



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0684-TRA-RI-(DR)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ROBLE ALTO S.A., Apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 659-2012)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 1144-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas del trece de noviembre del dos mil doce.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Ángelo Campos Calderón**, mayor, casado una vez, empresario, titular de la cédula de identidad número cuatro- uno cinco nueve- cinco dos tres, vecino de Alajuela, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **ROBLE ALTO SOCIEDAD ANONIMA**, cédula jurídica tres- ciento uno- tres tres dos ocho cuatro tres, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas cincuenta y dos minutos del catorce de junio de dos mil doce.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 25 de Mayo del 2012, el señor **Ángelo Campos Calderón**, de calidades y condición antes dicha, planteó las presentes diligencias de gestión administrativa a efecto de que se ordene la cancelación del Decreto de Embargo Practicado anotado al tomo 2010 asiento 327315 secuencia 004, e inscrito en la finca de Alajuela Folio Real 379601-000, con fundamento en el artículo 455 del Código Civil. Menciona



además que la finca se encuentra gravada también con una Hipoteca bajo el tomo 2010 asiento 327319, y al existir una colisión entre un derecho real y un derecho personal y en apego al ordinal supra citado, el registro al inscribir la hipoteca debe cancelar la anotación del asiento de inscripción del mandamiento del decreto de embargo, por lo que se debe aplicar la excepción al Principio de Prioridad Registral y conferirle la prioridad al derecho real sobre el personal siendo que a este último debe privársele de los efectos del mismo y ordenarse su cancelación.

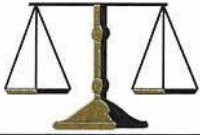
II. Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, de las ocho horas cincuenta y dos minutos del catorce de junio de dos mil doce, se estableció lo siguiente: “(...) **SE RESUELVE: I.- DENEGAR** las Diligencias Administrativas solicitadas por el señor **ANGELO CAMPOS CALDERÓN**, en su condición de Apoderado Generalísimo de **ROBLE ALTO SOCIEDAD ANÓNIMA**, en que solicita la cancelación del documento de citas 2010-327315, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en Sede Registral. **II.- Levantar la nota de Advertencia Administrativa consignada en la finca del Partido de Alajuela matrícula TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS UNO (379601), (...).**”

III. Que mediante escrito presentado el 3 de Julio del 2012 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, suscrito por el señor **Ángelo Campos Calderón**, en representación de **ROBLE ALTO SOCIEDAD ANONIMA**, se interpuso **recurso de apelación** en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral antes citada, situación por la cual conoce este Tribunal de alzada.

IV. 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, la invalidez o la nulidad 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 el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

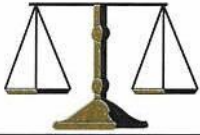


PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como suyo el hecho probado número uno, el cual se encuentra a folio 18. En cuanto al II, lo modifica en el sentido de que la demanda ejecutiva hipotecaria con citas 800-74207-1-1-1- no es relevante para este Órgano de alzada, por lo que se elimina. El III igualmente se elimina por no considerarse un hecho probado. Se agregan dos hechos probados de interés: III) Que en la publicidad registral se encuentra anotado bajo el tomo 2010, asiento 00327315, el Decreto de Embargo, expedido por el Juzgado Civil de Grecia, en juicio de ejecución hipotecaria de Graciela Fernández Carrera, contra Beciza Development S.A., para que se anote en la finca matrícula, 379601-000 (folios 23 y 60). IV) Escritura de constitución de hipoteca, mediante la cual Beciza Development S.A. constituye hipoteca a favor de Roble Alto Sociedad Anónima, presentada bajo el tomo 2010, asiento 00327319 del Diario del Registro (folios del 27 al 31).

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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, División Registral resolvió sobre la gestión presentada, indicando que no es procedente la solicitud del gestionante de cancelar la anotación del Decreto de Embargo Practicado inscrito al tomo 2010 asiento 327315, secuencia 004 al haberse inscrito correctamente, por lo que, no corresponde la cancelación del mismo en esta sede, debiendo gestionarse tal solicitud en la sede judicial respectiva. La razón de lo anterior, es que el mandamiento presentado al Diario bajo las citas tomo 2010, asiento 327315, deriva de un proceso de Ejecución Hipotecaria, o sea proviene de un derecho real y no personal como afirma el gestionante.

