



Jurisprudencia sobre anotaciones registrales

Rama del Derecho: Derecho registral.	Descriptor: Función Registral.
Palabras Clave: Anotación registral, Compraventa con gravámenes hipotecarios, Decreto de embargo, Cancelación puede realizarse por parte del registrador, Inscripción registral distinción con la anotación.	
Fuentes: Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 12/05/2014.

El presente documento contiene jurisprudencia sobre las anotaciones registrales, explicando temas como: la anotación registral, la compraventa con gravámenes hipotecarios, el decreto de embargo, anotaciones provisionales en las acciones reivindicatorias, la inscripción registral y la distinción con la anotación, entre otros.

Contenido

JURISPRUDENCIA	2
1. Anotación registral: Análisis sobre la compraventa de un inmueble que posee gravámenes hipotecarios	2
2. Anotación del decreto de embargo: Primacía sobre la anotación de compraventa cancelada.....	3
3. Anotación del decreto de embargo: Posibilidad de que la cancelación puede realizarse por el registrador.....	7
4. Anotación registral: Efectos y validez de las provisionales en las acciones reivindicatorias.....	8
5. Inscripción registral: Efectos y distinción con la anotación	10
6. Efectos de la inscripción de traspaso de vehículo previo a la anotación de gravamen derivado de accidente de tránsito	12
7. Inscripción registral: Efectos del traspaso de vehículo previo a la anotación de gravamen derivado de accidente de tránsito.....	13

JURISPRUDENCIA

1. Anotación registral: Análisis sobre la compraventa de un inmueble que posee gravámenes hipotecarios

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]ⁱ

Voto de mayoría:

“III.- Los demandados, RCA y ALVA apelan la sentencia y concomitantemente invocan su nulidad. En su decir incumple requisitos del artículo 155 del Código Procesal Civil; no resuelve todos y cada uno de los argumentos de su oposición y es ambigua. Arguyen que según la prueba para mejor resolver ofrecida por ellos, no existía pronunciamiento alguno cuando adquirieron el inmueble; la adjudicación del actor no había sido presentada ante el Registro Público, y ese señor tardó más de diez años para presentar dicho instrumento al Registro Público. Aseveran, el tribunal tenía la obligación de analizar en primer lugar cuál fue la fecha de presentación e inscripción de dicha protocolización y a su vez la fecha en que fue inscrita la venta a su favor, porque si bien es cierto el demandante se adjudicó el inmueble, aunque fuere ilegalmente, aducen, su inscripción se hizo posterior a su compra venta, por la cual no puede afectarles su negligencia al inscribir ese negocio. En apoyo de su tesis citan el artículo 455 del Código Civil, y lo copian textualmente. Por ello, estiman imposible tener por acreditado que ha existido buena fe del actor, y el tribunal no ha tenido prueba alguna que sustente ese hecho, porque no cuenta con prueba al respecto. Refieren como probado y no tenido en cuenta, que cuando interpusieron la primera demanda, solicitando la nulidad de la adjudicación a favor del actor, esta se anotó y cuando dicho señor se enteró de sus pretensiones presentó este proceso, el que, en su apreciación, no puede ser resuelto hasta tanto se defina en el proceso contencioso administrativo su demanda, en que pretenden, entre otros puntos, indican, la nulidad de la adjudicación del remate del inmueble a que este asunto se contrae y por ende se cuestiona la titularidad y legitimación del actor sobre el inmueble. No procede admitir este agravio, según se pasa a explicar.

IV.- En primer término, la sentencia que se conoce en grado cumple con los requisitos de forma, establecidos en el artículo 155 del Código Procesal Civil, y resolvió todos los puntos objeto del contradictorio. La prueba documental que aportan es inconducente, pues se refiere a hechos no alegados en su oportunidad, y deviene en extemporánea según se expresó en el primer considerando de esta resolución. Obsérvese por lo demás que, al contestar el hecho cinco de la demanda, en relación al conocimiento que tenían de la existencia de los gravámenes hipotecarios de primero y segundo grados al momento de adquirir la propiedad de marras, admitieron que compraron soportando gravámenes (ver folios 52 y 83). De manera que en el caso la norma a aplicar, no es el artículo 455 del Código Civil, que invocan los demandados, sino el 468 de ese cuerpo normativo, que en su párrafo segundo establece como vigencia de las anotaciones el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate, así como que "Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad.

Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, la resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos". Por eso, si la constitución de la hipoteca a favor del actor, don Arnoldo Quirós Meza, el doce de setiembre de mil novecientos noventa y seis, se presentó al Registro el trece de setiembre siguiente, y la demanda de ejecución hipotecaria que él planteó, se anotó en esa oficina el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y ocho (hechos probados tres y cuatro del fallo de instancia, no objetados por los impugnantes), la adquisición de los demandados Ana Lidieth Venegas Ávila y Ronald Chaves Arce, el ocho de marzo del dos mil siete, del inmueble gravado y anotado, con pleno conocimiento de esa situación, conlleva a que al disponerse judicialmente su venta, como ocurrió a favor del demandante, según adjudicación inscrita el catorce de julio de dos mil ocho, ese acto jurídico prevalecía sobre el negocio de compra venta, dado que aceptaron las resultas del juicio, según los términos de la norma jurídica citada de último."

2. Anotación del decreto de embargo: Primacía sobre la anotación de compraventa cancelada

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI]ⁱⁱ

Voto de mayoría

"Vo.- SOBRE EL CASO CONCRETO. A contrario de lo que sostiene la parte actora, este Tribunal considera que no existe motivo para anular la resolución dictada por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, a las catorce horas cincuenta y ocho minutos del cinco de octubre del dos mil cuatro y el acta de remate levantada a las diecisiete horas cuarenta minutos del diez de noviembre del dos mil cuatro, por las siguientes razones, por las siguientes razones: **1)** En cuanto al orden de presentación de documentos al Diario del Registro Público, el artículo 2 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, establece que: *"...El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento..."*

. En ese mismo sentido, el artículo 28 del Reglamento del Registro Público, dispone que: *"...El Registro, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por su orden, asignándoles el número correlativo que le corresponda..."*

; **2)** Del orden de presentación al Registro Público, se deriva el principio de prioridad registral, el que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento del Registro Público, consiste en: *"...La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación a la Oficina del Diario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento. Si son excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil..."*

. Por su parte, el artículo 455 del Código Civil establece como excepción que: *"...Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la*

fecha de su presentación al Registro. Se concederá como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la **anotación** del decreto de embargo o de secuestro. **Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquélla, a menos que la persona que derive su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado,** juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978. Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u ocurso, o de resolución que así lo declare, y el Registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto en este artículo..."

; **3)** Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 468 inciso 5), 470 y 475 del Código Civil, se anotarán provisionalmente los títulos **que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de ese plazo no se subsanara el defecto.** La **anotación provisional** y la inscripción definitiva surten efectos con respecto a terceros **desde la fecha de presentación del título.** Por último, la **anotación** provisional referente a decreto de embargo o título con defectos subsanables, quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de la ley. En ese sentido, el artículo 37 del Reglamento del Registro Público, establece que: **"...De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos..."**

; por su parte, el artículo 45 de ese mismo cuerpo normativo, dispone: **"...Al calificar un documento el Registrador hará caso omiso de las anotaciones caducas y de las inscripciones prescritas y las cancelará al momento de su inscripción..."**

; **4)** Dado que en aplicación del principio de prioridad **registral**, la **anotación** provisional surte efectos desde la fecha de presentación del título y mientras se mantenga vigente en los términos de los artículos 468 inciso 5) y 475 del Código Civil, en los procesos ejecutivos en que de conformidad con la certificación del Registro Público se demostrara que sobre los bienes embargados existen gravámenes o anotaciones, el juez ordenará citar a los acreedores o anotantes para que hagan valer sus derechos, sean o no exigibles las obligaciones de acuerdo con la prelación legal. Lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 651 del Código Procesal Civil, aplicable a este caso, en virtud de lo dispuesto en el Transitorio I de la Ley de Cobro Judicial, en relación con el artículo 2 inciso 5 de la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales, que estaba en vigencia al momento en que se tramitaba el proceso ejecutivo número 99-019788-0170-CA; **5)** **En el caso concreto**, este Tribunal ha tenido por demostrado, que si bien es cierto, el seis de noviembre del año dos mil dos, se anotó al tomo 512, asiento 02168, secuencia 01, de la finca del Partido de San José, inscrita bajo matrícula de folio real número 00298941-000,

la compraventa que el actor hizo de dicho inmueble a Julio Antonio Chaves Rojas , quién todavía figura como propietario **registral** de este terreno; también lo es, que **la anotación fue de carácter provisional** , ya que **documento quedó pendiente de inscripción, pues adolecía de los siguientes defectos: a)** aportar impuesto de traspaso conforme al artículo 1 de la Ley número 6153; **b)** pagar derechos y timbres respectivos de acuerdo a la Ley de Aranceles número 4564; **c)** el primer apellido del vendedor está diferente en el Registro (Chaves) *(ver documentos a folios 79 del expediente judicial y 121, 136, 236, 237, 245 a 248 de la copia certificada del expediente judicial número 99-019778-0170-CA)* ; **6)** En ese sentido y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 468 inciso 5) y 475 del Código Civil, con relación al artículo 37 del Reglamento del Registro Público, **la anotación provisional de la compraventa efectuada el seis de noviembre del dos mil dos, tenía -en este caso- un año de vigencia, por lo que, el dos de febrero del dos mil cuatro , el Registro Público la tuvo por cancelada**, tal y como se desprende de los documentos visibles a folios 115 y 116 del expediente judicial , así como, de la resolución número 189-2008 de las ocho horas del doce de mayo del dos mil ocho, el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, en la cual, se consideró: *"... De la copia certificada de esa escritura, aportada por el mismo recurrente, se desprende que el mismo tenía un defecto y así fue consignado por el registrador (ver folio 175). En virtud de tal situación, este título traslativo de dominio no logró ser inscrito, y en su lugar, tal y como dispone el numeral 468 inciso 5) del Código Civil el documento pasó a ser anotado al margen de la finca objeto del proceso (ver folio 105 bis vuelto). No obstante lo anterior, según lo hizo ver el apoderado del banco actor en su oportunidad con respaldo en la certificaciones notariales visibles a folios 139 y 143, la referida **anotación** caducó por el transcurso del tiempo señalado en la ley (un año), de manera que para los efectos de la publicidad **registral**, en tanto principio fundamental de nuestro sistema negocial, la situación jurídica que reflejaba antes aquella **anotación**, había desaparecido para todos los efectos legales (artículos 468.5 y 475 del Código Civil). En consecuencia, a partir de ese momento, su participación en el proceso también había desaparecido, pues jurídicamente ya no tenía la condición de anotante ni de tercer poseedor, en relación con la finca objeto del proceso..."* *(ver folio 273 de la copia del expediente judicial número 99-019778-0170-CA)*; **7)** En consecuencia, aunque **la anotación de la compraventa fue anterior a la anotación del Embargo Decretado** por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, ya que éste se inscribió el veinticinco de marzo del dos mil tres, al tomo 0517, asiento 00004372, secuencia 01, de la finca del Partido de San José, inscrita bajo matrícula de folio real número 00298941-000 *(ver folios 80 del expediente judicial ; 157, 163, 217, 226 a 228 de la copia certificada del expediente judicial número 99-019778-0170-CA)* , mientras que la **anotación** provisional de la compraventa se realizó el seis de noviembre del dos mil dos *(ver folios 245 a 248 de la copia certificada del expediente judicial número 99-019778-0170-CA)* , lo cierto es que: **7.a)** El actor se tuvo por conocedor de la pendencia de un proceso ejecutivo hipotecario interpuesto por el Banco de Costa Rica, en contra del propietario **registral** del inmueble, ya que el doce de enero del dos mil, presentó a la Gerencia de Cobro Judicial Región 1 del Banco de Costa Rica, un escrito en el cual, indicó: *"... La propiedad que está a nombre de don Julio y que responde al crédito hipotecario, folio real 1-298941-000, la adquirí mediante escritura N° 12 de la Notario Jacqueline Villalobos Alvarado, en su protocolo N° 001, de las diecisiete horas del día diez de enero del presente año 2000 (...). Dicha propiedad se encuentra embargada por la Institución y el remate o venta forzosa de la misma, debe efectuarse el día 21 del presente*

mes, por lo que apersonó ante ustedes, para ofrecer un arreglo de pago, con el propósito de suspender dicho remate, y así economizarme posteriormente, más gastos judiciales y de adquisición de la propiedad nuevamente a travez (sic) del mismo Banco, pues tendría en mi condición de comprador -prioridad- para obtenerla nuevamente...". Que dicha solicitud de arreglo de pago, se le "...rechazó por condición de edad: setenta y dos años..." (ver documentos de folio 88 a 91 del expediente judicial y, 242 a 243 de la copia certificada del expediente judicial número 99-019778-0170-CA) ; **7.b)** Con anterioridad a que la **anotación** provisional caducara, el representante del Banco de Costa Rica, solicitó en dos oportunidades al Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, que procediera a notificar a Hernán Javier Alfaro Campos -en su condición de anotante- del auto inicial del proceso ejecutivo hipotecario. Que si bien es cierto, en dos oportunidades el Juzgado Civil de Hacienda Asuntos Sumarios ordenó proceder con dicha notificación conforme a lo dispuesto en el artículo 651 del Código Procesal Civil -vigente en ese momento- (folios 122, 124, 137 y 138 de la copia del expediente judicial número 99-019778-0170-CA), también lo es, que este Tribunal tuvo por hechos no demostrados (ver considerando III de esta sentencia), que las Policías de Proximidad de Zapote y de Desamparados, hayan recibido y diligenciado -respectivamente- las comisiones emitidas a las quince horas veintiocho minutos del siete de julio del dos mil tres, y a las doce horas catorce minutos del veintinueve de septiembre del dos mil tres, por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, a efecto de notificar a Hernán Javier Alfaro Campos, en las direcciones allí indicadas; **7.c)** Que una vez que caducó la **anotación** provisional de la compraventa, el representante del Banco de Costa Rica, solicitó que se prescindiera de la notificación y no se tuviera como parte a Hernán Javier Alfaro Campos (folio 156 de la copia del expediente judicial número 99-019778-0170-CA); **8)** Ahora bien, aunque la compraventa que consta en la escritura número 12 extendida por la Notaria Pública Jackleline Villalobos Durán, a las diecisiete horas del diez de enero del dos mil, **fue anotada por segunda ocasión en el Registro Público, el veintiséis de julio del dos mil cuatro** - documento que también quedó pendiente de inscripción, pues no se habían pagado los impuestos de traspaso, derechos y timbres por valor fiscal, por lo que, se le advirtió que conforme al artículo 3 de la Ley de Aranceles, la anotación caducaba tres meses después - (ver documentos a folios 79 del expediente judicial y 198 de la copia certificada del expediente judicial número 99-019778-0170-CA) ; **también lo es, que para esa fecha el Decreto de Embargo ya estaba anotado**, pues se inscribió el veinticinco de marzo del dos mil tres, al tomo 0517, asiento 00004372, secuencia 01, de la finca del Partido de San José, inscrita bajo matrícula de folio real número 00298941-000 (ver folios 80 del expediente judicial ; 157, 163, 217, 226 a 228 de la copia certificada del expediente judicial número 99-019778-0170-CA) ; **9)** En ese sentido y aunque de conformidad con lo dispuesto en el artículo 651 del Código Procesal Civil -vigente a ese momento-, el Juez debía ordenar que se citaran a los acreedores y anotantes para que hicieran valer sus derechos, cuando de la certificación del Registro Público se demostrara que sobre los bienes embargados existían gravámenes o anotaciones **-obligación que observó el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, pues mientras estuvo vigente la primera anotación de la compraventa realizada por el Hernán Javier Alfaro Campos, ordenó en dos ocasiones notificarle el auto inicial del proceso** (folios 122, 124, 137 y 138 de la copia del expediente judicial número 99-019778-0170-CA)-; también lo es, que tal y como resolvió el Juzgado Civil de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, al declarar

sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Hernán Javier Alfaro Campos, "...cuando la demanda hipotecaria está anotada en el Registro Público, ya no se requiere la diligencia de notificación para los futuros compradores por innecesaria, ya que la publicidad **registral** hace el trabajo que en otras circunstancias compete hacerlo a las notificaciones..." (folio 226 a 230 de la copia del expediente judicial número 99-019778-0170-CA); **10)** La jurisprudencia ha sido conteste con este criterio, ya que por resolución número 1446-E de las ocho horas treinta minutos el treinta de setiembre de mil novecientos noventa y dos, el Tribunal Superior Primero Civil, resolvió: "...Consta en el Registro Nacional al margen de la finca a rematar que se anotó esa demanda, para hacer saber a terceros interesados que este proceso se estaba llevando a cabo donde se pretende rematar el inmueble. Luego de esa anotación, se han anotado en el margen de esa inscripción, varias ventas de lotes, pero a sus adquirentes no es necesario notificarles la resolución que señala para remate, pues luego de la medida preventiva indicada, ya los terceros se han enterado de este proceso, por el principio de publicidad **registral** (artículo 455 del Código Civil, en relación con el 468) sin que sea necesario requerir a los terceros adquirentes conforme al artículo 419 *ibídem* y armonizando las normas dichas, pues ya están enterados del proceso que se sigue..." ; **11)** Por todo lo expuesto, este Tribunal declara que no se ha violado la garantía del debido proceso en contra de Hernán Javier Alfaro Campos, por lo que, no existe motivo para anular la resolución dictada por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José, a las catorce horas cincuenta y ocho minutos del cinco de octubre del dos mil cuatro y el acta de remate levantada a las diecisiete horas cuarenta minutos del diez de noviembre del dos mil cuatro ."

3. Anotación del decreto de embargo: Posibilidad de que la cancelación puede realizarse por el registrador

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

I.- La parte actora apela la resolución de la señora Jueza de primera instancia que deniega la solicitud de decretar embargo sobre el vehículo placas CL132328, toda vez que el mismo posee una anotación de traspaso conforme certificación registral visible a folios 96 al 98.

II.- El recurrente por su parte señala en lo esencial que, la anotación que menciona la señora Jueza se realizó desde 1999, por lo cual, de conformidad con el artículo 468 inciso 5) del Código Procesal Civil la misma ha quedado sin efecto.

III.- La norma supra citada dispone lo siguiente: "Se anotarán provisionalmente: 5) Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esa anotación provisional tendrá una **vigencia de un año y quedara cancelada de hecho** si dentro de este término no se subsanare el defecto (la negrita es nuestra)". Sobre este tema la Sala Constitucional en resolución 2000-02179, de las once horas con cuarenta y cinco minutos del diez de marzo del dos mil dispuso: **IV.-** En el caso del recurrente, la

