



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0135-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen No. 2010-356-RIM)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO N° 087-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas con quince minutos del veinticinco de enero de dos mil doce.

Recurso de Apelación presentado por **Armando Rojas Chinchilla**, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad número 1-668-761, vecino de San José, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, cédula jurídica número 4-000-42152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas con once minutos del catorce de febrero de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de abril de 2010, suscrito por la Registradora Licenciada Urania Acuña Rojas, informa que al efectuar el estudio del documento con citas **2010-105109**, que relaciona la finca 186712 de Alajuela, ha verificado que la misma publicita el mismo plano (**A-379666-1980**) que la finca 187436 y que no puede determinarse a cuál de ellas corresponde, en razón de lo cual rinde dicho informe para que se tomen las medidas pertinentes.



SEGUNDO. Una vez realizado un estudio preliminar, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral a las 10:15 horas del 30 de abril de 2010, se consigna **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas 186712, 187436 del Partido de Alajuela, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

TERCERO. Que en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se confirieron las audiencias de ley a todas las partes interesadas, producto de las cuales se apersonan las representaciones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y del Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

CUARTO. Que mediante resolución de las 13:11 horas del 14 de febrero de dos mil once, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario resuelve: *“...se ordena consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de ALAJUELA matrículas CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DOCE (186712) y CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS (187436), misma que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que las propietarias registrales de las fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada...”*

QUINTO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 22 de febrero de 2011, el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en calidad de representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, interpone recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los



interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por la forma en que se resuelve este asunto, este Tribunal tiene como demostrados y útiles para el dictado de la presente resolución los siguientes hechos:

- I) Que fue presentado al Registro el testimonio de escritura Número 473, del Tomo 37 de Protocolo del Notario Roy Zumbado Ulate, originando las citas **2011-234797**, mediante el cual Ana Isabel Vargas Sánchez, en calidad de titular de la finca 187436 del Partido de Alajuela, solicita sea rectificado el plano catastrado de dicho inmueble. (ver folio 165).
- II) Que actualmente la finca **187436** de Alajuela publicita el Plano Catastrado **A-379668-1980**, (ver folio 163).
- III) Que mediante resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 11:43 hora del 05 de setiembre de 2011, se autorizó al Registrador correspondiente para proceder con la inscripción del documento relacionado en el hecho probado (I) anterior, y a levantar las notas de advertencia administrativa consignadas en las fincas de Alajuela 186712 y 187436 (ver folio 152).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.



TERCERO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Siendo que, la situación fáctica que dio origen al presente expediente, lo fue la duplicidad del plano **A-379666-1980** en las fincas del Partido de Alajuela **186712** y **187436**, y que, mediante documento con citas **2011-234797** la titular registral del segundo de dichos inmuebles solicitó la rectificación de su plano catastrado, documento que quedó debidamente inscrito el día 25 de octubre de 2011.

Consecuencia de lo anterior, a esta fecha, la finca 187436 de Alajuela publicita el plano **A-379668-1980** y ha sido levantada la nota de advertencia que fuera consignada en ambos inmuebles, en razón de lo cual ha sido subsanada por las partes interesadas la inconsistencia relacionada y saneados los asientos registrales de las fincas objeto de estas diligencias.

Concluye este Tribunal que, en aplicación de los principios de verdad real, celeridad, y economía procesal, principios que favorecen al administrado según lo estipulado por los artículos 22 de la Ley de Observancia de los Derechos de Propiedad Industrial, 4, 10, 168, 181, 223, 224, 225 de la Ley General de la Administración Pública, 315 del Código Procesal Civil, éste último por remisión del artículo 229.2 de la Ley General citada, dicha resolución no tiene un interés jurídico actual y por ello, en el presente asunto, carece de interés actual el conocimiento de los agravios sostenidos por la parte apelante en contra de la resolución venida en Alzada.

Así las cosas, la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, a las trece horas con once minutos del catorce de febrero de dos mil once, debe revocarse, toda vez que la inconsistencia que la motivó ha sido subsanada a instancia de las partes interesadas y en consecuencia debe archivarse el presente expediente.

CUARTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto



Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, y por las razones dadas por este Tribunal, se revoca la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las trece horas con once minutos del catorce de febrero de dos mil once, por carecer la misma de interés jurídico actual, en virtud de que la inconsistencia que origina estas diligencias ha sido subsanada a instancia de las partes interesadas y saneados los asientos de inscripción de las fincas **186712** y **187436** del Partido de **Alajuela**. 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 Suarez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53