

Expediente N° 2009-1279-TRA-BI

Gestión Administrativa

SCOTIABANK DE COSTA RICA, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral, (Expediente de origen 504-2007).

Inmuebles

VOTO N° 202-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas, cuarenta y cinco minutos del dieciséis de agosto de dos mil once.-

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **José Hidalgo Marín**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-ochocientos ochenta y uno-setecientos dieciocho, vecino de San José, en mi condición de apoderado especial de **SCOTIABANK DE COSTA RICA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero cuarenta y seis mil quinientos treinta y seis, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas, nueve minutos del dos de octubre de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante resolución final de las ocho horas, nueve minutos del veinticuatro de febrero de dos mil siete, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (hoy Registro Inmobiliario, División Registral), resolvió el expediente administrativo número 2004-140-BI, correspondiente a la gestión presentada por el señor **Mario Zúñiga Cartín**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Heredia, cédula de identidad número cuatro-cero noventa y cuatro-setecientos setenta y cinco, en su condición de representante de las compañías **Mercantil Avícola de Heredia, S.A.**, cédula jurídica número tres-ciento uno-cero sesenta y cuatro quinientos siete y de **Avícola la Meseta, S.A.**, cédula jurídica número tres-

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

ciento uno-cero treinta y ocho mil trescientos cincuenta y uno, con el afán que el Registro ordenara la anotación de un mandamiento expedido por el Juzgado Agrario de Alajuela, sobre la finca, entre otras, 134294-000 de la Provincia de Heredia y de todos los demás movimientos o inscripciones derivados de la misma, por considerar que fue cancelada su presentación con evidente error registral, reconociendo el Registro en la resolución indicada el error aludido, por lo que procedió a inmovilizar la finca número 134294-000 de la provincia de Heredia la cual fue sometida al Régimen de Propiedad en Condominio, formando la finca matriz 001794M “Condominio Bosques de Altamira”, y consecuentemente las fincas filiales que van de la 36728 F a la 36795F y la 04105F, siendo, que la matriz y las filiales referidas también fueron inmovilizadas, sin embargo, el Registro en el procedimiento de gestión administrativa omitió ordenar inmovilizar la finca del Partido de Heredia filial 039796 F.

SEGUNDO. Que la resolución mencionada fue objeto de apelación, y por ende, fue conocida por este Tribunal, quien mediante el Voto N° 044-2007 de las catorce horas, treinta minutos del doce de febrero de dos mil siete, confirmó lo dispuesto en dicha resolución.

TERCERO. Que mediante resolución de las siete horas, cincuenta y cinco minutos del miércoles cuatro de julio de dos mil siete, el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (hoy Registro Inmobiliario, División Registral), ordenó mediante diligencia administrativa de oficio la apertura del expediente número 07-504-BI, en virtud que en el expediente administrativo **2004-140-BI**, omitió incluir la finca del Partido de Heredia **filial 036796F**, con el fin que se consigne en ese inmueble advertencia administrativa a efecto de publicar el inicio de ese procedimiento.

CUARTO. Que mediante resolución final de las ocho horas, nueve minutos del dos de octubre de dos mil nueve, el Registro Inmobiliario, División Registral, dispuso en lo conducente “(...) *se ordena inmovilizar la finca del **PARTIDO DE HEREDIA**, número: **TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS F, (036796 F)**, misma que se mantendrá hasta que la autoridad competente conociendo de la inexactitud que la originó, rectificando el error cometido, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

cometido.- La inmovilización se levantará en el momento en que el respectivo documento cuente con la calificación del Registrador a quien corresponda y manifieste su conformidad con el resultado y que por lo tanto procede su inscripción (...)”

QUINTO. Que mediante escrito de tres de noviembre de dos mil nueve, el Licenciado **José Hidalgo Marín**, en representación de **SCOTIABANK DE COSTA RICA**, interpuso recurso de apelación, impugnando la referida resolución, siendo, que el Registro mediante resolución de las ocho horas, veintidós minutos del seis de noviembre de dos mil nueve, admite el recuso de apelación, circunstancia por la cual conoce este Tribunal.

SEXTO. 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 causen 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 de julio del 2011.

Redacta la Jueza Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal aprueba como hechos probados los indicados en la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés en la resolución de este asunto.

TERCERO. EL REGLAMENTO APLICADO EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. I. A partir del día 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extra registral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: “*Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior*”. Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada de oficio el 22 de agosto de 2008, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998. **II.** En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, División Registral, ordenó inmovilizar la finca del Partido de Heredia, número TREINTA Y SEIS MIL STECIENTOS NOVENTA Y SEIS F, **(036796 F)**, como consecuencia del error registral de la cancelación del mandamiento de anotación de demanda en el inmueble del Partido de Heredia número **134294-000**, antecedente de la filial aludida.

Por su parte, la representación de la sociedad apelante, alegó que aceptar que la inmovilización al margen de la finca del Partido de Heredia matrícula 36796 F, violenta los derechos reales de garantía que tiene mi representada sobre la misma, lo que va en contra del sistema preventivo de seguridad registral que busca el Registro Nacional. Indica, que en el momento que Bosques de Altamira Casa Seis Nueve Duwas S.A. constituye gravamen hipotecario sobre la finca en cuestión, a favor de su representada, ésta no tiene gravámenes, por lo que el crédito se otorgó amparado en la publicidad registral. Aduce, que la cancelación del mandamiento de anotación de demanda citas Tomo 509, Asiento 04389, causó daño a su representada, pues ella confió en la publicidad del Registro. Además, el Juzgado Agrario de Alajuela, después de percatarse del error del Registro expide nuevamente mandamiento de anotación de demanda citas Tomo 510, Asiento 05969, donde solicita anotar las fincas del Partido de Heredia matrículas 166989 y 196586, siendo, que la finca del Partido de Heredia matrícula 134294, antecedente hoy de la finca en discusión, no se mandó a anotar. Por lo que solicita se revoque la resolución apelada.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO. SOBRE EL ERROR REGISTRAL COMETIDO POR EL REGISTRO CON OCASIÓN DEL MANDAMIENTO DE ANOTACIÓN DE DEMANDA CITAS TOMO 509, ASIENTO 4389.- La Gestión administrativa de oficio que nos ocupa, se origina como consecuencia de la calificación registral efectuada por la registradora encargada del documento mencionado, el cual fue presentado al Diario del Registro el **treinta de agosto de dos mil dos**, que es mandamiento de anotación de demanda expedida en el Juzgado Agrario de Alajuela dentro del Proceso Ordinario número 02-160078-638 AG, de Mercantil Avícola de Heredia S.A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-sesenta y cuatro mil seiscientos siete, Avícola La Meseta, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero treinta y ocho mil trescientos cincuenta y uno, ambas representadas por Mario Zuñiga Cartín, cédula número cuatro- cero noventa y cuatro-setecientos setenta y cinco, este último en su carácter personal, contra José Enrique González Hidalgo, cédula número cuatro-cero noventa y dos-doscientos dos, en forma personal y como representante de Grupo González de Heredia Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento sesenta y siete mil ochocientos cincuenta y seis, por resolución de las nueve horas cincuenta minutos del veintiuno de agosto de dos mil dos, se ordenó al Registro enviar ese mandamiento a fin de que se anotara el mandamiento de demanda al margen de las fincas del Partido de Heredia número CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO-CERO CERO CERO (134294-000), CIENTO SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE-CERO CERO CERO (166989-000), y CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS (196586)..

La finca del Partido de Heredia **139294-000**, fue trasladada al régimen de propiedad horizontal bajo la finca matriz matrícula **001794 M**, antecedente directo de la finca objeto de este proceso, sea, la finca filial número **36796 F-000**, éstas fincas fueron inscritas en el Registro el **seis de junio de dos mil tres**, a nombre de Condominio San Marino Sociedad Anónima, bajo las citas de presentación al Diario del Registro **Tomo 519, Asiento 17344** (Ver folios 143 al 146). El mandamiento de anotación de demanda referida supra fue presentado el **treinta de agosto de dos mil dos**, quedando anotado esa misma fecha, según consta al folio ciento cuarenta y dos del expediente, siendo, que la anotación del mandamiento de demanda indicado como puede comprobarse al folio ciento treinta y ocho del expediente

fue cancelado por la registradora encargada del estudio de ese documento, el **dos de setiembre de dos mil dos**, fundamentándose en el numeral **452** del Código Civil de Costa Rica, en razón, que los inmuebles a que hace referencia el mandamiento, no le pertenecen a los demandados. Sobre este aspecto, cabe resaltar, que la registradora a cargo del mandamiento de anotación de demanda, actuó con fundamento en la **Circular BI-001-01 de 19 de marzo de 2001**, aparte denominado “**CONCLUSIÓN**” epígrafe 3 párrafo segundo, que era lo que regía en ese momento, que en lo que interesa dice “*En el caso de que los mandamientos incumplan con alguno de los requisitos expresados, se procederá a cancelar su asiento de presentación*”, ello, por cuanto consideró, que la finca del Partido de Heredia **139294-000**, no pertenecía al demandado **Grupo González de Heredia S.A.**, ya que en fecha **dieciocho de mayo de dos mil dos**, según consta al folio ciento diecisiete y ciento diecinueve del expediente había vendido el inmueble señalado a Industrias Ratoní de Costa Rica Sociedad Anónima, quedando inscrito el **veintisiete de mayo de dos mil dos**, por lo que consideró procedente la cancelación del mandamiento citado.

De lo anterior, considera necesario este Tribunal referirse al principio de publicidad registral y a la figura de los mandamientos judiciales, a efecto, de resolver el caso bajo examen.

QUINTO. SOBRE EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL Y LOS MANDAMIENTOS JUDICIALES. Analizado el expediente, con fundamento en la normativa existente y los agravios del apelante, este Tribunal entra a conocer el fondo de este asunto, para resolverlo del modo que a continuación se indica. La representación de la sociedad recurrente es coincidente en manifestar que otorgó crédito hipotecario a Bosques de Altamira Casa Cero Seis Nueve Duwas S.A., ya que la finca del Partido de Heredia matrícula **36796 F**, se encontraba libre de gravámenes al momento en que se constituye el gravamen hipotecario a favor de su representada, amparado en la publicidad y seguridad registral.

Este Tribunal tiene muy claro que la publicidad registral, constituye un sistema de, divulgación tendente a hacer del conocimiento a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en la dinámica inmobiliaria. En nuestra legislación este principio se encuentra contemplado en el artículo 1 de la Ley sobre

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que se refiere a los medios y procedimientos de acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

De esta última publicidad se derivan tres efectos básicos que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral. Del ***sistema de presunciones***, se deriva la *presunción de exactitud* y la *presunción de integridad*. La presunción de exactitud refiere a la protección de la apariencia de legitimación para disponer de aquel bien o derecho inscrito; de esta forma, la publicidad excede a la mera información, hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. Por su parte, la presunción de integridad hace presumir que el asiento registral es exacto e íntegro, o sea que: a) todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas.

Respecto al ***principio de legitimación***, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, protege las facultades de un sujeto sobre una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad.

Por último el ***principio de la fe pública registral***, que como efecto de la publicidad material, amparada igualmente en el sistema de presunciones, protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para transmitirla, además, de que adquiere esa cosa, con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado. Lo

anterior expuesto, es indicativo, que la verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que mediante la legitimación de adquisiciones, se procura la seguridad del tráfico jurídico.

Analizados estos conceptos registrales, pareciera que la representación de la recurrente lleva razón en cuanto a su alegato de que el Registro Público debió garantizarle su derecho real de garantía inscrito, ya que la constitución del crédito hipotecario se basó en la publicidad formal, que publicitaba que la filial **3796 F** se encontraba libre de anotaciones judiciales, es decir, sin la anotación del mandamiento de anotación de demanda presentado al Diario del Registro bajo las citas Tomo 509, Asiento 04389.

Sin embargo, en el caso que se discute, en donde se produce una colisión entre principios registrales y normativa de procedimiento, el Registro **no ha violentado esos principios**, ya que se encuentra frente a otra **realidad legal** que lo **obliga** a tutelar a través de la publicidad situaciones que limitan su marco de calificación y que le imponen obligaciones a esa función registral, como son los llamados mandamientos judiciales, regulados en el artículo 282 del Código Procesal Civil, en el Título IV del libro I, referente al tema de medidas cautelares, como mecanismo 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. Al respecto la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución N° 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, dispuso:

*“Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de la justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ella, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el **acto judicial**. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento. (...) El fundamento de la anotación de demanda o de embargo es la existencia de un proceso judicial, al que se quiere otorgar una garantía permitida por la ley.”* (lo resaltado no es del original).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Este mismo criterio se expone, en el **Voto N° 2000-10991**, de las quince horas, veintidós minutos del doce de diciembre de dos mil, en donde la Sala Constitucional de Costa Rica afirmó:

“...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...”. (Ver en este mismo sentido el **Voto N° 2002-06977**, de las 11:07 horas del 12 de julio de 2002, dictado por la Sala Constitucional y el **Voto N° 339-2007** de las 12:00 horas del 15 de noviembre de 2007, dictado por este Tribunal). (lo subrayado no es del texto original).

De conformidad con la jurisprudencia citada en lo conducente, es necesario exaltar la posición de la Sala Constitucional de Costa Rica, la cual ha sostenido en forma reiterada que los mandamientos judiciales tienen un carácter imperativo y de acatamiento obligatorio, que el Registro no puede cuestionar, por el contrario, el mandamiento es. **una orden judicial que el Registro está obligado a acatar de manera insoslayable**

Partiendo de lo expuesto, y tomando en cuenta el motivo que originó las diligencias administrativas, vemos, que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (hoy Registro Inmobiliario, División Registral, atendiendo lo dicho en las sentencias esbozadas,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

emitió la Circular **DRP-10-2005** de fecha 11 de agosto de 2005 (que deroga prácticamente la Circular BI-001-01 de 19 de marzo de 2001), de la que se desprende que va a mantener siempre anotados los mandamientos judiciales, sin modificar nada, aunque existiesen errores manifiestos, y la Circular N° **DRP-01-2007** de 12 de enero de 2007, la cual viene a atemperar la Circular **DRP-10-2005**, y en lo que interesa dispone:

*“...I.- Tal y como lo señala el "considerando IV del Voto 10991-2000 de las 15:22 horas del 12 de diciembre del año 2000", relacionado en la circular registral de previa cita, **deberá el registrador, al detectar en el mandamiento judicial aspectos contradictorios o erróneos, informarlo al juez respectivo**, quien dictará lo que considere oportuno (v.g. ..., inconsistencias en el nombre o número de identificación de las partes involucradas en el proceso judicial, en procesos de ejecutivos simples cuando el inmueble no pertenece al demandado, **ENTRE OTROS**). En ese sentido, se consignará la marginal correspondiente y se adjuntará la impresión de pantalla al respectivo mandamiento. (...)*

II.- En lo referente a los casos en los que procede la cancelación del asiento de presentación de los mandamientos judiciales, tómesese nota de la siguiente modificación y adición:

No procederá la cancelación del asiento de presentación de un mandamiento judicial, salvo las excepciones que se indican a continuación:

- a) *Aplicación de la prescripción de los artículos 471 y 468 del Código Civil.*
- b) *Cuando deba resolverse la colisión de un derecho real frente a uno personal, conforme lo dispone el artículo 455 del Código Civil.*
- c) *Cuando debiendo pagar los derechos respectivos en razón de la materia, éstos no sean debidamente cancelados.*
- d) *Cuando se omita consignar el Partido o la matrícula del inmueble que se ordena anotar, ó que el mismo no exista. (De previo a la aplicación de este punto, se debe realizar el respectivo estudio a efectos de descartar que la finca no se encuentre inscrita en tomos, en cuyo caso se procederá al traslado de la misma).*
- e) *Cuando el documento carezca de firma ...”. (Ver Circular BI-010-05 de 11 de agosto de 2005, dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles).*

Conforme a esta disposición (Circular DRP-01-2007), los Registradores, **sí deben calificar los mandamientos judiciales**, pero no dentro de las facultades calificadoras previstas dentro del Marco de Calificación Registral establecido en los artículos 34 y 43 del Reglamento del

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 54 de 18 de marzo de 1998 y sus reformas y 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en Registro Público, ya que los eventuales defectos que éstos pudieren presentar **no pueden conllevar a la denegación o a la suspensión de su inscripción o anotación**, sino tan sólo a informar a la autoridad jurisdiccional correspondiente, para lo que tenga a bien resolver, no teniendo el Registro ninguna otra responsabilidad o atribución más que las de ejecutar la inscripción o anotación que se le “mandó” a hacer, y a confeccionar el citado informe si acaso corresponde. Pudiendo denegar su inscripción únicamente cuando se encuentre dentro de las excepciones establecidas en el aparte (II) de la citada Circular.

SEXTO. Siguiendo las consideraciones expuestas, tenemos, que en la resolución recurrida, el Registro acepta el error cometido, al cancelar el mandamiento judicial, que ingresó a esa Institución el **treinta de agosto de 2002**, bajo las citas de presentación Tomo **509, Asiento 4389** y concretamente sobre la finca del Partido de Heredia matrícula **134294-000**, permitió que dicho inmueble se sometiera al régimen de propiedad horizontal, originando la finca matriz **001784M** “Condominio Bosques de Altamira”, formando consecuentemente entre otras, la finca filial **36796F**.

Efectivamente tal como se indica en la resolución recurrida, la Registradora a quien le correspondió la calificación del documento judicial “mandamiento”, bajo las citas tomo 509, asiento 4389, debió anotar en la finca 134294-000, pues aunque la titularidad de la misma no correspondiera a los demandados incluidos en ese mandamiento, si había coincidencia en la existencia del bien en cuanto a su ubicación y siguiendo el criterio jurisprudencial referido, debió acatar dicha orden sin que le interesara la propiedad del mismo.

Ante el desacato producido por la no anotación del mandamiento judicial en el año dos mil dos, e informado el Registro con posterioridad del error registral, por parte del señor Mario Zuñiga Cartín, en representación de las compañías Mercantil Avícola de Heredia S.A. y Avícola la Meseta S.A., a efecto, que se ordene la anotación de un mandamiento expedido por el Juzgado Agrario de Alajuela, sobre la finca, entre otras, 134294-000 de la Provincia de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Heredia, razón por la cual el Registro mediante resolución de las ocho horas, nueve minutos del veinticuatro de febrero de dos mil seis, ordenó inmovilizar la finca indicada, así como la finca matriz **001794M** y sus filiales que van de la **36728F** a la **36795**, y la **041055F**, no obstante omite inmovilizar la finca objeto del presente asunto, sea, la finca filial **36796F**, por la que el Registro inició una gestión administrativa de oficio, a efecto de inmovilizar la filial de reiterada cita, ya que como se indicó, en la gestión administrativa seguida en el expediente 2004-140-BI, el registro reconoció la existencia de un error e inexactitud registral de la no anotación del mandamiento de demanda en el inmueble del Partido de Heredia número 134294-000, situación, que desvirtúa la integridad de la publicidad registral, ya que tal anotación de acuerdo a la jurisprudencia citada debió ser publicitada y puesta en conocimiento a la colectividad. De esta forma y habiéndose comprobado dicho error o inexactitud registral, lo procedente es la inmovilización del bien objeto de la presente gestión, ya que la misma deriva de la finca del Partido de Heredia 134.294-000, de conformidad con lo prescrito en el numeral 88 del Reglamento de Organización del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J.

La inmovilización de asientos aplica para el caso – entre otros supuestos previstos reglamentariamente – de que habiéndose detectado un error cometido en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la sede registral por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad registral que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema.

SÉTIMO. La representación de la sociedad recurrente, alegó en el recurso de apelación, que su representada otorgó crédito hipotecario a BOSQUES DE ALTAMIRA CASA CERO SEIS NUEVE DUWAS S.A., cuya garantía es la finca del Partido de Heredia matrícula 367961 F-000 (Ver folios 38 al 49), amparado en la publicidad registral, y que la inmovilización ordenada por el Registro como consecuencia de la cancelación de oficio del mandamiento de anotación de demanda citas Tomo 509, Asiento 04389, causa un daño a su representada porque violenta los derechos reales de garantía. Sobre este punto, debe tenerse presente que la

sociedad referida es acreedora de la hipoteca de primer grado inscrita bajo las citas Tomo 567, Asiento 94590 del Diario del Registro Inmobiliario, División Registral, por lo que le asiste el derecho legítimo de crédito, el cual fue otorgado en apego a todos los principios legales y confiados en una publicidad registral, y que le permite a la recurrente disponer libremente, ya sea llevando a cabo el proceso de cobro correspondiente o ejecutándolo, no obstante, ese proceso de ejecución y adjudicación del inmueble vía jurisdiccional quedará anotado en el Registro hasta tanto no exista un criterio externado por la Autoridad Judicial en lo que respecta inmovilización efectuada por el Registro y que confirma este Tribunal. Cabe indicar a la recurrente, que el Registro al imponer la cautelar aludida, está procediendo bajo un marco de competencia que le es obligatorio conforme a los numerales 87, 88 y 92 del Reglamento del Registro Público, de ahí, que este Tribunal, tal y como lo pretende la apelante no se encuentra facultado para levantar la inmovilización de la finca filial **36796 F**, ya que debemos seguir lo dispuesto por el artículo **474 del Código Civil**, el cual dispone: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*, y además, cumplir con la jurisprudencia mencionada líneas atrás.

Por lo expuesto, este Tribunal no puede diferir de lo resuelto por el Registro y confirma en este acto lo resuelto por el Registro, en cuanto a la inmovilización dictada y que la orden emanada de la Autoridad Judicial debe ser de acatamiento obligatorio, declarando sin lugar, el recurso de apelación interpuesto.

OCTAVO. 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 del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **José Hidalgo Marín**, en su condición de apoderado especial administrativo de **SCOTIABANK DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las ocho horas, nueve minutos del dos de octubre de dos mil nueve, la que 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 Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora

Descriptor

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG. Errores Registrales

TNR. 0055.53