

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No. 2005-0197-TRA-BI-01-06

Ocurso, documento Tomo 532, Asiento 16348

Notario Minor Gómez Calvo, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen 2005-085)

VOTO No. 083-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las diez horas del tres de abril de dos mil seis.

Conoce este Tribunal del *Recurso de Apelación* interpuesto por el Notario **Minor Gómez Calvo**, mayor, casado, abogado, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos sesenta y uno-setecientos veintitrés, en su condición de Notario autorizante del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al **Tomo quinientos treinta y dos (532), Asiento dieciséis mil trescientos cuarenta y ocho (16348)**, contra la resolución dictada por ese Registro, a las catorce horas, veintiséis minutos del siete de diciembre de dos mil cinco.

RESULTANDO:

I.- Que el Notario Minor Gómez Calvo, de calidades indicadas, formuló diligencias ocursoales con el fin de que se revocara la denegatoria de inscripción del testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el **Tomo quinientos treinta y dos (532), Asiento dieciséis mil trescientos cuarenta y ocho (16348)**, al que se le consignó como defecto: *“Inmueble soporta un practicado que es un gravamen judicial y a la vez una anotación”*, que corresponde a la escritura número ochenta y ocho, visible al folio sesenta y uno frente del Tomo siete del Protocolo del citado Notario, otorgada a las doce horas del trece de marzo de dos mil cuatro, mediante la cual los señores Mario Fallas Granados, titular de la cédula de identidad número seis-doscientos veinte-trescientos treinta y Rosa Rojas Mora, titular de la cédula de identidad número uno-ochocientos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

veintiuno-novecientos treinta y dos, venden libre de gravámenes hipotecarios, embargos judiciales y anotaciones registrales, el inmueble inscrito en el Partido de San José, matrícula trescientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis-cero cero uno y cero cero dos (391756-001-002), al señor Pablo Méndez Elizondo, titular de la cédula de identidad número uno-mil ocho-setecientos ochenta y dos, documento que fue sometido a la calificación número 004-2005, de fecha dos de marzo de dos mil cinco, para lo cual alegó el Notario Gómez Calvo, que el mandamiento de embargo se originó en un Proceso Ejecutivo Simple, con base en un pagaré, y que de acuerdo con los artículos 795 y 802, inciso g) del Código de Comercio, las acciones que nacen del pagaré, prescriben a los cuatro años, a contar de la fecha de vencimiento, por lo que la inscripción provisional del decreto de embargo, prescribió el quince de febrero de dos mil tres, toda vez que la vigencia de una anotación provisional de embargo, se rige por el plazo de prescripción correspondiente al tipo de materia que la motivó, sin que el artículo 475 del Código Civil impida arribar a esa conclusión, pues lo que establece esa norma es la situación usual que tiene lugar cuando no han expirado dichas anotaciones, por lo que el citado Notario ofreció como prueba en el ámbito estrictamente notarial y registral, la razón notarial, consignada con fecha veintiocho de marzo de dos mil cinco, en la que dicho recurrente hace constar y da fe de que el mandamiento de inscripción de decreto de embargo y embargo tenido por practicado, expedido por el Juzgado Mixto de Puriscal, inscrito por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el dieciséis de febrero de mil novecientos noventa y nueve, al Tomo cuatrocientos sesenta y dos (462), Asiento dieciocho mil ciento noventa y nueve (18199), sobre el derecho cero cero uno de la finca del Partido de San José, matrícula trescientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis (391756), se originó en el Juicio Ejecutivo Simple número 99-100038-197-CI, cuyo título ejecutivo base es el pagaré número un millón nueve mil cuatrocientos sesenta y ocho –A (1009468-A).

