



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2012-0640-TRA-RI (DR)**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**Márquez Beita Heinrich, Apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de origen No. 2011-831)**

**Propiedades**

***VOTO No. 443-2013***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas con cuarenta minutos del veintinueve de abril de dos mil trece.***

Recurso de apelación presentado por el señor **Márquez Beita Heinrich**, mayor, casado, Agricultor, vecino de Desamparados, titular de la cédula de identidad No. 6-0072-0322, en su condición de Acreedor Hipotecario de la Finca del Partido de Alajuela No. 363457-001 y 002, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las catorce horas del trece de abril de dos mil doce.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 20 de julio de 2011, por el señor Márquez Beita Heinrich, solicitó la inmovilización de la Finca del Partido de Alajuela Matrícula No. 363457-000, a efectos de hacer valer hipoteca otorgada a su favor por los señores Randall Jiménez Córdoba y Roxana Gertrudis Montero Zúñiga, informando sobre un posible error de inscripción relacionado con el documento de citas **2010-219214** inscrito en la Finca de Alajuela Matrícula No. **363457**.



**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Inmobiliario mediante la resolución dictada a las catorce horas del trece de abril de dos mil doce, dispuso en lo que interesa: “(...) **I.- Levantar** la Nota de Advertencia Administrativa que publicita la finca de Alajuela 363457 (...) **II.- DENEGAR** lo solicitado por el señor **Marquez Beita Heinrich**, dado que no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral de conformidad con lo indicado en el artículo 25 de Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. (...)”

**TERCERO.** Que la gestionante mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, presenta Recurso de Apelación contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, antes citada, razón por la cual conoce este Tribunal en alzada.

**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 de los interesados, la invalidez o la nulidad 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 el Juez Suárez Baltodano, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, numerados como 1 a 8.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos con tal carácter de importancia para la resolución de este asunto.



**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, la Subdirección del Registro Inmobiliario señaló: “(...) *A la luz de los hechos tenidos como probados, y el desarrollo de los apartados anteriores, se pudo constatar que en el proceso de calificación e inscripción de la protocolización de Juicio Ejecutivo Hipotecario ingresado a la corriente registral bajo citas 2010-219214, el Registrador Jean Paul Garnier Piedra operó conforme el marco de calificación registral toda vez que por disposición legal (artículo 417 del Código Civil, 2.1 y 2.2 de la Ley de Cobro Judicial y 10 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) tenía la facultad de cancelar la hipoteca de segundo grado inscrita en la finca de Alajuela 363457 bajo las citas 2010-24239, descartando de esta manera un error registral. Dadas las inconformidades del gestionante respecto a su derecho de crédito no cubierto, corresponderá acudir a la autoridad judicial respectiva ante la cual interponga sus pretensiones, según se desprende del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de nuestra Carta Magna; el cual señala que corresponde al Poder Judicial “... conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso-administrativas, ...cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de la personas que intervengan...” A mayor abundamiento sobre este tema, el Tribunal Registral Administrativo, en Voto No. 103-2004 de la s 9:00 horas del 23 de setiembre de 2004; aclara: “...La actividad registral tal y como se encuentra regulada por nuestro ordenamiento jurídico, **no contempla disposiciones legales o reglamentarias específicas que le permitan a los órganos administrativos declarar la nulidad de actos extra-registrales**, siendo que la normativa existente remite a la jurisdicción para que sea ésta la que resuelva si un asiento de inscripciones es o no nulo... El registrador al momento de la calificación de un título sometido a su examen si este no presenta ningún defecto, **debe proceder a inscribirlo sin entrar a considerar otros elementos...**Por lo anterior, **no es dentro del procedimiento registral que pueden constatarse los hechos que motivan la solicitud de nulidad, sino que debe acudirse ante los Jueces jurisdiccionales, quienes en procesos más complejos y con mayor libertad probatoria pueden llegar a encontrar la verdad real de los hechos alegados ...***”



*Es precisamente la sujeción del título presentado al marco de calificación registral la que impide dictar una inmovilización sobre las fincas dadas en garantía hipotecaria, siendo que la figura de la inmovilización está reservada para los supuestos en que el error detectado en una inscripción haya sido causado en sede registral...” (lo resaltado no es del original). Así las cosas, al descartar un error registral en los hechos expuestos por la parte gestionante, se debe proceder al levantamiento de la nota de advertencia administrativa que pesa sobre la finca de Alajuela 363457 y en consecuencia decretar el cierre y archivo de las presentes diligencias. (...)*”.

Por su parte, el gestionante en su escrito de apelación manifiesta su inconformidad con la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario toda vez que argumenta que mediante dicha resolución se declaró sin lugar la gestión que realizó para que se declarara nula la inscripción del documento presentado al Diario del Registro bajo las citas 2010-219214 correspondiente a protocolización de piezas del Expediente No. 08-710435-0295-CI del Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Grecia, procediendo el registrador de oficio a levantar la anotación cuyas citas eran 2010-00024239-01 que correspondían a la hipoteca de segundo grado otorgada por los señores Randall Jiménez Córdoba y Roxana Gertrudis Montero Zúñiga, el 18 de enero de 2010, por una obligación de ocho millones de colones, siendo que a la fecha de constitución de esa hipoteca la finca se encontraba inscrita en el Registro a nombre de los señores Jiménez Córdoba y Montero Zúñiga, sin constar en el asiento correspondiente ninguna anotación, únicamente la hipoteca de primer grado a favor de la señora María Adita Varela Marín. Agrega que como puede observarse al 18 de enero del 2010, no había sido presentado el documento de protocolización de piezas de la ejecución hipotecaria del Juzgado Civil de Gracia, el cual se presentó al Registro el 6 de agosto del 2010, sean 7 meses después de haberse inscrito la hipoteca de segundo grado a su favor y que como lo establece el artículo 455 del Código Civil **“los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al registro**, que en el presente caso sería el 6 de agosto del 2010, fecha en la cual ya se encontraba inscrita la hipoteca de segundo grado,



primero en tiempo primero en derecho. Agrega que a la fecha 18 de enero del 2010, la finca del Partido de Alajuela Matrícula de Folio Real No. 363457-001 y 002, ya había sido rematada desde marzo del 2009, preguntándose que motivo tuvo la acreedora para no presentar al Registro la adjudicación del inmueble, hasta el 6 de agosto del 2010, y permitir a los demandados deudores hipotecarios continuar viviendo en el inmueble adjudicado, tan es así que cuando les otorgué el préstamo hipotecario de los ocho millones, previamente los señores Jiménez Córdoba y Montero Zúñiga le mostraron la finca que garantizaría la obligación, que allí continuaban viviendo y continúan haciéndolo, ya que antes de establecer el juicio hipotecario en el Juzgado Primero de Cobro Judicial fue a hablar con ellos, quienes le prometieron ponerse al día con el pago de los intereses, lo que no cumplieron. Concluye manifestando que a la fecha del remate que fue efectuado el 17 de marzo del 2009, libre de gravámenes, todavía no había quedado inscrita la hipoteca de segundo grado, la cual otorgada el 18 de enero del 2010. Agrega que en la escritura de protocolización de piezas, la adjudicataria solicitó la cancelación de las anotaciones que tuviera el inmueble sin que mediara orden judicial, procediendo el Registrador a cancelar la inscripción de la hipoteca de segundo grado que pesaba sobre el inmueble bajo las citas 2010-00024239-01, recalcando que el remate fue aprobado libre de gravámenes, por cuanto la finca rematada no soportaba ninguna anotación, pero al 25 de noviembre del 2010, cuando se inscribió la finca a nombre de la adjudicataria ya constaba en el asiento respectivo la hipoteca de segundo grado, al cancelarse la misma sin que los señores Jiménez Córdoba y Montero Zúñiga le pagaran la obligación hipotecaria, lo que le está causando un grave perjuicio económico.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Es criterio de este Tribunal, que lo resuelto por el Registro a quo se encuentra a derecho por cuanto a pesar de que el aquí apelante lo hace en su condición de titular de la hipoteca en segundo grado, la cual se inscribió cuando ya estaba inscrita la hipoteca de primer grado objeto del proceso ejecutivo, este ya sabía del riesgo que implicaba la existencia del gravamen de primer grado a la luz del Código Civil que establece en su artículo 417 lo siguiente:



*“Artículo 417.- Siempre que haya de venderse judicialmente la finca hipotecada, se citará a todos los acreedores hipotecarios.*

*Si la finca se vende en concurso o quiebra o por ejecución del acreedor hipotecario primero en grado, la recibirá el comprador libre de gravamen.*

*Si la venta se hace por ejecución de un hipotecario de grado inferior, el comprador recibirá la finca con los gravámenes anteriores de condición no cumplida o de plazo no vencido; pero si los créditos anteriores fueren ya exigibles, también la recibirá el comprador libre de gravámenes y el precio de ella se distribuirá entre los acreedores según el orden de sus respectivos créditos.”*

De esta forma, en caso de remate por el gravamen de primer grado, lo procedente es la inscripción de la finca libre de gravámenes en los términos que expresamente lo ordene el Juzgado que conoce el proceso ejecutivo. Por este motivo no lleva razón el apelante en el sentido de que le perjudica un título inscrito posteriormente a la inscripción de su derecho, ya que como se demostró la hipoteca de primer grado cuya ejecución le perjudicó ya se encontraba inscrita. Los otros aspectos a los que se refiere el apelante como son las circunstancias en las cuales se otorgó la hipoteca de segundo grado, y la dilación en la inscripción de las piezas del remate no corresponde al Registro su conocimiento sino a los tribunales de justicia, a través de las acciones que correspondan, ya que los documentos inscribibles se bastan a sí mismos y tienen la presunción legal de autenticidad y el papel del Registro es su calificación e inscripción.

Valga además traer a colación el artículo 10 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en el mismo sentido señala:

*“Artículo 10.- En caso de protocolizaciones de remate, el Registrador practicará las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el funcionario judicial y de las que deban*



*desaparecer automáticamente a causa del remate efectuado por ser incompatibles con el mismo.”*

Esta normativa es congruente con la función del Juez dada en el artículo 669 del Código Procesal Civil, que en lo que interesa expresa:

*“(…), el tribunal, al aprobar un remate y ordenar su protocolización, cancelará tanto las inscripciones y anotaciones relativas a los créditos pagados, como las relativas a créditos de inferior categoría (...) y cualquier otra clase de anotaciones o inscripciones que en cualquier forma puedan estorbar la inscripción de la respectiva escritura (...).”*

Lo anterior, confirma aún más, que el Registrador actuó conforme al Principio de Legalidad a que está sometido, según así lo expresan los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política.

Así las cosas, tanto de la información que consta en autos, como de los asientos registrales de las fincas relacionadas, no es posible presumir error registral alguno, que dé mérito a una medida cautelar administrativa, razón por la cual, tal y como lo resolvió el Órgano a quo, dadas la inconformidades del aquí apelante respecto a su derecho de crédito no cubierto, le corresponderá acudir a la autoridad judicial respectiva ante la cual interponga sus pretensiones, según se desprende del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de nuestra Carta Magna.

Conforme lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Márquez Beita Heinrich**, en su condición de Acreedor Hipotecario de la Finca del Partido de Alajuela No. 363457-001 y 002, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las catorce horas del trece de abril de dos mil doce, cual debe confirmarse en todos sus extremos.



**QUINTO. 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, No. 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, 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 señor **Márquez Beita Heinrich**, en su condición de Acreedor Hipotecario de la Finca del Partido de Alajuela No. 363457-001 y 002, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las catorce horas del trece de abril de dos mil doce, 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*





**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**