



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2009-0770-TRA-BI

Gestión Administrativa

LA PARISIENA, S.A., Apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (Expte. de origen N° 510-2007)

Subcategoría: Propiedades

VOTO N° 1267-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con cincuenta minutos del trece de octubre de dos mil nueve.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Danilo Camacho Benavides, mayor, casado una vez, licenciado en Ciencias Económicas, vecino de San José, cédula de identidad número 4-102-1220, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad LA PARISIENA S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las siete horas treinta minutos del primero de junio de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (hoy Registro Inmobiliario) el 6 de julio de 2007, los Licenciados Orlando Antonio Quirós Díaz y Minor Solís Ulate en representación, respectivamente, de la sociedad GREEN DREAMS WP S.A. y ALMIRANTE TRADING CORP, solicitaron que se consignara advertencia administrativa sobre la finca del Partido de San José matrícula 83245 y se ordenara cancelar el asiento de inscripción practicado en dicha finca bajo las citas 569-46443.

SEGUNDO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución



dictada a las siete horas y treinta minutos del primero de junio de dos mil nueve, dispuso: "... ***SE RESUELVE:*** Una vez firme la presente resolución:**1) Consignar inmovilización** de la finca del Partido de **San José** matrícula **OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO (83245)**, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida (sic)el proceso de calificación registral (...) **NOTIFÍQUESE....**".

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, el Licenciado Danilo Camacho Benavides , de calidades y condición señaladas, mediante escrito presentado el 17 de junio de 2009, interpuso Recurso de Apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario.

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

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LA AUDIENCIA ORAL Y PRIVADA SOLICITADA. En relación a la audiencia oral y privada solicitada por el recurrente este Tribunal considera innecesario su señalamiento toda vez que la documentación constante en autos resulta suficiente y clara para la resolución de la gestión planteada, por lo que se rechaza tal petición.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos con tal naturaleza los consignados por el Registro Inmobiliario en el considerando primero de la resolución venida en alzada.



TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. *Sobre los motivos de la gestión y de la apelación, y sobre la imposibilidad de acceder a lo peticionado.* Los Licenciados Orlando Antonio Quirós Díaz y Minor Solís Ulates, representantes por su orden de las sociedades GREEN DREAMS WP, S.A. y ALMIRANTE TRADING CORP formularon la gestión administrativa que se conoce, con el propósito de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procediera a la inmovilización de la finca inscrita en ese Registro, Provincia de San José, bajo la matrícula número 83245-000, así como a la cancelación de la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro bajo el Tomo 569, Asiento 46443, por el cual la sociedad denominada LA PARISINA S.A. se adjudica la citada finca.

Por su parte, el Registro en virtud del principio de publicidad, seguridad registral y en aras de coadyuvar a la autoridad judicial ordenó la inmovilización de la finca del Partido de San José matrícula 83245.

El representante de la sociedad LA PARISINA S.A., inconforme con la citada resolución argumenta prejudicialidad señalando que se cuestionan en sede penal la supuesta emisión por el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José del mandamiento tomo 567 asiento 94329, mediante el cual se cancela el documento tomo 459, asiento 7888, relativo a demanda ejecutiva hipotecaria. Que no se viola el principio del tracto sucesivo pues el titular adquirió asumiendo las resultas del proceso ejecutivo hipotecario, además, que la inscripción de remate es una excepción del tracto sucesivo; que no debe verse quién es el titular registral al momento del remate, sino al momento de la constitución del crédito y la sociedad GREEN DREAMS W.P, S.A. aceptó la existencia del mandamiento al momento de su adquisición, por lo que estaría bien aplicado el artículo 10 de la Ley No. 3883 por la Registradora, pues el remate cancela lo que se le opone en su inscripción. Por lo anterior, considera improcedente la inmovilización de la finca



1-83245-000 pues no existe error registral y el documento se inscribió en apego al bloque de legalidad.

En relación con los anteriores agravios, considera este Tribunal que la hipoteca que no se inscribe no tiene efectos ejecutivos (Reforma al art. 438 C.P.C.), de hecho, anterior a su reforma, la ejecución hipotecaria requería al menos de la anotación. En el presente caso, teniendo cinco años posterior a la entrada en vigencia del Código Notarial, a pesar de que el apelante continuo con el proceso cobratorio en sede judicial, lo cierto es que fue renuente a la inscripción del documento de hipoteca presentada al tomo 428, asiento 3401, el cual con independencia de lo alegado por la contraparte, fue debidamente cancelado según transitorio IX del Código Notarial. Desde este punto de vista no se considera que la demanda ejecutiva hipotecaria sea suficiente eslabón para inscribir finalmente el remate a favor del adjudicatario aquí apelante, lo anterior, considerando que aunque la doctrina del artículo 282 del Código Procesal Civil, siempre ha establecido que una vez anotado un mandamiento, cualquier movimiento es sin perjuicio del acreedor anotante; no puede considerarse que pueda existir un proceso ejecutivo hipotecario sin título ejecutivo que le de fundamento, es decir, comparte este Tribunal que los mandamientos de medidas cautelares contienen una expectativa de derecho tendiente a mantener la situación registral de un bien para garantizar las resultas patrimoniales de un proceso principal, la cual no es cuestionable en sede administrativa registral y esta medida, salvo las excepciones taxativas según la circular 1-2007 BI, deben anotarse hasta su extinción con base en el artículo 468 del C.P.C. o porque una autoridad judicial competente así lo ordene.

No obstante, tratándose de la modificación o extinción de un derecho real inscribible, el Registro debe verificar la aptitud legal (control de legalidad) del documento que ruega tal transformación de la publicidad registral, en este caso, a pesar de que hubiera estado anotado el mandamiento de Demanda Ejecutiva Hipotecaria, el remate no puede sustentarse en tal mandamiento por ser una expectativa de derecho, sino en un derecho real de garantía ejecutable es decir, debidamente inscrito.



Con base en lo anterior, no existe una situación de prejudicialidad, dado que para este Tribunal la cancelación del mandamiento no reviste importancia para determinar el error de inscripción del remate, sino que dada la cancelación de la hipoteca tomo 428, asiento 3401, tal remate no tenía sustento en un título ejecutivo hipotecario dado que ni siquiera estaba anotado al momento de la inscripción del mismo.

El mejor derecho de propiedad en este caso debe ser verificado ante la autoridad judicial, las sociedades GREEN DREAMS WP, S.A. y ALMIRANTE TRADING CORP no pueden ser considerados terceros registrales pues del mérito de los autos se desprende que conocían de la existencia de la hipoteca a favor de La Parisina S.A., no obstante el derecho de La Parisina S.A. no logró su protección registral y siendo que por un error logró su inscripción, tal inscripción debe impugnarse y valorarse frente a todas las circunstancias de índole extraregistral que rodean esta litis, lo cual como se señaló, es de competencia exclusiva de la autoridad jurisdiccional.

Merece recalcar, que la información que publicita un asiento registral se presume válida y perfecta, porque los asientos deben de ser exactos e íntegros, no obstante informa el numeral 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley, siendo la vía ordinaria la única vía que puede establecer si una inscripción adolece de defectos y por ende será una resolución proveniente de la vía jurisdiccional que declare si el asiento debe anularse, corregirse o mantenerse.

Por lo anterior, corresponde dilucidar la inexactitud registral deviniendo en tal efecto correcta la consignación de la inmovilización dispuesta por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sobre la finca de Partido de San José matrícula 83245, la cual debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica del inmueble en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral.

QUINTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento en las consideraciones y citas



normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Danilo Camacho Benavides, representante de la sociedad LA PARISIENA S.A., en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble a las siete horas y treinta minutos del primero de junio de dos mil nueve, la cual se confirma.

SEXTO. EN CUANTO AL 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta 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, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Danilo Camacho Benavides, representante de la sociedad LA PARISIENA S.A., en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble a las siete horas y treinta minutos del primero de junio de dos mil nueve, la cual se confirma. 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.**

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:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53g