SEGUNDO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las catorce horas, veintiséis minutos del siete de diciembre de dos mil cinco, resolvió: **I.- RECHAZAR** *en todos sus extremos las diligencias ocursoales presentadas por el Licenciado Mainor Gómez Calvo, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento tomo 532, asiento 16348.* **II.- CONFIRMAR** *la calificación*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

número 004-2005 del documento tomo QUINIENTOS TREINTA Y DOS (532), asiento DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO (16348) del 02 de Marzo de 2005 y que originó las presentes diligencias. III.- (...).”

TERCERO: Que inconforme con dicha resolución, el Notario Gómez Calvo, planteó Recurso de Apelación en el que expuso que conforme a la razón notarial consignada en fecha veintiocho de marzo de dos mil cinco, se prueba que la anotación registral discutida se originó en una obligación mercantil, sin que el Registro a quo le haya otorgado el valor probatorio que legalmente corresponde, de acuerdo con la fe pública notarial y, consecuentemente, por lo que solicita la aplicación de lo dispuesto por los artículos 468, inciso 4°, 469 y 471, párrafo 4 del Código Civil, procediendo la prescripción, acorde con el artículo 802, inciso g) del Código de Comercio, para lo cual solicita se pida al Juzgado Mixto de Puriscal, que certifique el tipo de obligación jurídica que originó el mandamiento inscrito al Tomo cuatrocientos sesenta y dos (462), Asiento dieciocho mil ciento noventa y nueve 18199), a fin de determinar con total exactitud que la existencia de la anotación, no puede impedir la inscripción de la compraventa efectuada en su Notaría.

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.

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, excepto los consignados como **IV, V y VI**, por no constituir hechos con tal naturaleza.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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

TERCERO: SOBRE EL FONDO: 1-) En el caso concreto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución apelada, rechazó en todos sus extremos la diligencia ocurisal presentada por el Notario Mainor Gómez Calvo, denegó la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro bajo el Tomo quinientos treinta y dos (532), Asiento dieciséis mil trescientos cuarenta y ocho (16348) y confirmó la calificación número 004-2005, de dos de marzo de dos mil cinco, con fundamento en lo que al respecto establecen el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 54 del 18 de marzo de 1998 y sus reformas y los numerales 475 y 868 del Código Civil, pues al tratarse de una anotación provisional, su cancelación depende de un mandamiento de desembargo o sentencia ejecutoria, pese a la razón notarial que consta a folio trece (13), en la que el recurrente da fe de que el mandamiento de decreto de embargo expedido por el Juzgado Mixto de Puriscal, a las quince horas del ocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve, se trata de un pagaré como título ejecutivo, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debe atenerse únicamente a la información que emana del documento judicial que ordenó la anotación de la demanda ejecutiva simple. **2-)** Por su parte, el Notario Gómez Calvo fundamenta sus alegatos amparado en lo que al efecto dispone el artículo 119 del Código Notarial, ya que consignó al testimonio de escritura objeto de las diligencias ocursales una razón notarial, que prueba que la anotación del mandamiento de embargo que ocupa el Tomo cuatrocientos sesenta y dos (462), asiento dieciocho mil ciento noventa y nueve (18199), que soporta el derecho cero cero uno de la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula trescientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis (391756) se originó en una obligación mercantil, cuyo plazo máximo de prescripción acorde al artículo 802, inciso g) del Código de Comercio, es de cuatro años, ya que se trata de un Proceso Ejecutivo Simple, originado en un pagaré, suscrito el veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho, por lo que la inscripción provisional del decreto de embargo, prescribió el quince de febrero de dos mil tres, debiendo ordenarse la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el Tomo quinientos treinta y dos (532), Asiento dieciséis mil trescientos cuarenta y ocho (16348),

