



LOS ASIENTOS REGISTRALES

Rama del Derecho: Derecho Registral.	Descriptor: Función Registral.
Palabras Claves: Asientos Registrales, Asiento de Presentación, Asiento de Inscripción, Asiento de Cancelación.	
Fuentes de Información: Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 12/02/2013.

Contenido

RESUMEN	2
DOCTRINA	2
Los Asientos Registrales	2
JURISPRUDENCIA	4
1. Función del Asiento de Presentación.....	4
2. La Intangibilidad del Asiento de Inscripción.....	5
3. El Asiento de Inscripción y su Función de Coordinación entre las Funciones Administrativas y Jurisdiccionales Relativas a la Inscripción de Documentos con Efectos Registrales.....	6
4. El Asiento de Inscripción y la Procedencia de la Nota de Advertencia.....	10
5. Plazo de Prescripción para Demandar la Nulidad de los Asientos Registrales y sus Causas de Suspensión e Interrupción	11

RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el tema de los Asientos Registrales, para lo cual se hace revisión de la doctrina y jurisprudencia atinentes al tema.

En este sentido la doctrina define el concepto de los asientos registrales y los clasifica atendiendo a diversos criterios como su contenido o funciones; mientras que la jurisprudencia se encarga por medio de la resolución de casos prácticos de aplicar los efectos derivados de cada tipo de asiento registral.

DOCTRINA

Los Asientos Registrales

[Palacios Echeverría, I.F.]¹

CONCEPTO: Son "asientos" todas las constancias escritas que figuran en los libros, Folios Reales o Mercantiles del Registro. Los hay de diferentes clases:

PRINCIPALES Y ACCESORIOS: Los primeros son los que tienen sustantividad propia y existencia independiente. Los segundos, son los que relacionan, entre sí otros asientos, o los completan o sirven de algún otro modo.

TEMPORALES Y DEFINITIVOS: Los primeros son de duración limitada, como las inscripciones provisionales y los asientos de presentación y los segundos, los que tienen una duración indefinida, como los asientos de inscripción definitiva y cancelación, aunque el derecho que contienen sea temporal (arrendamiento, usufructo vitalicio, etc.).

POSITIVOS Y NEGATIVOS: Los primeros son los que publican la creación o constitución, reconocimiento, modificación y transferencia de un derecho; y los segundos, los que publican un hecho negativo, como la extinción o cancelación de un derecho.

D-1-ASIENTOS DE PRESENTACION: Son asientos accesorios que tienen como único objetivo el asegurar la prioridad del título y el producir efecto frente a terceros. Son accesorios pues una vez hecha la inscripción definitiva del título, no tienen ningún sentido y sin embargo no se cancelan, quedan válidos indefinidamente. (Los del Diario, por ejemplo). Su validez tiene importancia durante la etapa de calificación del documento, o mientras se subsanan defectos o se presentan documentos complementarios para la registración del título presentado.

D-2 - ASIENTOS DE INSCRIPCIÓN: Son asientos principales, positivos, y definitivos, que equivalen en sentido amplio a la "registración" en sentido lato o restringido, "inscripción". Es la contraposición de "transcripción" usada en otros sistemas registrales. El art. 453 del Código Civil dice:

" Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:

- 1. La hora y fecha de la presentación del título en el Registro.*
- 2. El nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título.*
- 3. La naturaleza del título que debe inscribirse y su fecha"*

En otras legislaciones, no hay inscripciones definitivas y provisionales como en la nuestra, sino que las primeras son simplemente inscripciones y las segundas anotaciones preventivas.

