



---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No 2007-0198-TRA-BI**

**Gestión administrativa**

**Licenciado Ananías Matamoros Carvajal, apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Subcategoría Bienes Inmuebles**

## ***VOTO No 071-2008***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas cuarenta y cinco minutos del once de febrero de dos mil ocho.***

Recurso de apelación presentado por el Licenciado Ananías Matamoros Carvajal, cédula de identidad uno- quinientos treinta y cuatro-quinientos sesenta y uno, en su condición de notario autorizante del documento inscrito al tomo 487, asiento 10172, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veinte de julio de dos mil siete.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado el veintiocho de junio del dos mil siete, el Licenciado Ananías Matamoros Carvajal, en su condición de notario autorizante del documento inscrito al tomo 487, asiento 10172, presentó gestión administrativa por considerar una incorrecta inscripción del documento citado.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las ocho horas del veinte de julio del dos mil siete, dispuso:

***“...DENEGAR lo solicitado por el Licenciado ANANIAS MATAMOROS CARVAJAL, dado que no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral. ...”***

**TERCERO.** Que el Licenciado Ananías Matamoros Carvajal, de calidades y condición indicadas, impugnó mediante los Recursos de Revocatoria y de Apelación en subsidio, la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veinte de julio del dos mil siete.

**CUARTO.** Que la Subdirección del Registro de la Propiedad Industrial, mediante resolución dictada a las once horas del nueve de agosto de dos mil siete, declaró sin lugar el Recurso de Revocatoria presentado por el Licenciado Matamoros Carvajal contra la resolución citada anteriormente y admite el Recurso de Apelación ante este Tribunal.

**QUINTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS:** Este Tribunal no hace tal determinación por la forma en que se resuelve este asunto.

**SEGUNDO.** Este Tribunal, una vez analizado el expediente venido en alzada, observa que el Registro denegó la gestión administrativa presentada por parte del Licenciado Ananías Matamoros Carvajal, como Notario autorizante del asiento del documento tomo 487, asiento

10172, por el cual MERCADO DIRECTO INTERNACIONAL DE CENTROAMERICA S.A. hipoteca a favor del Banco Nacional de Costa Rica, la finca del Partido de San José matrícula 186919-000 propiedad de HACER SOCIEDAD ANONIMA, la cual consiente, por considerar que no se sustentaba en un error cometido en sede registral. Como la gestión fue denegada, se prescindió de las audiencias a las partes involucradas en el documento.

Para lo que interesa destacar, el ordenamiento jurídico le concede al administrado la posibilidad de enmendar los errores conceptuales o materiales con base en la información que consta en el Registro, mediante el trámite de gestión administrativa, regulado en el Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas. Este procedimiento cuando se declare con lugar debe de observar los derechos fundamentales consagrados en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política del debido proceso y del derecho de defensa, y por eso debe desarrollarse con estricto apego a los principios antes indicados, en resguardo del derecho de defensa de las partes interesadas, so pena de que cualquier quebranto de éste sea sancionado con la nulidad del acto administrativo transgresor, por cuanto el acto administrativo constituye la manifestación de la actividad administrativa, es decir, el medio del que se vale la Administración para expresar su voluntad destinada a producir efectos jurídicos, que será válido en el tanto sea conforme con el ordenamiento jurídico en cuanto a sus elementos subjetivos y objetivos de carácter sustancial.

No obstante, en el caso que nos ocupa este Tribunal estima que el asiento de inscripción sustentado en el testimonio de escritura otorgado por el gestionante, presentado al Registro al tomo 487, asiento 10172 resulta preciso y en consecuencia lo actuado por el a quo deviene legítimo.

En la inscripción que se realizó de dicho documento se consignó que la hipoteca inicia el 22 de febrero de 2001 y vence el 23 de julio de 2009 (folio 13), por otro lado, el testimonio de escritura presentado al Registro bajo el tomo 487 asiento 10172 por el cual Mercado Directo

Internacional de Centroamérica S.A. hipoteca al Banco Nacional de Costa Rica y Hacer S.A. consiente en tal gravamen, en lo que interesa establece que: “**Plazo de la Obligación:** *siete años once meses, con seis meses de gracia para pago de capital (líneas 28 y 29 folio 04). Cuotas: ajustable, noventa y cinco, (...) cada una mensual, que incluye abono a capital e intereses (líneas 18, 21 y 22 folio 05) (...) El plazo de la obligación es el indicado, reintegrables en pagos consecutivos y vencidos cada uno por el monto estipulado, imputables (sic) el pago de amortización de capital, los intereses (...) debiendo efectuar el primer abono en la fecha indicada, sea dentro de siete meses a partir de esta fecha para el capital y los intereses son mensuales desde la formalización (líneas 14 a 22 folio 08)”*. Desglosado de esta manera la escritura en sus partes referentes al plazo y al pago de cuotas de amortización, la misma indica que el plazo es de 7 años 11 meses (95 meses) con 6 meses de gracia para el pago de capital, así constante al folio 4 del expediente. Por otro lado, las cuotas de amortización son 95 cada una mensual según lo pactado (folio 5 del expediente) y concluye el plazo según se ve del documento a folio 8, que la primera cuota, abono o pago del capital es a partir del sétimo mes, sea si contamos los 7 años 11 meses, éstos terminan el 22 de enero de 2009, más los 6 meses de gracia, el plazo vence el 22 de julio de 2009. En relación a dicha información el Registro Público publicita como vencimiento del gravamen hipotecario el 23 de julio de 2009, siendo que por un día de diferencia no se justifica adoptar ninguna medida cautelar respecto del asiento de inscripción de la propiedad, puesto que a lo sumo se está ante un error material que no afecta la validez del contrato.

Hemos de tener presente que el fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967), que conforme al artículo 27 de esa Ley, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez de un testimonio de una escritura pública, o cuestionar las manifestaciones

hechas por el notario autorizante de la escritura reflejada en el testimonio, pues, en virtud de la fe pública que tiene el notario “...se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él”, según lo indica el párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial. Lo anterior, debe concordarse con la función calificadora del Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, por cuanto, en aras de la seguridad jurídica que debe brindar el Registro, los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende.

**TERCERO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE** Conforme lo expuesto, al no evidenciarse el error que se alega en la inscripción del documento tomo 487, asiento 10172, estima este Tribunal que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Ananías Matamoras Carvajal, en su condición de notario autorizante de dicho documento, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veinte de julio de dos mil siete, la cual debe confirmarse.

**CUARTO: AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Ananías Matamoras Carvajal, en su



condición de notario autorizante del documento inscrito al tomo 487, asiento 10172, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veinte de julio de dos mil siete, la cual se confirma. 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.**

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Lic. Adolfo Durán Abarca***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

El que suscribe, Carlos Manuel Rodríguez Jiménez, en calidad de Presidente a. i del Tribunal Registral Administrativo, hago constar, que el M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde y el Lic. Luis Jiménez Sáncho, a pesar de que estuvieron presentes en la votación de este asunto, no firman la resolución por encontrarse participando en actividades oficiales fuera del país.



## **DESCRIPTORES**

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55