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mediante el cual, los señores Mario Fallas Granados y Rosa Rojas Mora, venden, libre de gravámenes hipotecarios, embargos judiciales y anotaciones registrales, el inmueble del Partido de San José, matrícula trescientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis-cero cero uno y cero cero dos (391756-001- 002), al señor Pablo Méndez Elizondo. **3-)** Al respecto, y para una correcta solución del presente asunto, este Tribunal debe señalar primeramente, que una de las misiones asignadas al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, de lo que deriva la obligación de no objetar la inscripción de documentos, alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan de la información registral, y los que se pretende inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1, 4 y 6 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas. En consecuencia, la función calificadora que lleva a cabo el Registro, exige que, para su debida inscripción, los documentos que se le presentan para tales efectos, deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores, entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato. Como consecuencia de ello, el artículo 27 de la citada Ley, establece la prohibición para el Registro de prejuzgar sobre la validez del título que se le presenta para su inscripción, ya que para llevar a cabo el examen de los documentos que se someten a calificación, se debe atener a lo que conste del título y a los asientos registrales, pues: *“Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”*. **4)** En el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, bajo Tomo cuatrocientos sesenta y dos (462), Asiento dieciocho mil ciento noventa y nueve (18199), consta que el Juzgado Mixto de Puriscal, le comunica al Registro a quo, que en el juicio Ejecutivo Simple número noventa y nueve-mil treinta y ocho-ciento noventa y siete-CI, establecido por Alcides López Azofeifa contra Mario Fallas Granados, por resolución de las quince horas del ocho de febrero de mil novecientos noventa y nueve, por la suma de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

trescientos treinta y cuatro mil ochocientos colones, más el cincuenta por ciento de ley, se ha decretado embargo en bienes de los demandados, haciéndose recaer, entre otro, sobre el derecho a la mitad en la finca del Partido de San José, matrícula trescientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis-cero cero uno (391756-001) (ver folio 023). Así las cosas, de la información contenida en ese mandamiento y de los asientos registrales referentes al inmueble del Partido de San José, matrícula trescientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis (391756), el Registro a quo, no está en capacidad de determinar que del proceso número noventa y nueve-mil treinta y ocho-ciento noventa y siete-CI, que es Ejecutivo Simple, establecido por Alcides López Azofeifa contra Mario Fallas Granados, se haya incoado con base en un pagaré y que por tal, las acciones que nacen de ese título, hayan caducado a los cuatro años, contados a partir de la fecha de su vencimiento, sea a partir del quince de febrero de dos mil tres, tal y como lo pretende el recurrente, toda vez que, conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, transcrito infra y lo dispuesto en el numeral 43 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, para llevar a cabo la calificación registral: *“Tanto el Registrador, el Jefe, el Director o el Subdirector, en su caso, se atenderán para la calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral...”*, por lo que en el presente caso, la calificación registral del testimonio de la escritura otorgada ante el recurrente, presentado al Diario del Registro bajo el Tomo quinientos treinta y dos (532), Asiento dieciséis mil trescientos cuarenta y ocho (16348), se circunscribe a ese título, en conjunto con la información que arroja el inmueble del Partido de San José, matrícula trescientos noventa y un mil setecientos cincuenta y seis-cero cero uno y cero cero dos (391756-001-002). En el caso de marras, no es dable determinar el tipo de obligación dirimida en sede judicial, aún y cuando el Notario Gómez Calvo, mediante la razón notarial de fecha veintiocho de marzo de dos mil cinco, haya dado fe de que el mandamiento de decreto de embargo, expedido por el Juzgado Mixto de Puriscal, trata del pagaré número un millón nueve mil cuatrocientos sesenta y ocho-A. Consecuentemente, la pretensión de que se solicite a esa Autoridad Judicial, certificar el tipo de obligación jurídica que originó el mandamiento de referencia, no es procedente, a tenor del marco de calificación registral y además, por cuanto al Registro le está vedado revisar y revocar las decisiones judiciales, si no es por los medios que dispone la ley, tal y como lo

