



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2007-0185-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Beatriz Cogollo Girón, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 07-485-BI)**

**[PROPIEDADES]**

***VOTO N° 339-2007***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas del quince de noviembre de dos mil siete.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por la señora **Beatriz Cogollo Girón**, mayor de edad, bínuba, ama de casa, vecina de Bello Horizonte, Escazú, titular de la cédula de residencia número 117000581822, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas con veintidós minutos del veintisiete de junio de dos mil siete.

***RESULTANDO***

I.- Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 18 de junio de 2007, la señora **Beatriz Cogollo Girón** promovió una gestión administrativa, para que el citado Registro procediera al levantamiento de la inscripción de un mandamiento de anotación de decreto de embargo, emanado del Juzgado Sexto Civil de San José, afectando la finca de la **Provincia de San José**, con matrícula número **F-008454-000**, perteneciente a la sociedad Condominio Dinastía Sociedad Anónima.



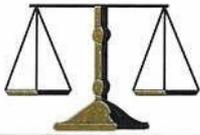
II.- Que mediante resolución dictada a las quince horas con veintidós minutos del veintisiete de junio de dos mil siete, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso: “**POR TANTO** / *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citadas, SE RESUELVE: DENEGAR la solicitud interpuesta por BEATRIZ COGOLLO GIRON, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la anotación del documento que contiene el DECRETO DE EMBARGO presentado al Diario de este Registro bajo el tomo QUINIENTOS SETENTA (570) asiento NOVENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS (90852) y que afecta la finca del Partido de SAN JOSE [sic] matrícula OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO-F (8454-F). NOTIFÍQUESE.” (Las negritas y subrayados son del original).*

III.- Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 10 de julio de 2007, la señora **Beatriz Cogollo Girón** apeló la resolución referida, y por escritos presentados ante este Tribunal los días 1º de agosto y 3 de octubre, ambos del 2007, recapituló su recurso y expresó agravios.

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 causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Jueza Guadalupe Ortiz Mora; y**

### **CONSIDERANDO**



**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse a lo que resulta del expediente, se aprueba el sílabo de hechos probado que contiene la resolución apelada.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Se deja sin efecto el único hecho que con el carácter de no probado se contempla en la resolución venida en alzada, por cuanto se refiere más bien a un aspecto considerativo.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. I. *Planteamiento del caso.*** Una vez examinados el escrito inicial, la resolución impugnada y los agravios expuestos por la gestionante, este Tribunal deberá confirmar en todos sus extremos lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

A muy resumidas cuentas, del expediente tenido a la vista se desprende que aduciendo en el escrito inicial que el Registro **a quo** habría incurrido en un error registral al momento de autorizar la anotación de un mandamiento judicial de embargo proveniente del Juzgado Sexto Civil de San José, afectando una finca propiedad de un tercero, la señora **Beatriz Cogollo Girón** gestionó para que el citado Registro procediera a “...*levantar la inscripción del mandamiento de anotación de decreto de embargo...*” de dicha finca. Dicha pretensión fue rechazada **ad portas** por el órgano registral, afirmando éste que no sólo no se habría incurrido en algún error registral al respecto, sino porque en todo caso carece de competencia para ordenar la cancelación de dicho **mandamiento**, habida cuenta de que éste, por su naturaleza jurídica, sólo puede ser levantado por disposición de un órgano jurisdiccional.

**II. *Sobre los mandamientos judiciales.*** La función calificadora del Registro demanda que antes de procederse a la inscripción de un documento, el Registrador deba realizar un examen destinado a verificar que constituya un título válido, perfecto y registrable.



Ahora bien, los **mandamientos** expedidos por una autoridad judicial competente, poseen ciertas particularidades que limitan las atribuciones de los funcionarios encargados de realizar su examen, por cuanto éstos se han definido como: “(...) *Las órdenes que por los jueces o tribunales se dirigen a los registradores, a fin de que libren testimonios o certificaciones, o practiquen alguna diligencia judicial relacionada con el Registro de la Propiedad, con los bienes inmuebles y derechos reales inscritos o inscribibles(...).* 2. *De anotaciones preventivas. Toda anotación preventiva que haya de hacerse por providencia judicial se verificará en virtud de la presentación en el registro de mandamiento de juez o tribunal, en que se haya dictado y su fecha. El mandamiento será siempre expedido por el juez o tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro donde deba tomarse la anotación preventiva, al que exhortarán con tal objeto los demás jueces o tribunales(...)* ” (CABANELLAS Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo V, Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 27° Edición, Año 2001, pág. 280), por lo que el tratamiento registral de los mandamientos judiciales presenta ciertas particularidades que limitan, de algún modo, las atribuciones de los Registradores respecto a su calificación.

En efecto, el punto jurídico que se ha ventilado en esta oportunidad, se refiere a un tema que desde ya muy vieja data quedó definido, pues muy claramente a partir de una sentencia dictada en 1980 por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia (la misma que el **a quo** se permitió retranscribir de manera amplia en la resolución apelada), y más recientemente como resultado de varios pronunciamientos emitidos por la Sala Constitucional, que este Tribunal debe acatar por su carácter vinculante, se tiene que el pedimento de un juez del Poder Judicial al Registro Público, para que anote al margen de una finca la existencia de una demanda o un decreto de embargo, no constituye ni un exhorto ni un suplicatorio, sino un “mandamiento”, es decir, una orden judicial que el Registro está obligado a acatar de manera ineludible.



Por ejemplo, en el **Voto N° 2000-10991**, dictado a las 15:22 horas del 12 de diciembre de 2000, la Sala se pronunció, por mayoría, en los siguientes términos:

*“... 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). (...) 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).

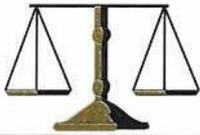
En el mismo sentido, por mayoría, en el **Voto N° 2002-06977**, dictado a las 11:07 horas del 12 de julio de 2002, la Sala Constitucional afirmó esto otro:

*“... **IV.- Sobre el fondo.** El artículo 153 de la Constitución Política confiere al Poder Judicial la titularidad exclusiva de la potestad jurisdiccional para conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso administrativas, así como de las otras que establezca la ley; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con ayuda de la fuerza pública si fuere necesario. Así, la ley confiere al Juez la potestad de asegurar los derechos en discusión dentro de un determinado proceso judicial, o bien de hacer cumplir lo dispuesto por mandato judicial, que tiene carácter imperativo y es de acatamiento obligatorio para la administración. (...)/( ...) la gestión del Juez de la República ante el Registro Público de la Propiedad para que anote al margen de una finca el decreto de embargo, es una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, en su*



condición de auxiliar de la Justicia y, en estos casos, debe limitarse a realizar la respectiva 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 el que dicte las órdenes correspondientes. Por ello la cancelación del asiento de presentación del mandamiento de anotación del decreto de embargo sobre las fincas indicadas, bajo asiento 12321 tomo 498 del Diario, ordenada por el Registrador a las 10:11 horas del 4 de diciembre del 2001 porque de conformidad con los artículos 635 y 282 del Código Procesal Civil faltan las calidades de las partes, lesiona el derecho fundamental a ser reparado en los daños sufridos, a obtener justicia pronta y cumplida y el derecho al patrimonio de la amparada. En la actualidad la sanción de cancelación está contemplada en la circular registral número 001-2001 del 19 de marzo del 2001, que es también un acto administrativo, que contradice el precedente de esta Sala - que según el artículo 13 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional es vinculante erga omnes- y además establece que no debe enviarse nota al Juez informándole acerca de los defectos u omisiones del mandamiento, de conformidad con la Ley N° 3883 de 30 de mayo de 1967. En primer término, no se desprende de la norma indicada que no deba ponerse en conocimiento del Juez dichas circunstancias y, además, resulta contradictorio que se afirme que la función registral se circunscriba a cumplir con la anotación del mandamiento y simultáneamente se instruya a los funcionarios registrales que no pongan en conocimiento de la autoridad judicial el destino que ha corrido el mandamiento remitido por ella. ..." (Los subrayados no son del original).

Destacable de los dos extractos que anteceden, es el criterio firme de la Sala Constitucional, en el sentido de que los mandamientos judiciales tienen un carácter imperativo y de acatamiento obligatorio para la Administración, por su calidad de 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), y a informar al Juez lo pertinente en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el órgano jurisdiccional el que dicte las órdenes necesarias para proceder a su enmienda, conforme a lo que ameriten las circunstancias, tal como se indica además en la Circular N° 01-2007 de 12 de enero de 2007, dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que en lo que interesa indica:



“- 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...”

Abordando la cuestión desde otro punto de vista, con lo expuesto lo que se quiere decir es que aunque al Registro le estaría vedado denegar o suspender la inscripción o anotación (según sea el caso) de un **mandamiento**, tal como es la facultad prevista en el artículo **34** del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998), al recibir uno de tales documentos, debe el Registro proceder a lo ordenado por la autoridad jurisdiccional, y ejerciendo, entonces, sus facultades de **calificación**, tomar nota de los eventuales defectos que pudiere contener, con el propósito de ponerlos en conocimiento de la citada autoridad en aras de que se satisfaga lo previsto en el artículo **5°** de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 del 30 de mayo de 1967).

En otras palabras, el Registro, o más propiamente, los Registradores, **sí deben calificar los mandamientos judiciales**, pero 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 un informe que será puesto en conocimiento de la autoridad jurisdiccional que los expidió, para lo que tenga a bien resolver, sea de oficio, o a instancia de parte, 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.

**III. Análisis del caso en concreto.** Analizada la situación planteada en esta oportunidad, este Tribunal tendrá que avalar la resolución venida en alzada y



rechazar lo pretendido por la apelante. Esta afirmación se sustenta no sólo en el hecho de que no ha mediado, por parte del Registro, alguna suerte de error material o conceptual que pudiese justificar lo pedido por la gestionante (que sería el fundamento de una *gestión administrativa* como la instaurada), sino también en la circunstancia de que el **a quo** estaba obligado a practicar la anotación ordenada por la autoridad judicial, no debiéndose obviar que precisamente por los mismos motivos que sustentaron la gestión de marras, el Registro hizo la observación de que la finca de la **Provincia de San José**, con matrícula número **F-008454-000**, no pertenecía a la sociedad demandada en el proceso ejecutivo merced del cual se dispuso la emisión del mandamiento aludido (véase el folio **77** del expediente).

Bajo esta tesitura, nótese que a pesar del marco de calificación registral regulado por el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, por tratarse de un **mandamiento** el documento objeto de cuestionamiento por parte de la gestionante, independientemente de lo que se esté ventilando en el proceso judicial que lo originó, **no era ni debía ser objeto de un cuestionamiento tal en la sede registral** que pudiese provocar su denegación o suspensión, debiéndose traer a colación que no obstante esto último, la inscripción de un documento en el Registro no convalida los posibles motivos de invalidez que contenga y que puedan escapar a la calificación que debe hacer el Registrador, de conformidad con lo previsto en el citado numeral 27.

De lo anterior se colige, entonces, que **la totalidad de los alegatos** expuestos por la señora **Cogollo Girón**, y el desgaste procesal en el que incurrió, más bien debieron ser ventilados y canalizados ante el Juez Civil que expidió el **mandamiento** cuestionado, pues como queda claro por lo dicho párrafos atrás, ese es el único órgano competente para resolver sobre ello, porque no puede el Registro venir a disponer la cancelación de un **mandamiento** expedido por una autoridad judicial, ya que por la naturaleza de ese documento no puede denegarse su inscripción por la



circunstancia –en este caso– de que la finca no aparezca a nombre de la parte demandada, **precisamente porque escapa de sus funciones el conocer qué es exactamente lo que se está discutiendo en el proceso que originó el documento**, siendo un aspecto de índole extra registral sobre el que no tiene ningún control la sede registral, pues para poder modificar lo que indica dicha publicidad sobre el proceso ejecutivo de origen, se debe contar con una orden directa de la autoridad judicial que, en principio, ordenó darle publicidad al proceso que ante ella se lleva a cabo.

**CUARTO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por todas las consideraciones, citas legales y jurisprudencia mencionadas, deberá declararse sin lugar el *Recurso de Apelación* interpuesto por la señora **Beatriz Cogollo Girón**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas con veintidós minutos del veintisiete de junio de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma en todos sus extremos.

**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, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

### ***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas con veintidós minutos del veintisiete de



junio de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Lic. Adolfo Durán Abarca***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTORES:**

EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.72

DOCUMENTOS JUDICIALES REGISTRABLES

TG: TIPOS DE DOCUMENTOS REGISTRABLES

TNR: 00.53.62