



Expediente N° 2012-0003-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

EMPRESAS TARBACA S.A, Apelante

Registro de Inmobiliario (Exp. N° 1302-2011)

VOTO N° 0791-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. - Goicoechea, a las diez horas cero minutos del dos de octubre de dos mil doce.

Visto el ***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor **Alfredo Bolaños Morales**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos setenta-ochocientos veinte, en su condición de Apoderado Generalísimo de **EMPRESAS TARBACA SOCIEDAD ANONIMA**, cédula jurídica número 3-101-024520, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas del treinta y uno de octubre de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO: Que en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el día 03 de octubre de 2011, por el señor **Alfredo Bolaños Morales**, en su condición de Apoderado Generalísimo de **EMPRESAS TARBACA SOCIEDAD ANONIMA**, cédula jurídica número 3-101-024520, solicitó al Registro Inmobiliario que mediante este expediente administrativo, se proceda a reponer con todos sus efectos legales la anotación del documento que causó el asiento 5339 del tomo 400 del Diario, correspondiente a la finca matrícula **342525-002** de la Provincia de San José, por haberse aplicado indebidamente la caducidad de ese documento, existiendo una anotación de demanda en la cual es parte actora mi representada, y desde luego hay una resolución judicial pendiente, que deberá definir sobre esa finca y especialmente sobre



el último adquirente, La Casa de la Tablilla S.A, en ese documento, al cual se le aplicó indebidamente la caducidad y que es anterior a la anotación de la demanda.

SEGUNDO: Que el Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las nueve horas del treinta y uno de octubre de dos mil once, dispuso: “(...) *denegar la gestión incoada por el señor Alfredo Bolaños Morales, toda vez que ha quedado demostrado que en los movimientos registrales que han operado sobre la finca aludida, la cancelación del documento de citas al Tomo 400 Asiento 5339 operó con base al fundamento en el Transitorio IX al Código Notarial. (...)*”

TERCERO: Que contra la citada resolución, el señor **Alfredo Bolaños Morales**, representante de **EMPRESAS TARBACA SOCIEDAD ANONIMA**, presenta Recurso de Apelación en fecha 23 de noviembre de 2011, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, anteriormente indicada lo admite y por esa razón conoce este Tribunal.

CUARTO: 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 desde el 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Mora Cordero, 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 error o nulidad en los procedimientos seguidos para la inscripción de los movimientos registrales operados en la finca de San José matrícula 342525-002, que le fuese imputable a la administración registral.

Por su parte, la apelante inconforme con la resolución emitida por la Dirección del Registro Inmobiliario externa sus agravios indicando; *“que la situación que presenta el inmueble objeto de estas diligencias, que es una finca de origen espurio, (matrícula 342525) es excepcional en relación con la aplicación de la caducidad que se aplicó al documento 400-5339. Porque consideramos que es una situación jurídica registralmente excepcional, por cuanto ha existido una anotación de demanda ordinaria en dicho inmueble que enerva cualquier movimiento registral posterior, ya sea de oficio, a gestión de parte o como consecuencia de otro documento posterior a la anotación de la demanda y que se refiera o afecte dicho inmueble. El punto específico por el cual resulta improcedente la aplicación de la caducidad, independientemente de que la anotación de la demanda se mantiene con efecto a cualquier tercero que adquiera el inmueble, con todas las consecuencias de la sentencia respectiva en su momento, es que: ese documento anotado 400-5339, no iba a poder inscribirse por cuanto esta directa y específicamente afectado por la anotación de la demanda en la cual es parte demandada, la sociedad adquirente de la finca en ese momento. El vendedor Rodolfo Garbanzo Méndez quien vendió a la “Casa de la Tablilla S.A” aparece más de diez años después, vendiendo la finca, con el propósito de que se aplicara la caducidad y ahora quiere aprovecharse de su acto doloso, pues es producto de información posesoria que vino a “gemelear” la finca legítima de mi representada inscrita en el Registro matrícula 117844-000. En una situación como la presente, cuando han transcurrido diez años desde que se anoto el documento 423-16748, por lo cual resultaría aplicable la prescripción decenal, la cual alego e invoco, no es de recibo aplicar la caducidad de ese documento, en*



