



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2010-0585-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

GRUPO INVERCIONISTA CZECH S.A, Apelante

Registro de Inmobiliario (Exp. N° 159-2010)

VOTO N° 086-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. - Goicoechea, a las catorce horas con diez minutos del veinticinco de enero de dos mil doce.

Visto el *Recurso de Apelación* interpuesto por la señora **Crista Dayanne Czech Leal**, mayor, empresaria, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número 1-811-886, en su condición de Presidenta de la sociedad **Grupo Inversionista Czech S.A**, cédula jurídica número 3-101-508053, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas siete minutos del veinticinco de junio del dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO: Que en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 10 de marzo de 2010, la señora **Crista Dayanne Czech Leal**, en su condición de Presidenta de la sociedad **Grupo Inversionista Czech S.A**, con cédula jurídica número 3-101-508053, solicitó al Registro, revocar la inscripción de la escritura pública con citas del Diario del Registro al tomo 578 asiento 20243, o en su defecto se mantenga la anotación de la demanda al margen de la inscripción de los lotes segregados números 3-220806-000, 3-220807-000 y 3-220808-000.

SEGUNDO: Que mediante calificación N° 54-2009, emitida por la Subdirección del Registro Inmobiliario, se da respuesta a la solicitud presentada, en la cual se resolvió: “(...) I-



REVOCAR EL DEFECTO consignado por el Registrador mediante la calificación del documento bajo de **tomo 578, asiento 20243. II.-** Ordena al Registrador (...); **a.-** Realizar el estudio correspondiente para cancelar la presentación del documento al **tomo 578 asiento 17775** por caducidad, fundamentado en el artículo 468 inciso 5 (...). **b.-** Consignar en el Libro de defectos que existe calificación formal del documento el cual ocupa el tomo 2009 asiento 20243. **c.-** Si no existiera defecto alguno que lo impida realizar la inscripción del documento sometido a esta calificación. **d.-** Incluir una razón marginal en el Libro de Diario, indicando el número de esta calificación. (...)"

TERCERO: Que el Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las once horas siete minutos del veinticinco de junio del dos mil diez, dispuso: "(...) **Denegar la presente Gestión Administrativa solicitada por no tener como fundamento un error de inscripción imputable a esta sede administrativa. (...)**"

CUARTO: Que contra la citada resolución, la señora **Crista Dayanne Czech Leal**, en representación de la sociedad **Grupo Inversionista Czech S.A**, presenta Recurso de Apelación en fecha 12 de julio de 2010, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas siete minutos del veinticinco de junio del dos mil diez, quien lo admite y por esa razón conoce este Tribunal.

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 pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Se acoge los hechos que como



probados indica el Registro en la resolución apelada.

SEGUNDO: SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal, hechos con tal carácter para el dictado de la presente resolución.

TERCERO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Que el Registro Inmobiliario, mediante la resolución determinó; denegar la Gestión Administrativa solicitada por cuanto del análisis realizado no se encontró un error de inscripción que fuese imputable a la administrativa registral.

Por su parte, la apelante inconforme con la resolución emitida por la Dirección del Registro Inmobiliario externa en sus agravios a grosso modo, indicando: La suscrita interpuso formal solicitud de Gestión Administrativa con la finalidad de que se declare error registral en la inscripción de la escritura pública número nueve, otorgada el día 10 de diciembre del 2008, ante la Notaría Pública Tamara Montesinos Ahumada, la cual fue presentada y anotada al tomo 578, asiento 20243, y dicha inscripción se llevó a cabo con inobservancia de una orden judicial de anotación de demanda, dictada por el Juzgado civil de Cartago, mediante resolución de las 10:42 horas del 17 de septiembre del 2009. Que de acuerdo al principio de prioridad registral, la Dirección del Registro Inmobiliario, rechaza la Gestión Administrativa planteada, en virtud de considerar que conservar la anotación ordenada por la Autoridad Judicial, implicaría darle efectos distintos a los pretendidos en la resolución precautoria. Por otra parte, la inscripción aprobada por la subdirección del Registro inmobiliario, no puede obviar la orden judicial de anotación de demanda emitida por el Juzgado Civil de Cartago, y en caso de que sea posible la inscripción del acto, esta debe hacerse soportando la anotación ordenada por la Autoridad Judicial; toda vez que no existe justificación legal alguna para ignorar la orden judicial de anotación de demanda que pesa sobre la finca, razón por la cual solicito se declare su nulidad y en consecuencia se declare la existencia de error registral en la inscripción del instrumento publico al tomo 578 asiento 20243 y por lo tanto se ordene la anotación de la demanda al margen de la inscripción de los lotes segregados números 3-