D-3-INSCRIPCIONES PROVISIONALES (ANOTACIONES): Son asientos con efecto transitorio que aseguran el resultado de un litigio o bien conservan, más allá de la vigencia del asiento de presentación, la prioridad registral de un título defectuoso mientras se subsanan las faltas de que adolece. Ordinariamente son asientos principales que se practican en los mismos libros y lugares que las inscripciones definitivas. En cuanto a embargos, son anotaciones preventivas. Surten los mismos efectos que las inscripciones definitivas, por el término de su vigencia. En la práctica, en nuestro Registro, no pasan de ser "asientos de presentación" pues no se inscriben provisionalmente en la finca afectada, sino que se anotan al margen, como documentos presentados al Diario. Tampoco opera en la realidad, en nuestro Registro, la inscripción provisional, mientras se subsanan defectos. En estos casos, el Registro adjunta al título, una hoja de "calificación del documento" señalando sus defectos y quedando solamente anotado al margen del asiento de inscripción, la presentación al Diario del nuevo documento.

D.4- CANCELACIONES: Son las formas (asientos) de extinguir o dejar sin efecto, una inscripción o una anotación. Tienen origen en diversas causas:

1. Por caducidad declarada por la ley, (embargo, por ejemplo).
2. Por el transcurso del tiempo por el que aparece constituido un derecho, (un arrendamiento por un año, por ejemplo)
3. Por la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona.
4. por prescripción declarada por la ley (hipotecas, por ejemplo).
5. Declaratoria de nulidad, falsedad y error público del título.

Dos asientos de cancelación, aunque son negativos, son principales, pues tienen sustantividad propia e independiente, aunque están relacionados con otros asientos, que se cancelan...

JURISPRUDENCIA

1. Función del Asiento de Presentación

[Tribunal Registral Administrativo]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

QUINTO: EN CUANTO AL CASO BAJO EXAMEN. Examinados los motivos de apelación y los agravios expuestos por el Licenciado José Antonio Gamboa Vázquez, este Tribunal no tiene otra alternativa más que confirmar lo resuelto por el Registro **a quo**, en la resolución impugnada, ya que los argumentos del apelante, específicamente cuando manifiesta en su escrito de apelación que:

“Mediante el memorial presentado al Registro de la Propiedad Industrial el 05 de marzo del 2008, a las 11:40:44 horas, contesté la prevención mencionada en el párrafo anterior, alegando la aplicación de la Circular DRPI-17-2007, donde se debe tomar como fecha de presentación de la presente gestión el día en que acredité mi representación, sea el 11 de setiembre del 2007 (...).”

Dicha manifestación, viene a confirmar, que **el Licenciado José Antonio Gamboa Vázquez**, al momento de la presentación de la solicitud de inscripción de la marca de fábrica y comercio **“PLUSBELLE”**, **no ejercía en absoluto la representación de la empresa THE VALUE BRANDS COMPANY DE ARGENTINA S.C.A.**, es decir, había inexistencia de un poder, que facultara al Licenciado Gamboa Vázquez para actuar en representación de dicha empresa, situación, que fue dictaminada por el Registro **a quo**, en la resolución impugnada, y que comparte este Tribunal, ya que la misma, quedó acreditada en el elenco de hechos probados de esta resolución.

No es procedente lo solicitado por el apelante, en el tanto, nuestra ley marcaría regula expresamente los efectos de la **prelación** (artículo 4 Ley de Marcas) y la **prioridad** (artículo 5 ley de Marcas), donde el **asiento de presentación** cumple una función publicitaria indispensable para poder determinar frente a terceros los aspectos de orden de presentación respecto del mejor derecho de obtener el registro de una marca; ya sea por haber presentado primero su solicitud en Costa Rica, por haberla usado primero; o para demostrar y hacer valer ante un estado contratante del Convenio de París, la presentación de una solicitud prioritaria que se haya realizado en Costa Rica o viceversa, derecho con una duración de seis meses, que según el artículo 5 de la Ley de Marcas: se contarán “...desde el día siguiente a la presentación de la solicitud prioritaria...”.

Nótese que el **asiento de presentación en toda materia registral** (tanto para la prelación como para la prioridad), es el momento a partir del cual son oponibles frente a terceros –por medio de la información contenida en la publicidad formal del

Registro- los **efectos jurídicos** que el ordenamiento considera necesario tutelar para regular la dinámica de los derechos que protege.

