



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2010-0946-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**NORMAN SOLIS RODRÍGUEZ; LUIS CARLOS SOLÍS DURÁN; JUAN LUIS ROJAS CHINCHILLA, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 1397-2010)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

### ***VOTO No. 821-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las trece horas con cuarenta minutos del catorce de noviembre de dos mil once.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por los señores **Norman Solís Rodríguez**, mayor, casado una vez, Empresario, vecino de Laguna de Zarcero un kilómetro al oeste del Cementerio de esa localidad, titular de la cédula de identidad número dos- trescientos veintitrés- seiscientos veinte; **Luis Carlos Solís Durán**, mayor, soltero, Empresario, del mismo vecindario del anterior, titular de la cédula de identidad número uno- mil trescientos quince- novecientos once; y, **Juan Luis Rojas Chinchilla**, mayor, casado una vez, Empresario, vecino de Colonia Naranjeña de Guatuso, dos kilómetros al oeste de la Escuela de Colonia Naranjeña, titular de la cédula de identidad número dos- trescientos diecisiete- setecientos sesentay tres, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las trece horas con cuarenta y ocho minutos del veintiocho de octubre de dos mil diez.

### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 29 de setiembre de 2010, los señores apelantes antes citados, promovieron gestión administrativa,



para que la Dirección del citado Registro ordenara la cancelación de los embargos expedidos por el Juzgado Civil del I Circuito Judicial de Alajuela, que fueron anotados con las citas **2010-68419**, **2009-334276**, **2010-50176**, y **2010-52560**, todos sobre los derechos 001, 002 y 003 sobre la finca inscrita del **Partido de Alajuela**, bajo la matrícula de folio real número 229411-000, documentos anotados en error y falsedad evidente y que consta en ese Registro.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada a las trece horas con cuarenta y ocho minutos del veintiocho de octubre de dos mil diez, la División Registral de la Subdirección del Registro Inmobiliario dispuso: “**POR TANTO** / *En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citadas, **SE RESUELVE:** **DENEGAR** las Diligencias Administrativas solicitadas por los señores **NORMAN SOLIS RODRIGUEZ, LUIS CARLOS SOLIS DURAN Y JUAN LUIS ROJAS CHINCHILLA**, en su condición de copropietarios de los derechos 001, 002 y 003 respetando el mismo orden de la finca de Alajuela 229411 en que solicitan la cancelación de los documentos de citas 2010-68419; 2009-334276; 2010-50176 y 2010-52560, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en Sede Registral.”*

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 22 de noviembre de 2010, los señores **Norman Solís Rodríguez, Luis Carlos Solís Durán, y Juan Luis Rojas Chinchilla**, en la condición indicada, apelaron la resolución referida, en razón de lo cual conoce este Tribunal en Alzada.

**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, 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. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse a lo que resulta del expediente, se aprueba el elenco de hechos probados que contiene la resolución apelada, y su fundamento se encuentra a folios 11 a 24.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. I. Planteamiento del Problema.** La presente gestión se inicia a instancia de los señores **Norman Solís Rodríguez, Luis Carlos Solís Durán, y Juan Luis Rojas Chinchilla**, en su condición de copropietarios de los derechos 001, 002 y 003, respetando el mismo orden, de la finca de Alajuela 229411-000, quienes solicitaron a la Dirección del Registro Inmobiliario ordene “(...) *la cancelación de los embargos expedidos por el Juzgado Civil del I Circuito Judicial de Alajuela, que fueron anotados con las citas 2010-68419, 2009-334276, 2010-50176, y 2010-52560, todos sobre los derechos 001, 002 y 003 sobre la finca inscrita del Partido de Alajuela, bajo la matrícula de folio real número 229411-000, documentos anotados en error y falsedad evidente y que consta en ese Registro. (...)*”, aduciendo que: (...) *El Juzgado de Alajuela, ordena embargar a uno de nuestros codueños, JOSE LUIS SANABRIA VILLALOBOS, en tres procesos diferentes, el derecho cero cero cuatro, de dicho inmueble, según documentos presentados a éste Registro como se indica (...) En claro error y evidente abuso de poder, éste Registro anota los derechos de propiedad de los firmantes, extendiendo ilegítimamente el embargo ordenado en contra de nuestro condueño SANABRIA VILLALOBOS.- (...)*”. Agregan los recurrentes, que están realizando negociaciones con el Instituto de Desarrollo Agrario para la compra de los derechos de copropiedad pero las anotaciones no ordenadas por Autoridad Judicial que se refieren y



encuentran anotadas sobre los derechos de cada uno de ellos, les genera la gravísima afectación patrimonial, además de que les limita el derecho de disposición y enajenación que les asiste sobre el inmueble citado y que las incorrectas inscripciones sobre el inmueble relacionado están en contra del derecho, por la evidente incongruencia de la calificación registral de los documentos que ordenan su inscripción, ya que se incumple abiertamente con el principio (sic) de literalidad del documento y que eso no sólo los afecta personalmente sino también al público en general, ya que mediante esta inscripción se generan documentos espurios que afectan su copropiedad.

La pretensión de la empresa gestionante fue denegada por la Autoridad Registral, por considerar que la gestión no se sustenta en la comisión de algún error registral, aunado a que la situación fáctica que origina estas diligencias como bien se expuso en el punto IV de los hechos probados éstos fueron inscritos correctamente y de existir un acto espurio como manifiestan los gestionantes no fue originado en esta sede, por lo que deben gestionar en la sede judicial respectiva la corrección de lo ordenado en dichos mandamientos, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en Sede Registral.

**II. Sobre los Mandamientos Judiciales.** Con relacion al trámite registral de los mandamiento judiciales, ya este Tribunal Registral Administrativo en reiteradas resoluciones, dentro de ellas el Voto **No. 339-2007**, de las doce horas del quince de noviembre de 2007, expresó:

*“(…) **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. (...)*”



Dentro de los pronunciamientos de la Sala Constitucional, que relaciona el Voto transcrito, tenemos que en el **Voto No. 2000-10991**, de las 15:22 horas del 12 de diciembre de 2000, esa Sala, por mayoría, se pronunció en los siguientes términos:

*“(...) 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. (...)” (Los subrayados no son del original).*



Ante este panorama, en su oportunidad, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dictó la Circular No. 01-2007 de 12 de enero de 2007, que en lo que interesa indica:

*“(...) 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 omite 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. (...)*”

Resulta claro entonces que, 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 Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998) 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.

A mayor abundamiento, en el artículo 475 del Código Civil se dispone que la anotación de embargo es provisional y sólo podrán ser canceladas por el Registro cuando se ha dejado transcurrir los términos establecidos por la ley, que en este caso es de 10 años, o “(...) *en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoriada que absuelva de la demanda o la declare definitivamente desierta. (...)*”

Es por ello que, tal y como afirma el Registro en la resolución impugnada, no corresponde a esa Autoridad Registral la cancelación oficiosa de un mandamiento judicial salvo cuando se





presentan los preceptos establecidos en el artículo 475 mencionado, siendo su obligación darle publicidad en el asiento registral del inmueble respectivo e informar a la autoridad jurisdiccional competente, a efecto de que mediante un nuevo mandamiento ordene lo que corresponda.

Realizado un análisis de la situación que motiva las presentes diligencias este Tribunal concluye que no ha mediado error material o conceptual, por parte del Registro, que justifique conceder lo solicitado por la gestionante por cuanto, en estas circunstancias, el Registro *a quo* estaba obligado a practicar las anotaciones e inscripciones ordenadas por la autoridad judicial, careciendo de competencia para obviar esa orden, en virtud del Marco de Calificación Registral, la Fe Pública Notarial y el Principio de Legalidad. Asimismo, dados los argumentos esbozados en este aparte, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal carecen de competencia para ordenar la cancelación de los embargos, en virtud de la naturaleza de dicha medida precautoria, que de conformidad con el artículo 475 citado puede cancelarse en forma oficiosa únicamente al transcurrir el término de 10 años o por mandamiento de la autoridad jurisdiccional que la dictó. Aunado a que, de conformidad con el criterio vertido por la Sala Constitucional en los Votos **2000-10991** y **2002-06977**, transcritos parcialmente, y que para instruir a los registradores fueran materializados en las Circulares Registrales **DRP-10-2005** y **DRP- 01-2007**, la única posibilidad era anotarlos o inscribirlos.

Así las cosas, no puede este Tribunal acceder a lo solicitado por los recurrentes, por todas las anteriores consideraciones dado lo cual debe declarar sin lugar el recurso de apelación promovido por los señores **Norman Solís Rodríguez, Luis Carlos Solís Durán, y Juan Luis Rojas Chinchilla**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las trece horas con cuarenta y ocho minutos del veintiocho de octubre de dos mil diez, la cual en este acto se confirma.

**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 expuestas, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación promovido por los señores **Norman Solís Rodríguez, Luis Carlos Solís Durán, y Juan Luis Rojas Chinchilla**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las trece horas con cuarenta y ocho minutos del veintiocho de octubre de dos mil diez, la cual 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Luis Gustavo Álvarez Ramírez*



**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**