220806-000, 3-220807-000 y 3-220808-000.

CUARTO: SOBRE EL FONDO. Del análisis realizado al presente estudio es importante poner en conocimiento de la empresa opositora, que la Administración Registral se encuentra sometida al Ordenamiento Jurídico y su proceder se encuentra conforme al principio de legalidad consagrados en el artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública. En este sentido, la inscripción realizada por el Registrador, tal y como fue determinado por el Registro Inmobiliario y que es criterio que comparte este Tribunal, se encuentra ajustada a derecho y al merito de los autos, no conteniendo un error la inscripción el documento que ocupó las citas de presentación al **tomo 578 asiento 20243**, del 12 de diciembre de 2008, y en consecuencia se rechaza la solicitud presentada.

No obstante, con el ánimo de esclarecer los agravios esgrimidos por la empresa opositora en cuanto al documento con citas de presentación al **tomo 578 asiento 20243**, del 12 de diciembre de 2008, que es testimonio de la escritura, otorgado por la Notaria Pública Tamara Montecinos Ahumada, a las once horas del día 10 de diciembre del 2008. Cabe indicar, en este sentido que la situación fáctica de esta inscripción se encuentra dentro de los presupuestos a que se refiere el artículo 28, en concordancia con el 54, ambos del Reglamento del Registro Público, que se establecerá por su orden de presentación, conforme la premisa de: "***primero en tiempo, primero en derecho***", la cual define en forma muy general y simplificada el Principio de Prioridad, que encuentra su fundamento en el párrafo primero del artículo 455 del Código Civil, que en lo de interés indica:

“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudicarán a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.

Se considerará como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción...”



Asimismo el citado numeral en el párrafo cuarto establece que; “ *Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u ocurso, o de resolución que así lo declare, y el registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de los dispuesto en este artículo.*”

Bajo esta perspectiva, tenemos que bajo un primer escenario que del estudio realizado a los movimientos históricos de la **finca de la provincia de Cartago número 31551-00** objeto del presente proceso, el testimonio de la escritura el cual contó con las **citas de presentación del Diario del Registro al tomo 578 asiento 20243 del 12 de diciembre de 2008**, fue otorgado por la **Notaria Pública Tamara Montecinos Ahumada, a las once horas del día 10 de diciembre del 2008**, y por encontrarnos dentro de un sistema declarativo de derechos estos nacen desde su otorgamiento y no con la presentación ante el Registro, no obstante la misma es presentada de manera expedita por el Notario no siendo esta una situación cuestionables registralmente, asimismo tenemos que del instrumento nacen tres segregaciones a la vida jurídica, que corresponde a las fincas del provincia de Cartago números **220806-000, 220807-000 y 220808-000**, todas ellas libre de gravámenes y anotaciones, tal y como se indicó en el instrumento de referida cita.

Aunado a lo anterior, cabe indicar que el Mandamiento de Anotación de Demanda, del Juzgado Civil de Cartago, del expediente N° 09-001554-0640 CI que ocupó las citas de presentación del Diario al **tomo 2009 asiento 260806, del 08 de octubre de 2009**, ingreso a la corriente registral diez meses después de la compra venta realizada en el documento con citas de presentación del Diario del Registro al **tomo 578 asiento 20243**, del 12 de diciembre de 2008, y pese a que este se inscribe hasta el 20 de enero de 2010, mantiene prioridad sobre el documento emitido por la Autoridad Judicial conforme la normativa anteriormente indicada.