En nuestro caso, siendo el registro de una marca una publicidad de perfil atributivo (de efectos constitutivos), **no es disponible para el usuario determinar el momento a partir del cual despliega efectos su solicitud**, pues tales efectos tienen precisamente una regulación especial y pertinente a la naturaleza jurídica del derecho registral, según los fines que se proponga tutelar en cada procedimiento del tráfico de los derechos marcarios, -en este caso concreto- la determinación e individualización del mejor derecho para obtener el registro de una marca, conforme lo establece el mismo artículo 4 de la Ley de Marcas citada.

2. La Intangibilidad del Asiento de Inscripción

[Tribunal Registral Administrativo]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría:

4. Sobre la anulación de la inscripción de protocolización: Al encontrarse inscrito el documento tomo quinientos treinta y cinco (535), asiento catorce mil seiscientos setenta y cuatro (14674), que contiene la protocolización de remate de la finca citada, a favor del Banco de Costa Rica, dicho asiento deja de ser una inscripción provisional y pasa a ser una inscripción definitiva y por ende, en tal circunstancia no puede el Registro proceder a declarar la nulidad del asiento, máxime que las “anomalías” aducidas por el señor Abarca Obando, son derivadas de hechos externos a la materia registral; vinculadas al momento del proceso ejecutivo, y que por lo consiguiente escapan de las potestades calificadoras del Registro, tal y como hemos explicado líneas atrás. Así, en este sentido encontramos reiterada jurisprudencia de los tribunales de la República, que dispone: *“...aunque se admitiera que la inscripción de un documento es absolutamente nula, y que en tales supuestos procedería la revisión de oficio por parte del mismo órgano que la dispuso de acuerdo con el régimen de revisibilidad (...) lo cierto es que la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza, más bien niega expresamente esa posibilidad. Lo anterior no impide que por la vía de proceso ordinario se obtenga la ejecutoria de sentencia que ordene la cancelación, tal y como lo dispone el artículo 474 del Código Civil...”* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No.91, de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992). Conforme con lo anterior, es menester reiterar, que no es a la sede registral a la que debe acudir el gestionante para lograr lo solicitado, pues precisamente, por la intangibilidad del asiento de inscripción, son los Jueces Jurisdiccionales quienes por sentencia firme pueden resolver sobre la validez o no del asiento, de ahí que, considera este Tribunal, que lo petitionado por el recurrente no puede ser concedido. Por disposición de ley el Registro no tiene la competencia para cancelar asientos de inscripción y así, de modo reiterado lo ha establecido la jurisprudencia de los Tribunales de la República, que ha

reconocido que no es posible mediante meras diligencias administrativas pretender la cancelación de un asiento inscrito. El impedimento es de tipo legal y no administrativo según lo impone el numeral 474 del Código Civil, el cual taxativamente señala, los supuestos en los que procede la cancelación de asientos inscritos. Bajo esa tesis, queda claro que el Registro carece de potestad para cancelar sus propios asientos de inscripción aún y cuando se constate por su parte la comisión de un error o se cuestione la validez de una inscripción definitiva, es decir, que procede solamente cuando medie una providencia ejecutoria expedida por algún Tribunal de la República en un proceso en el que sea competente o bien por escritura pública o documento auténtico en el que expresen su consentimiento aquellos a cuyo favor se hubiere efectuado la inscripción (artículo 474C.C). En ese sentido pueden consultarse los votos Nº 117 de las 15:15 horas del 22 de julio de 1992 y Nº 91 de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992 ambos dictados por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, asimismo, los votos de este Tribunal Nos.23-2003 de las 16:15 horas del 29 de mayo de 2003, 24-2003 de las 16:20 horas del 29 de mayo de 2003 y el 64-2003 de las 15:00 horas del 19 de junio de 2003. En consecuencia, tanto en esta sede de alzada como en la sede registral no es factible, conforme lo dispuesto en el numeral 474, ordenar la desinscripción del documento de protocolización de remate, inscrito bajo el tomo 535, asiento 14674, por cuanto el numeral aludido no confiere las potestades que le permitan cancelar o anular asientos registrales que se encuentran surtiendo todos los efectos conforme al ordenamiento jurídico. Así las cosas, considera este Tribunal que lo procedente es confirmar la resolución venida en alzada toda vez que no es legalmente posible acceder a lo peticionado por el recurrente Gerardo Abarca Obando, así como, no logra advertirse ninguna actuación anómala por parte del Registro que justifique la inmovilización de la finca del Partido de San José, matrícula cuarenta y un mil novecientos sesenta y tres (41963); siendo que, lo que corresponde es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado, y confirmar la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas y treinta y tres minutos del dos de setiembre de dos mil cuatro conocida en grado, a la que se abonan las consideraciones hechas por este Tribunal.

3. El Asiento de Inscripción y su Función de Coordinación entre las Funciones Administrativas y Jurisdiccionales Relativas a la Inscripción de Documentos con Efectos Registrales

[Tribunal Registral Administrativo]^{iv}

Voto de mayoría

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Para los efectos del presente análisis es importante hacer ver al oponente que la Gestión Administrativa es un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de inexactitudes en

la publicidad registral. En este sentido, para los casos de inconsistencias gestadas en sede extrarregistral, como lo es el presente, este Tribunal Registral Administrativo, en atención al fin primordial del Registro Público; sea garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos, fundamentado en el artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, concluyó en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, se ha pronunciado indicando lo siguiente:

*“...Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, **la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. (...)**. En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente. (...)*

Del citado pronunciamiento se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia administrativa o como en este caso una nota de prevención que también es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, al margen del asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente por hechos gestados en sede extrarregistral; es decir, por situaciones que **“escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral” y, “siempre y cuando se logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad de un asiento registral”**. Siendo que; en caso de que proceda, dicha nota de prevención, tal y como ocurrió en el presente caso fluye con el objeto de **“generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional”**, por lo que, una vez ingresada la medida cautelar dictada en sede jurisdiccional debe levantarse la medida cautelar administrativa.

Por su parte, la Gestión Administrativa consiste inicialmente en verificar si dichos testimonios de escritura cuentan efectivamente con una escritura matriz debidamente

asentada en el protocolo de los notarios autorizantes, y de no ser así generar el espacio de tiempo necesario para que ingrese la medida cautelar ordenada por la Autoridad Jurisdiccional competente, Tal y como ha ocurrido en el presente caso, con la anotación de la **Demanda Penal del Juzgado de Pavas**, bajo el expediente número **10-000404-0612-PE**, seguida en la causa por Falsificación de Documentos Públicos y Auténticos, contra Edwin Niño Marín y otros, y los mandamientos de anotación bajo las citas de presentación del Diario del Registro, al **tomo 2010 asiento 213385** del 23 de junio de 2010, **tomo 2010 asiento 213385** del 30 de julio de 2010 y del **tomo 2010 asiento 253534** del 09 de setiembre de 2010, en razón de ello y de conformidad con lo que dispone el artículo 32 del Reglamento, párrafo final, el Registro consigno la nota de prevención por inexactitud extraregistrarial sobre los inmuebles aludidos, hasta tanto la Autoridad Judicial ordene su levantamiento.