Por su parte, la apelante alegó que no lleva razón el registro en denegar la cancelación del decreto de embargo, dando como fundamento el hecho de que el decreto de embargo es producto de una ejecución hipotecaria; primero, porque le confiere el carácter de derecho real al decreto de embargo, por el hecho de derivar el mandamiento de una resolución en el Proceso de Ejecución Hipotecaria



del expediente 09-100656-295-ci; segundo, porque no existe hipoteca inscrita en la finca de Alajuela 379601-000 para establecer su ejecución y tercero porque se desprende de la resolución de las 15:33 horas del 5 de octubre del 2010, que lo que existe es un saldo en descubierto o sea un derecho personal y no una ejecución de una hipoteca. Manifiesta el recurrente que el fundamento es erróneo porque el decreto de embargo proviene de un saldo en descubierto y no de una ejecución de una hipoteca en la finca de Alajuela 379601-000, en este sentido el derecho real que contempla la hipoteca inscrita al tomo 2010, asiento 327319, prevalece sobre el decreto de embargo que es un derecho personal. Continúa diciendo que la interpretación realizada por el Registro en la resolución recurrida no tiene sustento, por cuanto en la finca de Alajuela 379601-000, no existe ni ha existido ninguna hipoteca a favor de la señora Graciela Fernández Carrera por lo que no existe ningún derecho real que ampare el decreto de embargo, su único derecho es personal, derivado del saldo en descubierto en el expediente de ejecución hipotecaria aludido, de forma tal que el derecho real que originó el proceso de ejecución hipotecario bajo el expediente 09-100656-295-ci, ya se extinguió y en este momento lo que está ejecutando la señora Graciela es el derecho personal nacido del saldo en descubierto que ampara el artículo 672 del Código Procesal Civil, en el cual puede perseguir los bienes de una persona determinada. Se refiere también a la resolución de las 3:15 horas del 05 de noviembre del 2009, del Tribunal Primero Civil, que expone la diferencia entre un derecho real y uno personal.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Este Tribunal comparte el criterio dado por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de rechazar las presentes diligencias interpuestas por el señor **Ángelo Campos Calderón**, en representación de **ROBLE ALTO SOCIEDAD ANONIMA**, en razón de que al revisar la prueba, y el expediente en detalle, coincide que efectivamente en este caso no hay error en sede registral, no siendo factible la cancelación del embargo practicado bajo las citas tomo 2010 asiento 327315, por cuanto el cuadro fáctico que viene a exponer el promovente no se enmarca como una inexactitud que pueda ser atribuible al Registro Inmobiliario, por lo que el solicitante debe recurrir a la sede judicial para lo de su competencia.



Al no existir error o inexactitud registral en la inscripción del gravamen antes cuestionado, se debe confirmar la resolución apelada de las ocho horas cincuenta y dos minutos del catorce de junio de dos mil doce, observando tanto el Registro como la parte gestionante, **que no estamos ante la presencia de un derecho real sino de un derecho personal**, según mandamiento de decreto de embargo inscrito bajo las citas del Diario, tomo 2010 asiento 327315.

Debe hacer notar este Tribunal, que la garantía en el juicio hipotecario que originó el decreto de embargo tomo 2010, asiento 327315, corresponde a otro inmueble sobre el cual si había un derecho real. Pero el saldo en descubierto que queda después de adjudicada la propiedad y que es obligación del deudor honrar, ya no constituye un derecho real, porque la finca dada en garantía ya se adjudicó y honró la deuda proveniente del contrato de hipoteca. El saldo en descubierto el acreedor puede cobrarlo a través de un proceso de ejecución de sentencia, y dirige embargo sobre el resto del patrimonio del deudor. De esta forma el decreto de embargo sobre otras fincas patrimonio del obligado, lo será no en calidad de garantía hipotecaria sino como patrimonio que es prenda común de los acreedores, que deberá responder según las prioridades de los derechos que sobre el mismo se anoten. Por lo que la anotación del embargo en discusión, no afecta los derechos reales inscritos con prioridad sobre el bien.

Además quien solicita la gestión no es el titular del inmueble, dueño de todos los atributos del dominio, sino el acreedor de la hipoteca constituida bajo el tomo del Diario 2010, asiento 327319, que al igual que el anotante que deviene de la ejecución hipotecaria, cuyo derecho deriva de una acreencia garantizada mediante un gravamen hipotecario sobre otro bien, no son excluyentes entre sí, y por esa razón pueden coexistir en la publicidad registral. Dicho de otra manera el que solicita la gestión no tiene la totalidad del dominio, sino lo que tiene es una protección como acreedor que se da a través de la garantía real sobre un bien inmueble, de tal forma que en eso se restringe su derecho, a ser titular de una garantía real. Por lo tanto no podría impedir que sobre la finca matrícula 379601-000 de la provincia de Alajuela, se puedan inscribir otros derechos que no afecten su garantía hipotecaria, y que se anote como en este caso, un mandamiento de anotación de embargo proveniente de un proceso de ejecución hipotecaria. En el tanto el derecho real de hipoteca



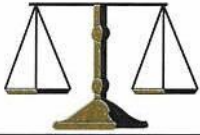
quede incólume, no tiene el acreedor hipotecario legitimación para oponerse a cualquier otra afectación que se realice sobre la finca dada en garantía, ya que no viene a disminuir de modo alguno su derecho real.

De esta forma es totalmente inaplicable el artículo 455 del Código Civil, ya que no estamos ante una colisión de un derecho real con uno personal. El conflicto surgido en este proceso, se trata únicamente de la presentación e inscripción de un mandamiento de embargo, enviado por un Juez de la República al Registro Inmobiliario, y que según el gestionante, obstaculiza su derecho real que proviene de una garantía hipotecaria, la cual se encuentra debidamente inscrita con prioridad al mandamiento en disputa, y que goza de los atributos provenientes de los principios de Publicidad y Seguridad Registral.

Es necesario advertir, que el artículo 672 del Código Procesal Civil fue derogado desde el año 2008, con la entrada en vigencia de la Ley de Cobro Judicial N° 8624, siendo que esta última es la que rige en la actualidad para los casos de cobro de saldo en descubierto, así como, lo correspondiente a la práctica y levantamiento del embargo. En ese sentido, el artículo 18.6 de la Ley de cita, expresamente indica:

*18.6 Modificación, sustitución y levantamiento del embargo. El embargo puede ampliarse o reducirse, cuando haya insuficiencia o exceso de bienes embargados. La ampliación se ordenará a petición del acreedor. Para resolver sobre la reducción, se seguirá el procedimiento incidental. Los bienes embargados no podrán ser sustituidos por otros, salvo aquiescencia del embargante. Mediante depósito de la suma por la que se decretó, el deudor o cualquier interesado, podrá evitar el embargo. **Para levantar un embargo, será necesario depositar la totalidad de lo debido, en el momento de hacer la solicitud.** (lo resaltado en negrita no es del original).*

La anterior disposición se relaciona con el artículo 475 del Código Civil, que en lo que interesa dice: “*Artículo 475. (...) Si la anotación provisional se refiriere a embargo o demanda, se cancelará en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoriada que absuelva de la demanda o la declare definitivamente desierta.*”; no permite a la administración registral levantar o cancelar ese mandamiento, hasta que una autoridad judicial así lo indique.



Por las anteriores consideraciones, se confirma la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, en el sentido de que no existe ninguna razón legal que sustente la posición del recurrente.

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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Ángelo Campos Calderón** en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **ROBLE ALTO SOCIEDAD ANONIMA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las ocho horas cincuenta y dos minutos del catorce de junio de dos mil doce, 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.

Norma Ureña Boza

Pedro Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81

FUNCIÓN CALIFICADORA

ÁMBITO PARA LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

TNR 00.53.42