cancelación de la presentación de la escritura en la cual Marisol Castro Castro le vendió un vehículo se produjo el 19 de enero del año en curso porque a esa fecha la vendedora no era la titular registral del vehículo. Tal actuación a juicio de la Sala no lesiona los derechos fundamentales a la seguridad jurídica o de propiedad del recurrente, sino que pretende dar cumplimiento al ordenamiento jurídico y tutelar los principios que el actor considera lesionados. Las disposiciones legales anteriores, pretenden acabar con la mala praxis notarial y comercial de transmitir bienes, sean muebles o inmuebles, sin que realmente conste inscrito el transmitente en el registro, sino únicamente anotado, situación que es contraria a los principios de seguridad jurídica y legitimación pública registral que se deriva de los asientos registrales y que informan los procedimientos en esta materia, pues un título anotado puede verse como una situación provisional, pues puede ser retirado sin inscribir, cancelado por falta de pago de tributos, rescindido por las partes, etc. En armonía con lo anterior, se reformó también el artículo 468 del Código Civil –que dispone que los asientos presentados al Registro y que no sean inscritos, caducan en un año posterior a su presentación-, con el fin de acabar con los documentos que, habiendo sido presentados al registro, debido a la falta de pericia y diligencia de los Notarios, nunca son inscritos. No son de recibo los alegatos del actor en el sentido de que se encuentra en una situación de mucho riesgo y compromiso, dado que al cancelar su presentación, su derecho de propiedad no está anotado ni protegido por la fe pública registral, por negligencia imputable al Registro recurrido, ya que el riesgo lo asumió él al adquirir un bien de alguien que no era su propietario registral. En todo caso, podría achacarse responsabilidad al Notario que otorgó la escritura, pero no al Registro”. Así las cosas, esta instancia considera que el pronunciamiento del a-quo es incorrecto y debe proceder conforme a lo solicitado por la parte actora, si otra razón no se lo impide, por cuanto, no es necesario que la parte actora acuda a otra vía para la cancelación de una anotación provisional, ya que la norma en comentario y lo indicado por la Sala Constitucional señala que esta cancelación se puede realizar hasta por el mismo registrador, no encontrándose impedida la juzgadora por las razones que indica en la resolución apelada. En corolario, se revoca la resolución apelada en cuanto denegó el decreto de embargo al encontrarse una anotación de traspaso del bien desde 1999, en su lugar proceda al a-quo a lo solicitado por la parte actora a folio 99 si otro motivo legal no se lo impide.”

4. Anotación registral: Efectos y validez de las provisionales en las acciones reivindicatorias

[Emitido por: Sala Primera de la Corte]^{iv}

Voto de mayoría

“IV.- Sobre los efectos y validez de las anotaciones provisionales en las acciones reivindicatorias. Las consecuencias que se derivan de la publicidad registral, no están limitadas, con exclusividad, a las inscripciones definitivas de actos o contratos, pues la presentación de escrituras públicas que acrediten que fueron constituidos, modificados o extinguidos derechos reales, aún cuando no se hubieren inscrito, surten eficacia dentro de ciertos parámetros. En efecto, diversas normas del Código Civil regulan las anotaciones

provisionales de actos relacionados con bienes registrables. Así, el artículo 455 de ese texto legal indica: *“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro. / Se considerará como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. (...)”*. En refuerzo de lo anterior, el numeral 470 ibídem expresa: *“La anotación provisional y la inscripción definitiva surten efectos con respecto a terceros desde la fecha de presentación del título.”* Esto implica, entonces, que los terceros no pueden alegar desconocimiento de los actos o contratos que supongan modificaciones a la titularidad de derechos sobre bienes registrables, desde el momento en que se encuentren anotados, en tanto el contenido del acto o negocio, en virtud de la publicidad registral, es de acceso público. Ahora bien, considerando que la anotación, en todo caso, no es equivalente a la inscripción definitiva, -en tanto ésta consolida y hace oponible erga omnes el derecho registrado, mientras que la primera genera una especie de pendencia y prioridad de ese derecho frente a terceros-, tiene un carácter provisional y no definitivo, de ahí que diversas normas se ocupen de la validez temporal de la anotación, a fin de que no entorpezcan el comercio de los bienes y su adecuado registro. De esto se ocupan los numerales 468 inciso 5) y 475 del Código Civil. El primero señala: *“Se anotarán provisionalmente: (...) 5.-Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto (...)./ La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos”*. El segundo añade: *“La anotación provisional referente a decreto de embargo o título con defectos subsanables, quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de la ley. (...)”*. El cuadro normativo lo completa el Transitorio IX del Código Notarial, según el cual *“El término de caducidad fijado en el inciso 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 canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva.”* El Código Notarial fue publicado el 22 de mayo de 1998, por lo que el término de caducidad de los documentos anotados provisionalmente, de previo a esa fecha, se completaba el 22 de mayo de 2003. Por otra parte, según consta en el recuento realizado en el Considerando precedente, tanto la adjudicación del inmueble a título de gananciales, como la posterior donación de los derechos de los ex cónyuges a favor de los hijos de ambos, fueron presentadas en febrero de 1992 (antes de la vigencia del Código Notarial), por lo que el plazo de caducidad aplicable se verificaba, según se dijo, en mayo de 2003, es decir, cinco años después. Así las cosas, en vista de que esta demanda fue planteada en mayo del 2005, es decir, a los dos años de haberse cumplido el tiempo de caducidad de las anotaciones provisionales, debían tenerse por no puestas, pues, a la luz de lo dicho, perdían la virtud de surtir efectos frente a terceros aunque no se cancelaran de manera oficiosa a nivel administrativo. Esto, como bien advierte la recurrente, no es sinónimo de ineficacia del negocio base del documento que se presenta al Registro, pero sí de la publicidad de la anotación. El instrumento, verbigracia, podría presentarse por segunda vez, y superados los impedimentos que obstaculizaron su inscripción, consolidar el derecho otorgado. Ahora bien, según la reiterada jurisprudencia de la Sala en torno a la acción reivindicatoria, refiriéndose a la legitimación activa, es la titularidad registral del inmueble que se pretende reivindicar lo que satisface el cumplimiento de ese presupuesto material de la sentencia favorable a los

pedimentos del actor. A la luz de lo dicho, es claro que el señor Navarro Angulo demostró ser el propietario registral y no existe, en virtud de la caducidad de las anotaciones, ningún acto que controvierta ese estatus. Además, la secuencia de contratos que generan cambio en la titularidad del bien, constituidos al margen del Registro, también dan cuenta de que, el propietario del inmueble, al dictado de la sentencia, era el actor, no así su ex esposa ni sus hijos, pues estos últimos “rescindieron” la donación, autorizando el retiro sin inscribir del documento y luego de ello la ex cónyuge le donó su derecho a la mitad del lote. El que estos actos (que tuvieron lugar en septiembre de 2005) no se hubieren realizado de previo a que se presentara la demanda (lo que se produjo en mayo de ese año), no mengua que, a la declaratoria del derecho, momento en el que el juez debe revisar los presupuestos materiales de la sentencia (derecho, interés y legitimación), el aquí actor sí estaba legitimado a nivel registral y extra-registral por los diversos y sucesivos actos de disposición del bien que se realizaron. En suma, esos mismos negocios legitiman sustancialmente el acogimiento del derecho invocado por el actor y, en consecuencia, no se observa quebranto alguno en el fallo atacado, de modo tal que, por todas las razones dichas, en las que se amplía lo expresado por el Tribunal, el reclamo debe denegarse. La promovente deberá correr con las costas devengadas por haber acudido a esta instancia.”

5. Inscripción registral: Efectos y distinción con la anotación

[Sala Primera de la Corte]v

Voto de mayoría

"VI.- Ha dicho esta Sala, que: **"VI.- Siguiendo lo estatuido por el numeral 267 del Código Civil, para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. (...) A lo anterior debe añadirse, que tratándose de bienes inscritos, la condición de propietario, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, se demuestra con su titularidad registral. Los sustentos legales de esta posición devienen de diversas normas. Así, el numeral 459 inciso 1 del Código Civil, dispone que los títulos de dominio sobre inmuebles, -como lo es la escritura de compraventa-, deberán inscribirse en el Registro de Propiedad. Asimismo, el canon 455 *ibídem* refiere que esos títulos sujetos a inscripción, no perjudican a tercero **sino desde el momento de su presentación al Registro**. Estas normas, de consuno con lo establecido en el artículo 267 mencionado, permiten afirmar que el propietario debe registrar su titularidad ante el Registro Público para que surta todos sus efectos legales"** (El subrayado es no es del original, no. 456, de las 15 horas 30 minutos del 7 de junio del 2002). En concordancia con el ordinal 267 referido, disponen los numerales 452 y 478 del Código Civil, en ese orden: **"Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución"** y **"Ningún documento sujeto a inscripción que no haya sido inscrito se admitirá en los tribunales ni en las oficinas del gobierno, salvo que se invoque en juicio contra alguna de las partes, sus herederos o representantes"** (El destacado es suplido). Así las cosas, es claro que la anotación provisional en el Diario del Registro generada por la presentación de un documento, en el que consta la transmisión de un inmueble, no otorga al adquirente del

derecho, la condición de titular registral y, por ende, tampoco la de propietario, calidad que solamente produce el asiento de inscripción. Este último, a diferencia del otro, es un asiento principal, eje alrededor del cual gira toda la mecánica del Registro, el cual posee autonomía y función propia dentro de la publicidad registral, único que produce todos sus efectos. Con éste se publica y prueba la titularidad del dominio o propiedad en ese momento y, luego, mediante sucesivas inscripciones, se sigue el historial jurídico de la finca, publicándose las siguientes transmisiones del dominio y los derechos reales que sobre la finca puedan constituirse. El asiento de presentación es, a la sazón, provisional, preparatorio del que se solicita y de efectos jurídicos limitados. Su función es, solamente, dejar constancia del momento o instante del ingreso de la solicitud de inscripción, que conlleva la presentación del testimonio del instrumento público en que se constituyó el derecho, durante el tiempo fijado por la ley, para que el Registrador resuelva, en su oportunidad, sobre la petición formulada. El fundamento y necesidad del mismo, es una consecuencia de tener que coordinar los principios de prioridad y legalidad del sistema registral. Si, de una parte, se da preferencia al que primero presente o anote, y de otra no se puede inscribir sino después de calificar –lo que requiere tiempo para el estudio del título presentado-, es preciso extender un breve asiento de duración determinada que, garantizando al particular su *jus prior tempore* (derecho de prioridad temporal), dé al registrador un plazo para calificar y, como consecuencia de la calificación, inscribir, suspender o denegar la inscripción de tal manera que los efectos de la inscripción se retrotraigan siempre a la fecha de la presentación del documento. Así lo ha expresado la Sala Constitucional: *“IV.-En el caso del recurrente, la cancelación de la presentación de la escritura en la cual (...) le vendió un vehículo se produjo el 19 de enero del año en curso porque a esa fecha la vendedora no era la titular registral del vehículo. Tal actuación a juicio de la Sala no lesiona los derechos fundamentales a la seguridad jurídica o de propiedad del recurrente, sino que pretende dar cumplimiento al ordenamiento jurídico y tutelar los principios que el actor considera lesionados. Las disposiciones legales anteriores, pretenden acabar con la mala praxis notarial y comercial de transmitir bienes, sean muebles o inmuebles, sin que realmente conste inscrito el transmitente en el registro, sino únicamente anotado, situación que es contraria a los principios de seguridad jurídica y legitimación pública registral que se deriva de los asientos registrales y que informan los procedimientos en esta materia, pues un título anotado puede verse como una situación provisional, pues puede ser retirado sin inscribir, cancelado por falta de pago de tributos, rescindido por las partes, etc. En armonía con lo anterior, se reformó también el artículo 468 del Código Civil – que dispone que los asientos presentados al Registro y que no sean inscritos, caducan en un año posterior a su presentación-, con el fin de acabar con los documentos que, habiendo sido presentados al registro, debido a la falta de pericia y diligencia de los Notarios, nunca son inscritos. No son de recibo los alegatos del actor en el sentido de que se encuentra en una situación de mucho riesgo y compromiso, dado que al cancelar su presentación, su derecho de propiedad no está anotado ni protegido por la fe pública registral, por negligencia imputable al Registro recurrido, ya que el riesgo lo asumió él al adquirir un bien de alguien que no era su propietario registral. En todo caso, podría achacarse responsabilidad al Notario que otorgó la escritura, pero no al Registro”* Resolución no. 2000-02179, de las 11 horas 45 minutos del 10 de marzo del 2000. No hay la menor duda de que la donación de marras, respecto de las partes involucradas en ese negocio jurídico, es eficaz y surtió todos sus efectos legales entre ellas, desde el momento de su otorgamiento y aceptación, pero respecto terceros, solo sería oponible en juicio si se hubiese llegado a inscribir. En la

especie, el documento público en el que se constituyó la donación fue únicamente anotado en el Diario del Registro, no llegó a inscribirse, en consecuencia, solo podría hacerse valer en procesos que se instauren contra alguna de las partes del contrato, sus herederos o representantes, no así respecto a aquellos que figuren como terceros, que es el caso de los demandados. De ahí, que no existe la errónea apreciación acusada, ni tampoco los quebrantos legales aludidos. El Tribunal reconoció la existencia y valor probatorio del documento pero limitado al ámbito de quienes lo otorgaron, como en derecho corresponde."

6. Efectos de la inscripción de traspaso de vehículo previo a la anotación de gravamen derivado de accidente de tránsito

[Tribunal Primero Civil]^{vi}

Voto de mayoría

"11º.) EMT demuestra ser el propietario del carro placas CL-143401 que adquirió el diez de junio del dos mil dos y quedó inscrito a su nombre el veinte de junio de ese mismo año, además demostró que desde mil novecientos noventa y nueve ese automotor no tiene gravámenes por embargo ni tiene gravámenes judiciales anotados en su inscripción.- Indica que cuando lo adquirió de FAC lo dio en prenda y no constaba en el Registro embargo, por lo que el actor no se preocupó por anotar su embargo del cual él no sabía nada.- Pide se le devuelva el carro y si hay oposición se condene a pagar costas, daños y perjuicios.- El actor se opuso a la tercería por cuanto se trata de una ejecución de sentencia por accidente de Tránsito y el carro responde independientemente de quien sea su dueño.- Que la persona que le vendió al tercerista le ocultó que el carro respondía por daños y perjuicios.- El Juez declara sin lugar la tercería porque no tiene embargo anotado por lo que no hay que levantar nada y porque el reclamo proviene de accidente de tránsito y el Juzgado de Tránsito de Santa Ana mantuvo gravado el vehículo.- Si bien es cierto que en sentencia de Tránsito de quince horas del veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y nueve se ordenó mantener el gravamen del carro 143401 y la ejecutoria se expidió el cuatro de junio de ese mismo año, el actor en su demanda pidió la captura de ese carro en su escrito de demanda del dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y nueve, folio veintiocho y veintinueve, y no pidió se dejara el gravamen legal a la orden del Juez Civil A-quo para responder por su reclamo. Sin embargo el A-quo ordenó dejar el gravamen a su orden y aparece así el oficio al Juzgado de Tránsito de Santa Ana, según folio 32, pero ese gravamen no aparece anotado en el Registro, y el tercerista sin saber del accidente provocado con ese carro, lo adquiere de buena fe al amparo del Registro, por lo que el gravamen no puede afectarle a él, de acuerdo con la publicidad Registral que establece el numeral 455 del Código Civil.- Si bien es cierto por accidente de Tránsito existe un gravamen legal que afecta ese mueble independientemente de quien sea su propietario, de acuerdo con el numeral 188 de la Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres, el gravamen debe anotarse al margen del asiento de inscripción del mismo para que afecte a terceros de buena fe.- En consecuencia, como ya pasó el plazo para anotar ese gravamen y el tercerista lo adquirió sin esa anotación al amparo del registro y

de buena fe, su tercería debe acogerse, pues no obstante que no está anotado tampoco el embargo decretado, es lo cierto que se practicó materialmente el secuestro y embargo de ese automotor y se le desposeyó a su propietario nombrándose un depositario judicial distinto a él. En consecuencia, al acogerse la tercería, debe levantarse el embargo decretado y ordenar se le devuelva al tercerista ese automotor.- Se debe rechazar la petición del tercerista de condenar al actor al pago de daños y perjuicios por improcedente en esta vía, pero se le imponen al actor del principal ambas costas de esta tercería, artículo 221 del Código Procesal Civil.-"

7. Inscripción registral: Efectos del traspaso de vehículo previo a la anotación de gravamen derivado de accidente de tránsito

[Tribunal Primero Civil]^{vii}

Voto de mayoría

II.- JAVV compró a CMCA S.A. vehículo placa CL-146065, marca Toyota, motor número 4Y082317. No aparecía, por ese entonces, sujeto al resultado de proceso de tránsito. Testimonio de escritura pública otorgada fue presentado ante Registro Nacional e inscrito el 10 de febrero 1999 originando asiento 22499 del tomo 9. Ver certificaciones de folios 35 a 37, expediente principal, y folio 1 de este legajo.

III.- El Juzgado de Tránsito, Primer Circuito Judicial, conociendo sumaria versus LAM, LCM y ABC ordenó gravar vehículo CL-146065. Informándolo así mandamiento expedido el 4 de noviembre de 1998. Certificación de folio 20 expediente matriz. Practicándose anotación dispuesta el 21 de setiembre del 2000. Certificación de folio 2 agregada a esta tercería. Pero ya precitado automotor, partiendo del 10 de febrero de 1999, estaba matriculado en nombre de JAVV. Desde semejante perspectiva correctamente avalada pretensión reivindicatoria. Aquél adquirió al amparo de publicidad y seguridad registrales. Artículos 449 y 455 del Código Civil. Pudiendo desplazarse problema suscitado a un descuido del Juzgado. A lo que parece comunicó, con tardanza, decreto de anotación. Empece que le fue comunicada información del accidente levantada por inspector de tránsito. De la ejecutoria base folio 7. Artículos 158 y 159 Ley N° 7331 de 13 de abril de 1993 y sus reformas.

IV.- Compenetrarse bien de la mente de una ley exige estudiarla íntegramente. Posibilitando conocer el enlace completo de sus disposiciones. De manera que, para fijar los alcances, no se destruya correspondencia y armonía que debe reinar en todos sus enunciados. Vehículo que ocasiona un daño "se mantendrá gravado a resultas del proceso respectivo y a la orden de la autoridad que conozca de este". Ese gravamen procederá "aunque el conductor no sea el dueño, o no aparezca como tal en el Registro de la Propiedad de Vehículos Automotores". Es el claro sentido de los artículos 188 y 192 de la Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres. Siendo deber insoslayable del juzgador, resguardando efectividad de un gravamen decretado, ordenar necesariamente que se anote en el asiento de inscripción del vehículo. Directriz imperativa que marca conjunción de ordinales 14, inciso d), 188, 193 y 194 ibidem. Caso contrario reclamación de responsabilidad civil, hija del gravamen legal, constituiría poco menos que letra muerta.

Contribuyendo a entorpecer o tornar nugatorio, por retardo o falta de anotación, derecho del ofendido-damnificado civil a obtener indemnización o resarcimiento por daño experimentado. Al verse privado de la garantía que constituye automotor causante del infortunio. Casualmente por entrar en juego, debido a omisión judicial, reglas de seguridad y publicidad registrales favoreciendo a un tercero comprador de buena fe. Situación de autos. JAVV adquirió e inscribió vehículo CL-146065. Sin que constara, a ese momento, en el Registro de Propiedad de Bienes Muebles apostilla de gravamen afectándolo. Quedó simplemente dispuesta en asunto de tránsito que involucraba a don ABC como conductor del automotor sobredicho. La orden de gravar ingresó demoradamente. Riguroso confirmar, en lo apelado, resolución protestada."

ⁱ Sentencia: 00066 Expediente: 09-000764-0164-CI Fecha: 29/02/2012 Hora: 02:30:00 p.m.
Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección I.

ⁱⁱ Sentencia: 02205 Expediente: 09-000353-1027-CA Fecha: 08/10/2009 Hora: 03:00:00 p.m.
Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI.

ⁱⁱⁱ Sentencia: 00042 Expediente: 06-001551-0180-CI Fecha: 27/01/2009 Hora: 09:20:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección I.

^{iv} Sentencia: 00653 Expediente: 05-000258-0296-CI Fecha: 26/09/2008 Hora: 10:40:00 a.m.
Emitido por: Sala Primera de la Corte.

^v Sentencia: 00238 Expediente: 01-001461-0164-CI Fecha: 05/05/2006 Hora: 02:50:00 p.m.
Emitido por: Sala Primera de la Corte.

^{vi} Sentencia: 00774 Expediente: 99-001647-0180-CI Fecha: 23/07/2003 Hora: 07:55:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Primero Civil.

^{vii} Sentencia: 00602 Expediente: 00-000645-0184-CI Fecha: 11/06/2003 Hora: 08:20:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Primero Civil.