

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0436-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Sucesión de María Manuela Mayorga Arnesto y otra, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 50-2009)

Propiedades

VOTO N° 1140-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas cuarenta y cinco minutos del dieciséis de setiembre de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por el señor Carlos Humberto Leal Izaguirre, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos tres-doscientos cuarenta y seis, en su condición de albacea de las sucesiones de María Manuela Mayorga Arnesto y de María de la Rosa Arguedas Mayorga, en contra de la resolución dictada por el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ahora Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 9 de marzo de 2009.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 3 de febrero de 2009 por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Carlos Humberto Leal Izaguirre en su condición de albacea de las sucesiones de María Manuela Mayorga Arnesto y de María de la Rosa Arguedas Mayorga, formuló gestión administrativa solicitando la inmovilización y anulación de la cancelación de la finca de Alajuela, N° 9664, inscrita al tomo 149, folio 245, asiento 1.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las 10:00 horas del 9 de marzo 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 19 de marzo de 2009, se 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, debiendo adicionarse los siguientes hechos probados de acuerdo a los méritos que constan en el expediente:

III- Que bajo el número de folio real 10088-000 de la Provincia de Alajuela se encuentra inscrita finca a nombre de la Municipalidad del Cantón Primero de Cartago, proveniente del tomo 151, folio 546, asiento 003 (folio 70).

IV- Que el albaceazgo del señor Carlos Humberto Leal Izaguirre se encuentra inscrito en la Sección de Personas, presentado al tomo 573 asiento 54093 del Diario (folios 72 a 74).

SEGUNDO. EN CUANTO AL FONDO. En el presente asunto, la Dirección del Registro

Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por considerar que no medió error registral en la cancelación de la finca de la Provincia de Alajuela N° 9664, denegó lo solicitado por el señor Carlos Humberto Leal Izaguirre.

Por su parte, el apelante alega que en la anulación de dicha inscripción debió mediar mandamiento judicial, lo cual no existe, situación que configura el error que debe de resolverse anulando lo actuado.

TERCERO. CANCELACIÓN DE LA FINCA BAJO ESTUDIO. En los folios 24 y 25 del presente expediente se encuentran copias certificadas de los tomos en donde originalmente se asentó la inscripción de la finca de Alajuela N° 9664, coligiéndose de ellos que dicha inscripción se dio a raíz del título posesorio que solicitó Ana Cleta Arnesto de Mayorga a nombre de su hija inhábil María Manuela Mayorga Arnesto de Peralta ante el Juez Civil y de Comercio de Primera Instancia de San Ramón, Anselmo Castro, quien lo aprobó por auto dictado en fecha 7 de marzo de 1877, y que se inscribiera en fecha 27 de marzo de 1877. Sin embargo, de folios 26 a 28 consta como la anterior inscripción fue corregida según el auto dictado por el mismo Juzgado en fecha 11 de agosto de 1877, en cuanto a los titulares de dicha finca, ya que no era solamente María Manuela Mayorga Arnesto de Peralta sino que también lo era su difunto esposo. Movimiento que generó la cancelación del registro que originalmente se efectuara bajo el número 9664, y que dio origen a la nueva finca N° 10088, que fue la que en definitiva quedó inscrita de acuerdo a lo resuelto en la información posesoria promovida, reconociendo correctamente quienes son los titulares de dicha finca. Entonces, yerra el apelante al indicar que la finca se canceló sin que mediara orden judicial, puesto que en el asiento de constitución de la finca matrícula 10088 quedó claramente indicada la Autoridad Judicial que lo ordenó y el auto por el cual se indicó la forma en que debía de actuar el Registro.

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 finca 9664 se inscribió de acuerdo a lo resuelto por un Juez de la República, misma Autoridad que por un auto posterior resuelve que lo registrado se hizo de mala manera, ordenando la corrección acerca de los verdaderos titulares del inmueble en cuestión. 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 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 si 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 señale el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona.”

La argumentación de la apelación se refiere a aspectos extraregistrales, que no pueden ser apreciados a nivel registral, ya que el registro ha de efectuarse tomando en cuenta el título presentado y los antecedentes que ya consten registrados, siendo que la relación de hechos presentada es propia de análisis judicial y no del Registro. Y no se trata de dos fincas distintas, según lo expone el apelante, sino de una misma finca, que se inscribió por información posesoria, la cual fue luego rectificada por la misma Autoridad Judicial, siendo que la técnica registral utilizada fue la de la asignación de un nuevo número de finca, pero de los asientos registrales se desprende claramente que la finca es la misma.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el albacea Carlos Humberto Leal Izaguirre en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 10:00 horas del 9 de marzo de 2009, 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 albacea de las sucesiones de María Manuela Mayorga Arnesto y de María de la Rosa Arguedas Mayorga en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del nueve de marzo 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



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