En este mismo sentido, cabe recordar a la parte que de los autos (prueba v.f 07 al 11) se desprende que el documento con citas de presentación del Diario del Registro Inmobiliario al **tomo 2010 asiento 86267 del 25 de marzo del 2010**, que es testimonio de escritura pública No. 155 otorgado a las quince horas del dieciséis de febrero de dos mil siete, por el Licenciado Rodolfo Solís Rodríguez, donde se constituyo poder generalísimo por sustitución otorgado por la Compañía de Desarrollo Rio Dorado S.A, a favor del señor Juan José Alfaro Hidalgo, **no cuenta con escritura matriz**, tal y como se desprende de la confrontación realizada por la Dirección del Registro Inmobiliario, con respecto a **escritura pública número 155**, del Protocolo del Lic. Rodolfo Solís Rodríguez (prueba v.f 33 y 34) donde lo que consta es una escritura de compraventa de un vehículo, otorgado a las **trece horas del veintidós de enero de dos mil siete**, y que en idéntico sentido el profesional lo así en el Índice presentado ante la Dirección Nacional de Notariado (prueba v.f 41), razón por la cual el Registro, debió proceder con la consignación de la medida cautelar (**nota prevención de inexactitud extraregistrarial**) mediante resolución de las once horas del veinte de mayo del año dos mil diez, a efectos de publicitar ante posibles terceros la situación jurídica que rodean los inmueble (doc. v.f.77), situación que la resolución que ahora se impugna viene a confirmar.

Bajo tal perspectiva, si el oponente es propietario de las fincas **286344, 286346, 286348, 286350, 286352 y 286354**, ubicadas en la provincia de San José, el cual dice adquirió legalmente y legítimamente por compra hecha a la sociedad denominada **"COMPAÑÍA DE DESARROLLO RIO DORADO SOCIEDAD ANONIMA"**, según escritura número trescientos catorce otorgada ante el Notario Maykol Vinicio Lara Herrera, a las 12 horas del 26 de abril de 2010, libre de anotaciones y gravámenes hipotecarios y judiciales, es una situación de la cual el Registro no es competente para pronunciarse con respecto a ello y ahora solo podrá ser determinada su situación por un Juez de la República, quien valore la autenticidad del instrumento público otorgado por el fedatario Solís Rodríguez y consecuentemente los derechos de cada una de las partes

involucradas en el proceso judicial, quedando la Sede Registral únicamente en espera de la resultas de dicho proceso y proceder como así se le ordene, razón por la cual no son de recibo tales consideraciones.

Ahora bien, debe recordar además que los asientos que dieron origen a los traspasos, se encuentran sustentados en los testimonios de escritura presentados ante Registro, el cual superaron el examen por parte del registrador dentro del marco de calificación que delimita su función calificadora, los mismos cumplieron con los requisitos de forma y fondo por lo que resultaba imposible denegar su inscripción y en consecuencia lo actuado por el Registro deviene legítimo. No obstante, reiteramos que lo que ha mediado en el presente proceso son situaciones extrarregistrales, que ahora el oponente deberá ventilar en sede judicial, donde se llevará a cabo el análisis de fondo sobre la veracidad y autenticidad de los testimonios públicos inscritos en sede registral, expedidos por dicho fedatario, en virtud de no ser el Registro, competente para pronunciarse con respecto a ello, dado que la fe pública notarial **VOTO No 0058-2012** Página 9 debe impugnarse en sede judicial, y es por dicha circunstancia que la medida cautelar consignada en sede administrativa se ajusta a derecho y al merito de los autos conforme al artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en concordancia con el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Asimismo, hacemos ver que de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, la competencia para declarar derechos es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la Autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con competencia para dictar un pronunciamiento declarando al oponente ejercer un mejor derecho de propiedad sobre los supra citados bienes, en virtud del principio de Legalidad al que se encuentra sometida conforme lo señala el artículo 11 Constitucional y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Finalmente, conforme lo expuesto estima este Tribunal que, en virtud de que el Juzgado Penal de Pavas, ordenó la anotación de la **DEMANDA PENAL**, seguida en la causa N° **10-000404-0612-PE**, y siendo que ya los hechos están siendo ventilados en sede jurisdiccional, deviene innecesario mantener la medida cautelar administrativa consignada por el Registro, dentro los supra citados inmuebles, para efecto de publicidad a terceros ya que ese efecto lo viene a ejercer la demanda, razón por la cual lo procedente es ordenar al Registro Inmobiliario proceder a realizar su levantamiento.

4. El Asiento de Inscripción y la Procedencia de la Nota de Advertencia

[Tribunal Registral Administrativo]^v

Voto de mayoría

TERCERO: Es claro que no era procedente que el Registro de Personas Jurídicas hubiese dado curso a la gestión administrativa planteada por el recurrente respecto de un documento todavía en trámite de calificación, **pues con fundamento en la normativa citada se concluye que no hay base legal para ello**, tal como así se lo hizo saber a ese Registro este Tribunal desde el Voto Nº 81- 2004 de las 15:00 horas del tres de agosto del año dos mil cuatro, ocurriendo que por su error, u olvido del citado precedente, hizo surgir una falsa expectativa en el ánimo del gestionante, pues está claro que al dársele curso a las diligencias instauradas por el Licenciado Gallegos Gurdíán, se dio un quebranto del Principio de Legalidad que debe gobernar todas las resoluciones y actuaciones del citado Registro. Por eso, no era procedente que el recurrente hubiese pretendido trasladar al Registro la discusión y el eventual contradictorio de aspectos evidentemente extraregistrales, eligiendo una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro respecto de inscripciones ya verificadas (como lo es la *gestión administrativa*), y no para la investigación de eventuales conductas ilegales -civiles o penales-, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro de Personas Jurídicas, que teniendo a la vista el bloque de legalidad que le resulta aplicable, carece de competencia para anotar como medida cautelar una nota de advertencia respecto de un documento pendiente de inscripción, tal como lo solicitó el apelante en su escrito inicial, toda vez que, como ya se subrayó líneas atrás, **no existe norma legal alguna que faculte al Registro para hacerlo**. De igual manera, tampoco resulta correcto que el recurrente, al momento de impugnar, para que prosperara su apelación pretendiera atribuirle al órgano **a quo**, y de paso a este otro **ad quem**, un supuesto incumplimiento de sus deberes, pareciendo ignorar con tal propósito, las distintas competencias constitucionales que hay entre los entes y órganos administrativos, y los judiciales. Y finalmente, en el caso de marras tampoco resultaba procedente consignar una nota de advertencia en el asiento de constitución de la sociedad cuestionada, puesto que el recurrente no esgrimió ni demostró nunca la existencia de algún error en ese asiento de inscripción, según lo prevén los artículos 84 y siguientes del citado Reglamento del Registro Público.

5. Plazo de Prescripción para Demandar la Nulidad de los Asientos Registrales y sus Causas de Suspensión e Interrupción

[Tribunal Registral Administrativo]^{vi}

Voto de mayoría

“V)- SOBRE EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA DEMANDAR LA NULIDAD DE UN INSTRUMENTO PÚBLICO NOTARIAL, DE SU ASIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y CAUSALES DE SUSPENSIÓN E INTERRUPCIÓN: La prescripción extintiva (extinctive), negativa o liberatoria (ou libératoire) tiene por objeto tutelar el orden social y la seguridad en las relaciones jurídicas, se define como un lapso de tiempo establecido por el ordenamiento jurídico a efecto de reclamar un derecho y se fundamenta su existencia por motivos de seguridad jurídica, sus presupuestos esenciales son el transcurso del tiempo, la inercia del titular, y la voluntad del favorecido de hacerla valer bien sea por medio de una acción o de una excepción. Se caracteriza por eliminar una situación objetiva de incerteza, es un medio extintivo de las obligaciones, no es declarable de oficio sólo a petición de parte interesada, se puede renunciar tácita o expresamente siempre que no sea en forma anticipada, y se puede interrumpir y suspender. (Ver en ese sentido la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia N° 120 de las 15:00 horas del 20 de julio de 1992.). El sustento normativo de la prescripción civil se regula en los numerales 865 y siguientes del Código Civil, como una de las causas de terminación de las obligaciones y de fenecimientos de los derechos, por el transcurso del tiempo y el no ejercicio del mismo por su titular, de modo que la acción para hacerlo efectivo se extingue por la prescripción del derecho que lo sustenta. La prescripción ordinaria se establece en el ordinal 868 del Código citado, en el cual se indica que " Todo derecho y su correspondiente acción se prescriben por diez años. Esta regla admite las excepciones que prescriben los artículos siguientes y las demás establecidas expresamente por la ley, cuando en determinados casos exige para la prescripción más o menos tiempo.", corriendo el plazo de la misma, a partir del momento en que la obligación sea exigible (artículo 874 del Código Civil). En términos generales, la prescripción corre desde el día en que pudo haberse hecho valer el derecho o bien, lo que es lo mismo, desde que la acción o derecho haya nacido.". (Pérez Vargas Víctor. Derecho Privado. Litografía e imprenta Lil. 1994. Tercera edición. San José, Costa Rica, página 199.), no obstante la misma puede interrumpirse o suspenderse, lo cual constituye un impedimento de su curso que obsta el surgimiento de la situación exigible, de modo que cuando acaece la interrupción de la prescripción "el plazo comienza a contarse de nuevo sin que pueda sumarse el tiempo anterior a la interrupción.". (Pérez Vargas Víctor, Op. Cit. página 203). Las causales de interrupción las establece expresamente los ordinales 875, 876 Y 879 del Código de rito, al indicar:

ARTICULO 875. "Se interrumpe la prescripción positiva, cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año, a menos que recobre uno ú otro judicialmente.

ARTÍCULO 876. Toda prescripción se interrumpe civilmente: 1º.Por el reconocimiento tácito o expreso que el poseedor o deudor haga a favor del dueño o acreedor de la

propiedad o derecho que trata de prescribirse; y 2º. Por el emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al poseedor o deudor.

ARTÍCULO 879. La prescripción negativa se interrumpe también por cualquier gestión judicial o extrajudicial, para el cobro de la deuda y cumplimiento de la obligación. Por su parte, en cuanto a la suspensión de la prescripción, "el derecho es ya exigible, ya ha nacido a la vida jurídica; sin embargo, el ejercicio de éste se llega a ver obstaculizado por la especial situación del sujeto o sujetos de la relación (...) se trata de casos en que la prescripción no corre (...) lo que da lugar a dos posibilidades: a) si la causa de suspensión es preexistente a la exigibilidad de la situación jurídica opera en forma análoga al llamado impedimento: el tiempo de la prescripción comienza a contarse desde el momento en que desaparezca la causa; b) cuando la causa de suspensión sobreviene, el período durante el cual subsiste la causa no se cuenta y se suma al tiempo sucesivo.". (Pérez Vargas Víctor, Op. Cit. página 201 y 202), por existir una imposibilidad para el ejercicio del derecho, las cuales son indicadas por el ordinal 880 del Código de rito, al disponer: " No corre la prescripción: 1º. Contra los menores y los incapacitados durante el tiempo que estén sin tutor o curador que los represente conforme a la ley. 2º. Entre padres é hijos durante la patria protestad. 3º. Entre los menores é incapacitados y sus tutores o curadores, mientras dure tutela o curatela. 4º. Contra los militares en servicio activo en tiempo de guerra, tanto dentro como fuera de la República. 5º. Contra la herencia yacente, mientras no haya albacea que hubiere aceptado. 6º. Contra los jornaleros y sirvientes domésticos, respecto a sus jornales o salarios, mientras continúen trabajando o sirviendo al que se los debe. 7º. A favor del deudor que con hechos ilícitos ha impedido el ejercicio de la acción de un acreedor.

Por su parte, en cuanto a la prescripción para solicitar la nulidad del instrumento público notarial, al no existir plazo extintivo para la misma en leyes especiales, se regiría por el plazo común de diez años estipulado en el ordinal 868 citado y respecto a la nulidad del asiento de inscripción registral de dicha escritura pública, tendría un plazo de caducidad de cuatro años para impugnarlo (artículo 175 de la Ley General de la Administración Pública), por tratarse de un acto administrativo, además como refiere el artículo 472 del Código de comentario, únicamente podrá ordenarse la cancelación total del asiento registral de inscripción, si se extingue el inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito o si se declara nulo el título inscrito.

VI)- ANALISIS DEL CASO CONCRETO: Aplicado lo indicado a este proceso, es necesario establecer, si efectivamente acaeció la prescripción del derecho de accionar para reclamar la nulidad del instrumento público notarial otorgado a las diez horas del primero de mayo de 1989, ante el notario público Hugo Quesada Rivas, en la que el Instituto Mixto de Ayuda Social segregó y vendió un lote de su propiedad al señor Carlos Ramírez León, determinándose el momento a partir del cual comienza a correr para el aquí accionante, el plazo para reclamar su derecho e interponer en tiempo la acción. Tal y como se indicó, el plazo para reclamar su derecho es de diez años, corriendo el mismo a partir de su nacimiento, el cual ubicamos al momento de su inscripción registral, por ser este el acto que le dio publicidad erga omnes al instrumento notarial, es decir el día 23 de noviembre de 1989, tal y como consta en las certificaciones registrales de la propiedad en cuestión. Ahora bien, tomando como

punto de partida dicha data, y en virtud de que se notificó a las partes de la presente acción, los días 19 y 20 de junio del 2001, tenemos que ya había transcurrido sobradamente el plazo supracitado. Resta por analizar, si acaeció alguna causal de suspensión o interrupción del plazo extintivo, teniendo para ello los alegatos y documentación aportada por la actora, en los que argumenta la causal de incapacidad o enfermedad como motivo de fuerza mayor. Vista la misma, tenemos que acorde al numeral 880 del Código Civil, las causales de suspensión son taxativas, *numerus clausus*, y como se desprende de su lectura, tal estado no tiene la virtud de enervar el plazo de acaecimiento de esta causal de extinción de los derechos. Por otro lado, la actora alcanzó la mayoría de edad el día 15 de diciembre de 1989, por ende, la causal de suspensión que indica el numeral 880 inciso primero del Código Civil, le enervaría el plazo, si hubiera demostrado que no tuvo tutor antes de dicha fecha, sin embargo aunque tomáramos como punto de partida para contabilizar la prescripción la fecha de la mayoría de edad, aun así, siempre se tendría por acaecida la misma. También, debe analizarse si los reclamos administrativos presentados por la gestionante pudieron servir como causales de interrupción de la prescripción, a lo cual debe responderse negativamente, porque al ser formulados a finales de junio del año 2000, y el 3 de enero del 2001, ya había acaecido la misma, esto así porque se debe contabilizar del primero de mayo de 1989 al primero de mayo de 1999, sin que pueda suspenderse o interrumpirse la ya cumplida, además, como quedó demostrado, en la confesional que rindiera la promovente, refiere no haber realizado gestión por escrito o comprobable de otra forma ante el Instituto Mixto de Ayuda Social en relación con la titulación del lote 70 entre 1989 y 1999.”

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ PALACIOS ECEVERRÍA, Iván Francisco. (1989). Manual de Derecho Notarial y Registral. Librería Barrabas. San José, Costa Rica. Pp 17-19.

ⁱⁱ TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Resolución 1 de las once horas del cinco de enero de dos mil nueve. Expediente: 2008-0497-TRA-PI.

ⁱⁱⁱ TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Resolución 1 de las dieciséis horas con treinta minutos del cuatro de enero de dos mil cinco. Expediente: 2004-0078-TRA-BI.

^{iv} TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Resolución 58 de las trece horas con veinticinco minutos del veintitrés de enero de dos mil doce. Expediente: 2011-0216-TRA-BI.

^v TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Resolución 10 de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del trece de enero de dos mil cinco. Expediente: 2004-0070-TRA-PJ.

^{vi} TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN I. Sentencia 181 de las diez horas con quince minutos del veinte de junio de dos mil ocho. Expediente: 01-000004-0163-CA.