

Expediente N° 2004-0072-TRA-BI

Gestión Administrativa

Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Expte. Original N°: 066- 2004

VOTO No 170-2004

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del seis de diciembre de dos mil cuatro.—

Recurso de Apelación incoado por el señor **Philippe André Quesada Jassoud**, mayor, soltero, empresario, de nacionalidad francesa, con cédula de residencia número setecientos treinta y tres-ciento cincuenta y nueve mil setecientos trece-cero cero cero quinientos noventa y dos, vecino de Jacó de Puntarenas, en su calidad de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima, contra la resolución de las nueve horas nueve minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

RESULTANDO:

I.- Que mediante el memorial presentado el veintiuno de abril de dos mil cuatro ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Philippe André Quesada Jassoud, en su calidad ya citada, formuló las diligencias indicadas en el acápite de la presente resolución, con el propósito de que ese Registro ordenara consignar la cancelación del mandamiento de demanda judicial expedido por el Juez Penal de Puntarenas a las nueve horas del ocho de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, en Causa número 99-200737-431-4-PE-1730, seguido contra Francesco, Paolo y Giovanni, todos de apellido Orlando, por el delito de Infracción a la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Ley de Psicotrópicos, en perjuicio de la Salud Pública, presentado al Diario de ese Registro, al tomo 471, asiento 17167, secuencia 001, de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, anotado al margen de la finca del Partido de Puntarenas folio real número 44595-000, propiedad de la sociedad Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima, ello en razón de que las personas imputadas en dicho proceso, nunca han sido propietarios del inmueble mencionado.

II.- Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las nueve horas nueve minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro, dispuso: *“POR TANTO: En virtud de lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: Uno.- Rechazar “ad portas” las presentes diligencias administrativas en virtud de que el mandamiento judicial que generó el asiento de presentación diecisiete mil ciento sesenta y siete (17167) del tomo cuatrocientos setenta y uno, que publicita la existencia de un proceso penal en la finca del Partido de Puntarenas, matrícula CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO (44595), fue y está correctamente anotado.- DOS.- Mantener la anotación en la finca.- TRES.- Ordenar el cierre y archivo de este expediente.- NOTÍFIQUESE. LICENCIADO WALTER MÉNDEZ VARGAS. SUBDIRECTOR, A.I.”*

III.- Que inconforme con dicha resolución, mediante escrito presentado el diez de agosto de dos mil cuatro, el señor Philippe André Quesada Jassoud planteó recurso de apelación en contra de la resolución de las nueve horas nueve minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro el cual fue admitido, mediante resolución dictada por el Registro citado, a las siete horas cincuenta y seis minutos del veintisiete de agosto de dos mil cuatro. El recurrente en el libelo de apelación alegó que la argumentación dada por el Registro es respetable, pero que en nada viene a demeritar la realidad de que los hermanos Orlando, son personas físicas, e Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima, es una persona jurídica, la que dentro de su patrimonio tiene la finca del Partido de Puntarenas matrícula 44595-000, propiedad de su representada; además arguye, que por no ser parte esa sociedad del proceso seguido contra los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

señores Orlando, no está obligada a que la finca de su representada sufra las consecuencias de la anotación en un proceso del cual no es parte, por lo que solicita se revoque la resolución recurrida y se ordene la cancelación de la anotación que sufre la finca de su representada.

IV.- Que a la sustanciación 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 dentro del plazo legal y previas deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por ajustarse al mérito de los autos y a los elementos que se citan, este Tribunal acoge como propios los Hechos Probados de la resolución recurrida, puntos UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS y SIETE, excepto el OCHO, por no ser un hecho de tal naturaleza.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS: No existen hechos con esa naturaleza de relevancia para la resolución del presente asunto.

TERCERO: SOBRE EL FONDO: En virtud del análisis del expediente, considera este Tribunal necesario tener presente los siguientes aspectos: **1.-** En su expresión de agravios, visible a folios veinticuatro y veinticinco, el apelante resume sus pretensiones, solicitando se revoque la resolución recurrida, se admita la gestión presentada y se ordene la cancelación de la anotación del mandamiento tomo 471, Asiento 17167 el que pesa sobre la finca del Partido de Puntarenas, matrícula 44595-000, propiedad de su representada, Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima, aduciendo primordialmente, que la anotación de dicho mandamiento no debió practicarse, por cuanto la sociedad aludida no es parte del proceso señalado en líneas precedentes, de lo contrario, se estaría haciendo la anotación en cosa ajena,

pues una cosa son los hermanos Orlando, personas físicas y otra la sociedad Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima, persona jurídica. **2.-** Si bien el recurrente aduce en su expresión de agravios que existe una diferencia entre los hermanos Orlando y la empresa Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima, lo cierto es que este argumento sería aplicable en el caso de que el mandamiento que se solicita cancelar fuese a causa de un proceso ejecutivo simple, en el que el bien, ya sea mueble o inmueble, sea propiedad del demandado, en cuyo caso este bien es prenda común de acreedores. Sin embargo, en el caso que nos ocupa la titularidad del bien no es elemento legal que debe considerar el Juez para ordenar la anotación de la demanda penal al margen de la finca tantas veces citada, pues como bien lo dice el a-quo, *“entratándose de anotaciones de demandas ordinarias y penales, donde está en discusión la titularidad del inmueble, la anotación es procedente, sin importar quien sea el propietario de la finca que se ordena anotar, pues precisamente en dichos procesos judiciales, lo que se discute es el mejor derecho sobre la titularidad.”* Tal como se desprende del documento que se solicita cancelar, la Autoridad Judicial al momento de ordenar la anotación del proceso penal tramitado en la causa N° 99-200737-431-4PE-1730, se refirió a la representación que ostentaban los hermanos Francesco, Paolo y Giovanni, todos apellidos Orlando, lo cierto es que no era necesario indicar esa condición, para que el Registro a-quo cumpliera con la orden de la anotación. De todo lo anterior puede aseverarse que no es atendible lo manifestado por el agraviado, por cuanto, como se ha expuesto en líneas precedentes, tanto el embargo, como la demanda, sea civil o penal difieren en su naturaleza y por ende en sus efectos, por lo que en tal sentido este Tribunal debe rechazar dicho agravio. **3.-** En lo tocante a la pretensión de la parte apelante para que se revoque y cancele el mandamiento Tomo 471, Asiento 17167, este Tribunal no comparte lo pretendido, confirmando en este acto el criterio externado por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en cuanto a que la orden emanada de una Autoridad Judicial debe ser acatada por el Registro, tal y como acertadamente se indica en la resolución impugnada, por lo que resulta de interés traer a colación lo expuesto por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su resolución N° 100 de las dieciséis horas

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

con cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta, que en lo conducente indica: *“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 es competencia dentro de un juicio en que los interesados están apersonados y quienes en la defensa de sus derechos pueden gestionar, alegar, oponerse y recurrir. Si la orden de anotar y embargos fue dada por el Tribunal, el Registro no puede objetarla”*. Del contexto de la jurisprudencia anteriormente citada, y relacionado con el numeral 468 del Código Civil, reformado por el artículo 178 del Código Notarial, Ley N° 7764, del 17 de abril de mil novecientos noventa y ocho, que en lo que interesa dice: *“Se anotarán provisionalmente: 1°- La demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles...”*, por lo que estima el Tribunal que bien hizo el Registro **a quo** al consignar la anotación del mandamiento sobre la finca propiedad de la sociedad Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima, máxime que el Registro cumple una función vital para la sociedad, consistente en garantizar la seguridad jurídica en materia de bienes inscritos, que a su vez es materia de interés público. Por lo anterior, y en cuanto a este aspecto, el Tribunal llega a la conclusión, que lo resuelto por el **a quo** resulta razonable y proporcionado, pues el Registro ordenó la anotación del mandamiento, con fundamento en el párrafo primero del artículo 468 del Código Civil ya citado.

CUARTO: Concomitantemente, resulta de importancia agregar, que en virtud del principio de legalidad contemplado en los numerales 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, los actos de la Administración Pública deben fundarse en una norma válida del ordenamiento jurídico, por lo que al no existir una norma igual o de mayor jerarquía a la ley, que autorice a este Tribunal y al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a cancelar la anotación del mandamiento de demanda judicial extendido por el Juez Penal de Puntarenas, lo pretendido por el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

recurrente es totalmente improcedente, y en ese sentido se rechaza. En consecuencia, estima este Tribunal que la decisión tomada por el Registro **a quo**, se encuentra en un todo ajustada a derecho, y en consecuencia ha de ser confirmada, tal y como ahora se dispone.

QUINTO: Resulta necesario resaltar, que del estudio del expediente el Tribunal nota que la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con nueve minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro, por un lado entró a resolver sobre el fondo de la gestión planteada, pero a su vez decretó el rechazo ad portas de la presente gestión administrativa, originándose con ello una contradicción, ya que cuando es rechazada de plano, procesalmente no es procedente conocer el fondo del asunto. La figura del “rechazo ad portas” o “de plano” está contemplada en el artículo 97 del Código Procesal Civil norma de aplicación supletoria en caso de vacío normativo- por lo que la figura se encuentra prevista para la resolución de peticiones o gestiones presentadas fuera de los términos señalados, ya sea en forma extemporánea, o bien, porque la solicitud es “impertinente o evidentemente improcedente”. Asimismo, el artículo 96 del Reglamento del Registro Público –Decreto N° 26771-J, de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, resulta conteste con las norma precitada, toda vez que dicho artículo sustenta en forma expresa el rechazo ad portas, refiriendo su aplicación a elementos de forma únicamente, para lo cual señala que: “...El escrito inicial de la gestión administrativa se presentará ante la Dirección. Si esta no cumpliere todos los requisitos, se **rechazará ad portas**. Si por alguna circunstancia se recibiere y faltare algún requisito en el escrito, se le prevendrá a la parte que lo subsane en un plazo mayor de 15 días. Si no cumpliere lo exigido **se rechazará la gestión...**” (Suplida la negrita). Bajo esa posición, en el caso en estudio, la Dirección estaba obligada únicamente a indicar los motivos de forma que causaron esa decisión y no como lo hizo, conociendo y resolviendo el fondo de la gestión planteada por el señor Philippe André Quesada Jassoud. En este sentido, puede consultarse el Voto N° 102-2003, de este Tribunal dictado a las diez horas del siete de agosto de dos mil tres. Por otra parte, el Registro a-quo, en la resolución de las

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

siete horas cincuenta y seis minutos del veintisiete de agosto de dos mil cuatro, que admite el recurso de apelación formulado por el señor Quesada Jassoud, resuelve un supuesto recurso de revocatoria que no le fue interpuesto por el recurrente en su escrito visible a folio veinticuatro del expediente, en donde éste únicamente “apeló” la resolución final de las nueve horas con nueve minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro, por lo que resulta oportuno requerir al Registro a quo para que en el futuro resuelva solo lo concerniente a lo peticionado por las partes interesadas en el proceso.

SEXTO: Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas legales y de jurisprudencia que anteceden, este Tribunal procede a rechazar el recurso de apelación interpuesto por el señor Philippe André Quesada Jassoud, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles de las nueve horas con nueve minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro, la cual en este acto se confirma.

SÉTIMO: EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA: De conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 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 fundamento en las consideraciones que anteceden, citas legales y de jurisprudencia invocadas, se rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor Philippe André Quesada Jassoud, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Inversiones Hermanos Orlando, Sociedad Anónima,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas nueve minutos del veintiocho de julio de dos mil cuatro, la cual en este acto se confirma. Tomo nota el Registro de lo indicado en el Considerando Quinto de la presente resolución. 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. **NOTÍFIQUESE.**

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Luis Jiménez Sancho

Lic. William Montero Estrada