



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-1280-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 09-552-BI)

Propiedades

VOTO N° 446-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas quince minutos del once de mayo de dos mil diez.

Recurso de apelación presentado por el Administrador Javier Infante Cervantes, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y tres-seiscientos veintiséis, en su condición de apoderado general del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula de persona jurídica cuatro-cero cero cero-cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 11:00 horas del 20 de octubre de 2009.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 20 de agosto de 2009 por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el Lic. Javier Infante Cervantes en su condición de apoderado general del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, formuló gestión administrativa solicitando la inmovilización de las fincas de Puntarenas 8937-000 y 17887-000, se sienten responsabilidades y se inscriba nuevamente el asiento tomo 357 asiento 3755 cancelado.



SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las 11:00 horas del 20 de octubre de 2009, dispuso denegar la gestión administrativa planteada.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, y mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 30 de octubre de 2009, la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal estableció recurso de apelación en su contra.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la parte o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos que como probados y no probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO AL FONDO. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, División Registral, por considerar que no medió error registral en la cancelación de los gravámenes hipotecarios que pesaban sobre las fincas de Puntarenas 8937 y 17887, denegó lo solicitado.



Por su parte, el apelante alega que si hubo error registral, por lo que solicita se reinscriban los gravámenes cancelados, se sienten responsabilidades y se inmovilicen administrativamente las fincas de Puntarenas 8937 y 17887.

TERCERO. CANCELACIÓN DE LOS GRAVÁMENES BAJO ESTUDIO. En el presente asunto, tenemos que las fincas de Puntarenas se encontraban afectas por un gravamen hipotecario establecido inicialmente con el extinto Banco Anglo Costarricense como acreedor, sin embargo, éste fue cancelado según el mandamiento expedido por la Alcaldía Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, presentado al Diario bajo el tomo 448 asiento 1828 de fecha 6 de noviembre de 1997.

Como bien indicó el **a quo**, la gestión administrativa es un medio provisto para poder regularizar situaciones atinentes a los asientos registrales y respecto de errores cometidos en el propio Registro o inexactitudes que se reflejen de la publicidad registral. En el presente asunto, es claro que la cancelación de los gravámenes hipotecarios se dio por una orden judicial, la cual a efectos de la calificación registral cumple con todos los requisitos de forma y fondo necesarios para poder inscribir lo que en ella se ordena. Al provenir la rogación de parte de una Autoridad Judicial, no puede hacer el Registro otra cosa más que cumplir con lo ordenado, estando vedada la posibilidad de anular el registro de cancelación de gravámenes efectuado, de acuerdo a lo establecido por el artículo 474 del Código Civil, que indica:

“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.”

Habiéndose efectuado el registro con base en la orden de un Juez, la cancelación de tal asiento deberá darse a través de una nueva resolución judicial dictada por la autoridad



competente para ello, no pudiendo el Registro por sí mismo realizar tal acción, que le está vedada por Ley. Al respecto citamos el artículo 5 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público:

“Los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por la ley, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley Orgánica de Notariado y las disposiciones del Reglamento del Registro.

Estos funcionarios, podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido, en la misma forma en que dispone el artículo 62 bis a) de dicha ley, -dejando constancia en el expediente respectivo.

Los Tribunales de Justicia podrán, en cualquier tiempo, aunque hubiere transcurrido el tiempo para interponer recursos, adicionar sus resoluciones para corregir los defectos que señalare el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona.”

Si bien el apelante intenta hacer ver la actuación del Registro como errónea, ello no es así, y si se ha cometido error éste no ha sido en sede registral, por lo tanto, su conocimiento ha de darse fuera de esta sede, debiendo luego el Registro acatar lo que la Autoridad competente le ordene hacer respecto del asiento cancelado.

Pero además, solicita el apelante se inmovilicen las fincas de marras. Sin embargo, dicha solicitud carece de interés actual, ya que, de acuerdo a las certificaciones visibles a folios 97 a 100, dichas fincas ya se encuentran inmovilizadas en virtud de orden judicial.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución final venida en alzada, la cual en este acto se confirma.



QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo número 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en La Gaceta de fecha 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Administrador Javier Infante Cervantes representando al Banco Popular y de Desarrollo Comunal en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas del veinte de octubre de dos mil nueve, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

ERRORES REGISTRALES

TE: CORRECCIÓN DE ERRORES REGISTRALES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TIPOS DE ERRORES REGISTRALES

TG: PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TR: ERRORES REGISTRALES MUEBLES

TNR: 00.55.55