tanto que la anotación de la demanda afecta a la parte adquirente del inmueble y demandada en el proceso ordinario, que causa la anotación de esa demanda afecta a la parte adquirente del inmueble y demandada en el proceso ordinario, que causa la anotación de esa demanda, resulta así aplicable por deducción de hermenéutica, con base en el principio que dice que donde hay la misma situación es aplicable la misma disposición, es así como la caducidad no debió aplicarse y la anotación debe volver a su origen. La aplicación de la caducidad no puede ser absoluta y si incurrió en error el Registrador que la aplica sin cerciorarse de que la anotación de una demanda ordinaria, ordenada por un Juez, AFECTA EN FORMA DIRECTA Y ESPECIFICA A UNA DE LAS PARTES EN EL DOCUMENTO ANOTADO, esa anotación de demanda tiene el efecto de congelar la situación jurídico registral de un inmueble, afectando cualquier documento anotado en el cual esté involucrada la parte demandada. En todo caso la anotación de la demanda persiste y el juego malicioso en los documentos de venta posteriores, no enerva los efectos de la anotación de la demanda y congela cualquier documento registral que se encuentre anotado en la finca a la fecha en que se anota la orden judicial de anotación de demanda en especial cuando la demanda considera el acto jurídico que se dió en ese documento anotado. Por haber transcurrido más de diez años desde la fecha en que pudo aplicarse o hacer efectiva la caducidad y muchos más de la fecha de anotación del documento, en relación con la fecha en la cual se aplicó la caducidad, sin perjuicio de las razones anteriores, interpongo la excepción de prescripción conforme al artículo 868 del Código Civil, derecho prescrito en beneficio de mi representada, como sociedad actora en la demanda ordinaria anotada en el inmueble. Por lo que ruego al Tribunal revocar la resolución recurrida y en su lugar ordenar que se restituya la anotación eliminada, documento 400-5339, para que subsista el respeto a los efectos de la anotación de demanda. ”

CUARTO: SOBRE EL FONDO. Previo a entrar al análisis de fondo es importante destacar 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 mediando en ello ningún error o nulidad dentro del procedimiento de inscripción de la finca de San José matrícula 342525-002, así como dentro de los movimientos realizados en su historial, por ende la cancelación aplicada al asiento de inscripción del documento que ocupó las citas de presentación al tomo 400 asiento 5339, del 20 de enero de 1993, se encontraba caduca conforme al Transitorio IX del Código Notarial, la cual establece lo siguiente: ***“(...), El termino de caducidad fijado en el artículo 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley. Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años contados a partir de la vigencia de esta ley y serán cancelados por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva.”*** En este sentido, para cuando ingresó el documento con citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 555 Asiento 71631, el Registrador debió realizar los estudios correspondientes y proceder con la cancelación de las anotaciones que se encontraban en dicho estado, lo anterior con el fin de proporcionar a las partes una mejor comprensión del estado jurídico en que se encuentra el inmueble, como además de mantener actualizada la base de datos del Registro Público de la Propiedad, para efectos de terceros.

En cuanto a las diligencias de la Gestión Administrativa, tal y como fue señalado por el Registro Inmobiliario procede en el tanto existan situaciones de carácter registral donde medie un error registral contenido dentro del trámite de inscripción, para lo cual la Administración prevé todo un procedimiento para su solución, siempre y cuando medie un error o nulidad en los procedimientos de calificación o inscripción de un documento por parte del Registrador, y en caso de no poder ser subsanado se procede a la inmovilización, lo anterior conforme lo establece el Capítulo III del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, situación que como ha sido debidamente analizada no es de aplicación al caso bajo examen.



En este sentido, cabe indicar que cuando los documentos son ingresados a la corriente registral y superan el filtro de calificación registral en cuanto a forma (extrínsecos) y fondo (intrínsecos) de su contenido procede su inscripción. Por otra parte, no podemos obviar que el instrumento se encuentra revestido de la fe pública que le es consagrada a los fedatarios por medio del Estado, el cual el Registrador se encuentra inhibido para cuestionar, y en ese sentido de mediar una situación anómala o irregular dentro de los documentos inscritos, es una situación que deberá ser dilucidada en la vía jurisdiccional competente para que sea un Juez de la República quien defina la situación jurídica de dicho bien, y es por medio de sentencia ejecutoria que el Registro Público procede a tomar las medidas pertinentes, por cuanto la sola manifestación de un hecho no otorga la potestad suficiente a la administración registral para que tome medidas fuera del alcance de la normativa jurídica aplicable, y en este sentido no lleva razón el recurrente en sus agravios, por tanto no son de recibo en cuanto a ello.

Ahora bien, con el ánimo de esclarecer los agravios esgrimidos por la empresa opositora en cuanto al documento con citas de presentación del Diario del Registro Público de la Propiedad al **Tomo 400 Asiento 5339** del día **20 de enero de 1993**, que es testimonio de escritura de compraventa, otorgado por la Notaria Pública Mayela Bonilla García, a las dieciséis treinta horas del 15 de enero de 1993, mediante el cual el señor Rodolfo González Méndez, la vende al señor José Joaquín Chacón Ramírez en su calidad de apoderado de la sociedad **“LA CASA DE LA TABLILLA S.A”**, el derecho de su propiedad sobre la finca de la provincia de San José número **342525-002**.