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

informa la reiterada jurisprudencia judicial, por ejemplo, la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, número 100, de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta, que en lo que interesa, dispuso lo siguiente: “...*No puede concebirse que el Registro Público por medio de su Director pueda tener facultad para revisar y revocar las decisiones judiciales, si la ley no le ha conferido esa facultad, ni ante sus oficios está planteado el juicio. Es el Tribunal quien tiene esa competencia dentro de un juicio en que los interesados están apersonados y de quienes en la defensa de sus derechos pueden gestionar, alegar, oponerse y recurrir. Si la orden de anotar y embargar fue dada por el Tribunal, el Registro no puede objetarla*”. **5)** Por otra parte, el artículo 468 del Código Civil, regula lo relativo a la vigencia de las anotaciones provisionales, contemplando en el inciso 4) el decreto de embargo y secuestro de bienes inmuebles, sin necesidad de practicar la diligencia de secuestro; disponiendo dicho numeral, respecto a la vigencia de este tipo de anotaciones provisionales, que la misma será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o derecho de que se trate y su cancelación, se efectuará por el hecho de dejar transcurrir los términos de ley. Al no constar en el mandamiento judicial expedido por el Juzgado Mixto de Puriscal que ocupa el Tomo cuatrocientos sesenta y dos (462), Asiento dieciocho mil ciento noventa y nueve (18199), el tipo de obligación que se tuvo como base para que el señor Alcides López Azofeifa, entablara un Ejecutivo Simple contra el señor Mario Fallas Granados, aplica, tal y como lo hizo el Registro a quo, la prescripción decenal, a tenor de lo establecido en el artículo 868 del Código Civil, que señala: “*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 determinados casos exigen para la prescripción más o menos tiempo*”. **6)** La improcedencia de la solicitud del recurrente para que se cancele el mandamiento presentado al Diario de ese Registro, bajo el Tomo cuatrocientos sesenta y dos (462), Asiento dieciocho mil ciento noventa y nueve (18199), se deriva, además, de lo dispuesto por el artículo 475 del Código Civil, que en forma precisa establece el medio idóneo para llevar a cabo la cancelación registral de un mandamiento judicial, al señalar que: “*La anotación provisional referente a decreto de embargo o título con defectos subsanables, quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de la ley. Si la anotación provisional se refiere a embargo o*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

demanda, se cancelará en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoriada que absuelva de la demanda o la declare definitivamente desierta” (Lo resaltado en negrilla no es del original), de lo que se infiere que si la anotación provisional trata de un embargo o demanda, ésta se cancelará en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoriada, tal y como lo señala la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 2002-06977 de las once horas siete minutos del doce de julio de dos mil dos, que en lo que interesa, resolvió: **“V. Sobre la actuación impugnada. En el caso concreto, acusa el recurrente que la autoridad accionada ordenó cancelar las anotaciones de demanda ordinaria...No obstante lo anterior, la Dirección del Registro se arrogó la competencia de cancelar unilateralmente dichas anotaciones, competencia que –como se dijo- es exclusiva del juzgador. Lo anterior podría ser considerado como un asunto ajeno al conocimiento de esta Sala, si no fuera porque con esta actuación, la Administración dejó en indefensión a las amparadas en los procesos que promueven, poniendo en inminente riesgo su derecho a obtener de la justicia un fallo pronto y justo...”**. 7) En consecuencia, este Tribunal estima, con fundamento en las consideraciones, citas de ley y jurisprudencia que anteceden, que lo que corresponde es declarar sin lugar el Recurso de Apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, veintiséis minutos del siete de diciembre de dos mil cinco 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 el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039 de 12 de octubre de 2000, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, citas legales y jurisprudenciales invocadas, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el Notario Mainor Gómez Calvo, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, veintiséis minutos del siete de diciembre de dos mil

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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

Conforme lo previsto en el numeral 154 último párrafo del Código Procesal Civil, se hace constar que el Juez Edwin Martínez Rodríguez participó en la votación, no obstante no suscribe la presente resolución por encontrarse ausente por vacaciones. ES TODO.-