Ahora bien, en cuanto al Mandamiento Judicial ingresado a la corriente registral al margen de la finca de la provincia de Cartago **número 31551-00** con citas al **Tomo 2009 Asiento 260806, del 08 de octubre de 2009**, solo podía aplicarse esta anotación al margen de la finca supra, tal y como de esa misma manera lo indica la Autoridad Judicial (doc.v.f 7), no así sobre las segregaciones realizadas en el inmueble supra, por cuanto como se ha indicado líneas arriba fueron segregadas con anterioridad al proceso judicial, por ende ya no le pertenecían a su titular. En este sentido, la anotación realizada por el Registro, proveniente del mandato judicial se encuentra ajustada y acorde a lo dispuesto por dicha jurisdicción.

En este sentido, ya este Tribunal en reiteradas resoluciones, dentro de ellas el **Voto N° 2000-10991**, de las 15:22 horas del 12 de diciembre de 2000, esa Sala, por mayoría, se pronunció en los siguientes términos:

“...Es decir, que las actuaciones de este tipo fueron concebidas por el legislador como mecanismos para el aseguramiento de los derechos en discusión dentro de un determinado proceso judicial, a fin de evitar que diversas circunstancias llevaran a hacer ilusorio el resultado del juicio. En ese contexto, es dable afirmar que la gestión planteada por un juez del Poder Judicial ante el Registro Público de la Propiedad para que anote al margen de una finca la existencia de una demanda, no constituye un exhorto ni un suplicatorio, sino –como dice el mismo numeral 282 citado– un mandamiento, es decir, una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, pues en estos casos actúa como mero auxiliar de la Justicia, según los términos del artículo 140 inciso 9) de la Constitución Política. Actuar de diferente manera, podría significar dejar sin efecto lo ordenado por el juez, afectando o poniendo en grave peligro el derecho de todo ciudadano a ser reparado en los daños recibidos y a obtener justicia pronta y cumplida (artículo 41 constitucional y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos). Así, como premisa para el análisis del caso concreto, debe partirse de que la función del Registro Público de



la Propiedad Inmueble, a la hora de recibir un mandamiento de anotación de demanda judicial, debe limitarse a efectuar la debida 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 respectivo el que dicte las órdenes correspondientes. Cualquier otra disposición aplicable a la inscripción de instrumentos públicos en general debe ser ponderada con las anteriores consideraciones, cuando se trata de órdenes jurisdiccionales...” (Los subrayados no son del original).

En este mismo sentido el criterio de la Sala Constitucional, de que los mandamientos judiciales tienen un carácter imperativo y de acatamiento obligatorio que no pueden ser cuestionados por la Administración, que en estos casos actúa como mero auxiliar de la Justicia, por lo que las atribuciones de los Registradores en esa materia debe limitarse a la realización de la respectiva anotación o inscripción del documento (según corresponda), tal y como de esa manera procedió el Registrador, al consignar al anotación de la Demanda del Juzgado Civil de Cartago al margen de la finca número 31551-000 de la provincia de Cartago, la cual quedó anotada desde el día 08 de octubre del 2009, sobre el resto reservado.

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, es claro que debe ser declarado sin lugar en todos sus extremos, el recurso de apelación interpuesto por la Licda. **Crista Dayanne Czech Leal**, en su condición de Presidenta de la sociedad **Grupo Inversionista Czech S.A**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas siete minutos del veinticinco de junio del dos mil diez, la cual se debe confirmar en todos sus extremos, al considerar que no existe error registral dentro de la calificación dada al documento con citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 578 Asiento 20243, el cual fue realizado correctamente y acorde con el marco de calificación establecido por Ley.



QUINTO: 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas, se declara sin lugar el Recurso de Apelación presentado por la Licda. **Crista Dayanne Czech Leal**, en su condición de Presidenta de la sociedad **Grupo Inversionista Czech S.A**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas siete minutos del veinticinco de junio del dos mil diez, la cual se confirma en todos sus extremos. 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

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora