Público la posibilidad de modificar, cancelar, o anular en la vía administrativa un asiento registral ya inscrito, puesto que ello sólo es viable, en los supuestos del artículo 474 del Código Civil. **3.-** Por lo anterior, este Tribunal acoge parcialmente por mayoría, el recurso de apelación planteado por el señor José Enrique Alpízar Trejos, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del treinta de agosto del dos mil cinco, la que se revoca, y aunque el apelante no lo solicita, por ser una consecuencia establecida por la propia ley, debe el Registro consignar marginalmente una nota de inmovilización, según la normativa que lo rige, en la finca Partido de Puntarenas, folio real matrícula veinte mil novecientos dos- cero cero cero (20902-000), a fin de que se dirima la controversia en la vía judicial, o hasta que las partes contrapuestas soliciten de común acuerdo al Registro su levantamiento.

NOVENO: 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, 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, 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 fundamento en las consideraciones, citas normativas, doctrinales y jurisprudenciales que anteceden, este Tribunal acoge parcialmente el recurso de apelación planteado por el señor José Enrique Alpízar Trejos. Se revoca la resolución

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas del treinta de agosto de dos mil cinco. En su lugar deberá ese Registro consignar marginalmente una nota de inmovilización en la finca del Partido de Puntarenas, folio real matrícula veinte mil novecientos dos- cero cero cero (20902-000), a fin de que se dirima la controversia en la vía judicial, o hasta que las partes contrapuestas soliciten de común acuerdo al Registro el levantamiento de esa inmovilización o autoridad judicial así lo disponga. Lo Jueces Jorge Enrique Alvarado Valverde y Xinia Montano Alvarez salvan el voto. 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.— **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

VOTO SALVADO DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE

El suscrito discrepa de la resolución de la mayoría con fundamento en las siguientes consideraciones:

- 1) A la fecha de la cancelación (8-7-2003) del decreto de embargo que ocupó el asiento 1583 del tomo 521 del Diario del Registro Público de la Propiedad

Inmueble, visible al folio 17 del presente expediente; la circular DRP-001-2001 de la Dirección de ese Registro, estaba parcialmente vigente, respecto de la **cancelación de presentación de los mandamientos** en los casos de créditos personales, en los cuales debía verificarse la **relación existente entre el demandado y el titular registral** (conforme al penúltimo párrafo de dicha circular, visible al folio 183 de este expediente).

- 2) La **titularidad registral**, (como publicidad efecto) tiene su fundamento en la oponibilidad de los asientos registrales como efecto jurídico derivado del principio de legitimación registral (artículo 452 Código Civil), según el cual, se considera legítimo propietario a quien tenga inscrito su derecho en el Registro, salvo que se demuestre lo contrario en sede jurisdiccional. (condición iuris tantum)

En el ámbito procesal, el principio de legitimación registral tiene una doble finalidad; por un lado tiene una **función activa**, la cual revierte la carga de la prueba a cualquiera que pretenda demostrar un mejor derecho de propiedad en sede jurisdiccional respecto de una propiedad inscrita; siendo en este caso suficiente para el titular registral, acreditar su condición de propietario con el simple aporte de una certificación registral que así lo haga constar.

Por otro lado, el principio de legitimación registral tiene una **función pasiva**, la cual opera en contra del mismo titular registral; quien debe soportar cualquier obligación respecto de su condición de propietario; responsabilidades tales como la tributaria y las derivadas de procesos judiciales; en cuenta la legitimación ad causam pasiva como presupuesto procesal de fondo; es decir, el titular registral es el legítimo pasivo (demandado) dentro de una determinada acción real o personal, que involucre al bien inscrito de que se trate, planteada en sede jurisdiccional o administrativa.

Es por lo anterior, que la verificación de la identificación o individualización del sujeto demandado respecto del titular registral inscrito (**elemento subjetivo del principio de especialidad registral**, regulado en el inciso 4) del artículo 460 del Código Civil), es un control de legalidad que, en términos estrictamente registrales, debería realizar el Registrador de los documentos judiciales, cualquiera que sea su naturaleza (sentencia ejecutoria o mandamiento de anotación preventiva); lo anterior no como un reparo a la orden de la autoridad judicial, sino como una colaboración o auxilio a la función de salvaguarda de los asientos registrales que debe tener la autoridad jurisdiccional al momento de confeccionar las ordenes contenidas en los mandamientos judiciales; no es casualidad que los artículos 282 y 635 del Código Procesal Civil le establecen requisitos formales a tales documentos, en aras de la plena identificación e individualización del demandado o titular registral en su caso; lo anterior como abono de la Seguridad Jurídica del Tráfico de los bienes inscribibles; pues es clara la inconveniencia para la dinámica comercial de los bienes inscritos, el permitir la anotación de un inmueble en la que no exista una absoluta certeza de individualización del demandado respecto del titular registral de tal inmueble.

En términos ideales desde el punto de vista técnico registral; tomando en cuenta el diseño del **sistema de seguridad jurídica** adoptado por nuestro ordenamiento, para garantizar la Seguridad del tráfico de bienes; la coadyuvancia de la función Registral y la jurisdiccional, operativamente y desde el punto de vista de la seguridad en la dinámica de los derechos inscritos, garantiza no solo la protección del titular registral respecto de las pretensiones reales y personales de terceros, sino que a su vez, los terceros puedan aspirar a ver satisfechas sus pretensiones procesales, garantizando los resultados patrimoniales de los procesos judiciales mediante el acceso legítimo a la información registral para ubicar los bienes que pertenecen a quienes deben resarcir la consecuencias de tales pretensiones; lo que debe suceder (en garantía de la Seguridad Jurídica del tráfico de bienes), **dentro de los**

parámetros del principio de legitimación y conforme al artículo 452 del Código Civil, en los términos que bien indica el considerando quinto de la resolución de mayoría.

- 3) El artículo 16 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, establece el "...obligado acatamiento..." de las circulares registrales por parte de los Registradores en el ejercicio de su función calificadora; y siendo que a la fecha de cancelación del decreto de marras, estaba vigente la obligación de cotejar la relación entre el demandado y el titular registral, conforme los parámetros descritos en el punto 2) anterior; considero que la cancelación del mandamiento no representa en ese momento (8-7-2003) una desobediencia a la autoridad judicial, sino la verificación de un requisito que, de forma obligatoria, debía acatar la Registradora encargada de la calificación del documento judicial 521-1583; basada en la inconsistencia relacionada con el número de cédula, que como bien lo confirma la resolución del a quo, es el documento que identifica e individualiza conforme nuestro ordenamiento, a una persona física; por lo que en este caso concreto, **no se configura un error registral** que deba ser conocido en sede administrativa por medio de una gestión como la planteada por el apelante.
- 4) Le queda plenamente claro al suscrito, los efectos que derivan de las resoluciones de la Sala Constitucional citadas en la resolución de mayoría, pese al criterio vertido en el punto 2) anterior; por lo cual, una vez derogada en su totalidad la **circular DRP-001-2001**, tantas veces citada, independientemente de cualquier consideración técnica; debe abstenerse la autoridad registral de oponer cualquier recaudo a las ordenes vertidas por un juez a un mandamiento judicial presentado al Registro; y conforme lo indica el órgano constitucional, debe limitarse a cumplir lo ordenado en él.
- 5) En el presente asunto, siendo que en su momento, el Registrador actuó dentro de su ámbito de calificación, no existió error registral en la cancelación del

mandamiento de marras y por tanto, cualquier consecuencia negativa para el apelante, que con ocasión de esa cancelación hubiera sucedido, debe ser dirimida en la vía jurisdiccional, por lo que debe rechazarse el presente recurso de apelación, manteniéndose la resolución del aquo, y agotándose la vía administrativa para el recurrente. Es todo.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde.

VOTO SALVADO DE LA LICDA. XINIA MONTANO ÁLVAREZ

I.- De acuerdo con la documentación que consta en autos, es un hecho que la señora Registradora a quien le correspondió la calificación del documento Tomo 521, Asiento 1583, procedió a cancelar, el ocho de julio de dos mil tres, un Mandamiento de Anotación de Decreto de Embargo expedido por una autoridad judicial competente, por medio del cual se ordenaba la anotación en los bienes de la señora Liley Arroyo González, aduciendo la funcionaria que la anotación era improcedente, de conformidad con lo que establece el artículo 452 del Código Civil, lo anterior, por cuanto el número de cédula con que se identificó a la demandada, señora Arroyo González, no coincidía con el de la propietaria registral. Contra ello se alzó el gestionante, quien argumentó que el Mandamiento de Anotación de Decreto de Embargo no es un derecho real, sino un derecho personal proveniente de un proceso ejecutivo simple, y que, por tal razón, el artículo 452 supracitado no resulta aplicable al presente caso. II.- No obstante lo anterior, y visto que la actuación de la citada Registradora entraña un eventual error registral (sobre lo cual no se prejuzga), a la luz de la norma del artículo 13 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional que hace vinculantes los precedentes sentados por la Sala Constitucional y en virtud de lo dispuesto en el Voto N° 2002-06977, de las once horas con siete minutos del doce de julio de dos mil dos, en el que esa Sala Constitucional resolvió que “... *la gestión del*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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”, lo pertinente era que el Registro hubiese consignado una **nota de advertencia**, de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 97 del Reglamento del Registro Público, a fin de que no sólo quienes se han apersonado en este expediente, sino cualquier tercero registral interesado, pudiese hacer valer sus derechos. No obstante, esa cautela se echa de menos en los autos, por lo que es criterio de la suscrita que, al contrario de lo sostenido en el Voto de mayoría, lo que corresponde es más bien confirmar lo resuelto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en cuanto deniega la Gestión Administrativa, pero en razón de que lo peticionado por el gestionante excede las competencias asignadas por ley a ese Registro, el cual, de conformidad con las disposiciones del artículo 474 del Código Civil, no puede cancelar o anular asientos registrales que ya gozan de protección jurídica, disponiéndose, consecuentemente, el archivo del presente expediente, pero, en su lugar, ordenar al Registro proceder al inicio de una gestión administrativa de oficio, en la que, en resguardo del debido proceso y el derecho de defensa, se dé la respectiva audiencia, no sólo a quienes se han apersonado en esta gestión administrativa, sino a cualquier otro tercero registral interesado, previa consignación de la respectiva nota de advertencia, y todo ello en aras de que se investigue el eventual error registral en el que se hubiere incurrido.—
San José, catorce de marzo de dos mil seis.—

Licda. Xinia Montano Álvarez