De los movimientos históricos de la citada propiedad se desprende la anotación de la demanda que contó con las citas de presentación del Diario del Registro al **Tomo 423 Asiento 16748** con fecha de presentación del **19 de septiembre de 1995**, que es Mandamiento de Anotación de Demanda del Juzgado Civil de Desamparados, sobre la finca de la provincia de San José número 342525 sobre el derecho 001 y 002. Siguiendo esta secuencia de los documentos ingresados a la corriente registral se desprende el documento con citas al **Tomo 555 Asiento 71631** del **18 de julio de 2005**, el cual, ingresa trece años después de la presentación del documento antes indicado, por ende el plazo de caducidad que establece el Transitorio IX del



Código Notarial, se encontró para el momento de aplicar la caducidad sobradamente superado, para ambos documentos. Así mismo, es de mérito indicar por parte de este Órgano de alzada que a pesar de que el Registro Inmobiliario aplicó el referido Transitorio IX del Código Notarial, también hizo referencia al artículo 868 del Código Civil, al respecto indica: “(...) ***Todo derecho y su correspondiente acción se prescribe por diez años. (...).***” Para lo cual, también le era de aplicación a los supra citados documentos dicho presupuesto, sin que la parte se interesara de ejercer acciones que impidieran la aplicación tanto de la prescripción del derecho de acción, como de la caducidad devenida en los supra citados instrumentos.

En este mismo sentido, y ante lo pretendido por el recurrente de que se restituya la anotación eliminada del documento al Tomo 400 Asiento 5339, debemos indicar que tal solicitud es improcedente conforme lo indica el artículo 282 del Código Procesal Civil, dentro del cual se indica que: “(...) ***Si el actor de la demanda comprendida en los primeros cuatro incisos del artículo 468 del Código Civil, pidiere la anotación provisional de ella, el juez, inmediatamente después de recibir la solicitud, dirigirá un mandamiento al Registro Público, para que practique la anotación respectiva. (...).***” En este sentido, nótese que la parte interesada debió previo a que le sobreviniera la caducidad al supra citado documento ejercer una nueva solicitud para con ello extender nuevamente el plazo de la anotación de la demanda si esta no había concluido. Por lo tanto, no puede el recurrente atribuir a la administración registral su inacción en la vía jurisdiccional competente y pretender atribuirle dicha responsabilidad al Registro Inmobiliario.

Reiteramos, que el Mandamiento de Anotación de Demanda del Juzgado Civil de Desamparados, con citas de presentación al **Tomo 423 Asiento 16748 del 19 de septiembre de 1995**, sobre la finca de la provincia de San José número **342525** sobre el derecho 001 y 002, quedó anotada desde el año 1995, tal y como consta en su historial. No obstante, la citada anotación se constituye como una medida cautelar preventiva para informar a terceros interesados de la situación jurídica del bien, sin embargo esto no limita a que el bien se encuentre dentro del tráfico mercantil, pero quien adquiriera en dicha condición lo hace bajo su responsabilidad y sobre las resultas de un proceso, tal y como lo establece el artículo 468 del



Código Civil, que nos refiere a las anotaciones provisionales y en lo de interés reza lo siguiente:

“Artículo 468.- Se anotarán provisionalmente: 1. Las demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles. 2. Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos de registro. (...). La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1), 2),3),4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho que se trate. Estas anotaciones provisionales ni impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad. Transcurrido dicho término quedan canceladas sin necesidad de declaratoria ni de asiento. Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad. Cualquier adquiriente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos.(...). La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos. (Reformado por Ley 7764 Código Notarial de 17 de abril de 1998).”
(subrayado y negrita no es del original).



Por las razones antes indicadas los agravios del recurrente no pueden ser de recibo dado que como ha quedado debidamente acreditado ante esta Instancia, la aplicación de la caducidad de los documentos supra indicados operó conforme al Transitorio IX del Código Notarial, en concordancia con el artículo 468 del Código Civil, sin que medie razón o justificación alguna para considerar que el trámite de calificación registral no se encuentre ajustado a derecho, así mismo del elenco de manifestaciones hechas por el oponente se desprende que las mismas no son atribuibles al Registro Inmobiliario por lo cual el mismo carece de competencia para pronunciarse con respecto a ello y por esa razón no son de recibo los argumentos dentro del cual se cuestione la ilicitud de los documentos ingresados a la corriente registral dado que ello es competencia exclusiva de la vía jurisdiccional.

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas que anteceden, es claro que debe ser declarado sin lugar en todos sus extremos, el recurso de apelación interpuesto por el señor **Alfredo Bolaños Morales**, representante de **EMPRESAS TARBACA SOCIEDAD ANONIMA**, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas del treinta y uno de octubre de dos mil once, 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 400 Asiento 5339, el cual fue realizado correctamente y acorde con el marco de calificación y normativa establecida 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 administr

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas legales expuestas, se declara sin lugar el Recurso de Apelación presentado por el señor **Alfredo Bolaños Morales**, representante de



EMPRESAS TARBACA SOCIEDAD ANONIMA, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas del treinta y uno de octubre de dos mil once, 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

Luis Gustavo Álvarez Ramírez

Pedro Daniel Suarez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora