

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0371-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

SANTANA TORRES DÍAZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2019-637-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 00014-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con treinta y cuatro minutos del veinticinco de marzo de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la licenciada **Blanca Cecilia Briceño Bustos**, mayor, soltera, abogada, con carné de colegiada 5226, en representación de **SANTANA TORRES DÍAZ**, mayor, casado, agricultor, vecino de Garcimuñoz de Nicoya Guanacaste, con cédula de identidad 5-114-733, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 21 de mayo de 2019.

Redacta el juez Rodríguez Sánchez y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas a instancia del señor **SANTANA TORRES DÍAZ**, de calidades indicadas, quien solicita a la autoridad registral se consigne una nota marginal de advertencia administrativa al margen del crédito hipotecario inscrito con citas 2017-274422-001, alegando que dicha inscripción se hizo con un evidente error porque al instrumento que la motivó se le debía suspender

temporalmente su trámite, dado que en él se gravan 6 inmuebles autónomos sin que se haya limitado la responsabilidad de cada uno de ellos dentro del crédito, siendo que debía subsanarse esta omisión para proceder a inscribirlo conforme a derecho.

Agrega que en caso de no subsanarse dicha omisión en un término perentorio debe inmovilizarse dicho crédito hipotecario ya que este error de inscripción inhibe cualquier posible ejecución hipotecaria.

En resolución dictada a las 14:00 horas del 21 de mayo de 2019, el Registro Inmobiliario determinó “...**I) DENEGAR** las diligencias administrativas solicitadas por el señor Santana Torres Díaz, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. **II. Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...**” (folio 32)

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la licenciada Briceño Bustos en representación del gestionante apeló la resolución relacionada, indicando en sus agravios que con ésta se infringe al artículo 413 del Código Civil que obliga a limitar la responsabilidad cuando en una misma escritura se hipoteca más de un inmueble; lo cual es aplicable a este caso en que cada uno de los seis derechos indivisos gravados, pues representan un inmueble autónomo, porque no pertenecen a un mismo propietario y con la inscripción el Registro le imputa arbitrariamente una hipoteca de un millón de colones a cada uno de esos derechos, lo cual es absolutamente anormal e ilegal, y viola los principios de seguridad y defensa.

Agrega la recurrente que esta situación inhibe el derecho a la imputación de pagos que permitiría liberar algunos de esos derechos en forma independiente mediante un abono parcial. Con ello se impide al señor Carlos Vargas Ramírez cancelar el monto que garantizan sus derechos 001 y 007, que son inmuebles independientes y debidamente deslindados y localizados en el terreno. Afirma que lo anterior no ocurriría “...*si se hubiera limitado registralmente la responsabilidad de cada uno de los seis inmuebles gravados como en*

derecho corresponde...” siendo que don Carlos se encuentra en estado de indefensión “...por culpa de la notaria que autorizó notarialmente una hipoteca sobre varios inmuebles, sin limitar la responsabilidad de los mismos dentro del crédito y por culpa de la registradora de partido que no vio el impedimento que tenía el instrumento público para ser inscrito...” (ver folios 38 y 39)

En escrito presentado ante este Tribunal el 19 de agosto de 2019 manifiesta que para mejor proveer aporta una certificación referente a la inscripción de un crédito hipotecario inscrito en un inmueble en derechos (que no tiene relación alguna con este caso), en el cual sí se limitó la responsabilidad de cada uno de ellos, lo cual permitiría liberar esos derechos en forma individual. Agrega que ello es una prueba idónea que respalda las pretensiones del señor Torres Díaz y de que la escritura cuya inscripción impugna está mal otorgada e inscrita porque cada uno de los seis derechos de la finca 26312 de Guanacaste quedó hipotecado por un millón de colones y no es posible liberar alguno de ellos sin cancelar el total.

Con fundamento en dichos agravios solicita se revoque la resolución que impugna y se ordene consignar nota marginal de advertencia en las fincas hasta que las partes corrijan la omisión cometida al otorgar la escritura que originó esa inscripción, lo cual crea indefensiones en perjuicio de los propietarios de esos seis inmuebles -ninguno de los cuales es deudor de la obligación- siendo que cuando se hipotecan derechos indivisos de una finca pertenecientes a diferentes propietarios es necesario limitar sus responsabilidades y no hay sustento legal para no exigirlo de esa forma.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que con ese carácter tuvo el Registro Inmobiliario.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios

en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009) establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En este sentido, la Gestión Administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*”, cuyo origen puede ser registral o extrarregistral (artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

Dentro de este procedimiento registral, es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) y la **nota de prevención de inexactitud extrarregistral** (artículo 32).

Entendidas las primeras como aquellas “...*que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...*” (artículo 15). Y las segundas como aquellas que se originan fuera del ámbito registral (artículo 16) y son atribuibles “...*al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con*

ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...”, siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador (artículo 31).

Debe tomar nota el recurrente que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario la competencia material conferida al procedimiento registral de Gestión Administrativa se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección -si hay anuencia de todos los posibles afectados- o; en su defecto, a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.

El gestionante Santana Torres Díaz solicita se imponga una medida cautelar debido a una supuesta omisión por parte del funcionario registral y de la notario autorizante del documento que dio origen a la inscripción del gravamen hipotecario con citas 2017-274422-01-001-01 en la finca 26312 de Guanacaste sin limitar la responsabilidad de cada uno de sus derechos. No obstante, de acuerdo a lo que se desarrolla en los apartes siguientes: no se ha verificado alguna inconsistencia que sea necesario sanear o advertir en el asiento registral indicado.

II.- SOBRE LA GARANTÍA HIPOTECARIA EN DERECHOS INDIVISOS. Para la correcta resolución del asunto bajo análisis; y dados los agravios expuestos por la parte recurrente, resulta obligado hacer un repaso de la naturaleza jurídica del derecho de copropiedad y del derecho real de hipoteca.

El artículo 270 de nuestro Código Civil dispone que:

Artículo 270. CONDUEÑOS. Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común.

El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.

En este mismo sentido, el tratadista Alberto Brenes Córdoba en su **“Tratado de los bienes”** (Editorial JURICDENTRO 2001. Séptima edición. página 47) expone:

“... 26. En ciertas ocasiones y debido a diferentes causas, el derecho de propiedad respecto de una cosa, en vez de corresponder a una sola persona, pertenece a dos o más.

Esta mancomunidad de intereses en un mismo objeto -cuando ella no implica compañía o asociación sino simples relaciones de comunidad- es lo que recibe el nombre de copropiedad y condominio.

Cuando esto ocurre, la parte de cada copartícipe no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto. De ahí que mientras la comunidad exista, ninguno de los condueños puede vender o gravar parte determinada de la cosa común...”

Por otra parte, en relación con la constitución de gravámenes hipotecarios tenemos que en el artículo 409 del Código Civil se establece que: *“La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena...”* y que el artículo 413 de ese mismo cuerpo legal; tal como lo afirma la parte recurrente, dispone que cuando este gravamen se impone **sobre varios inmuebles** debe limitarse la responsabilidad de cada uno.

La jurisprudencia ha sido conteste al establecer que la aplicación del artículo 413 del Código Civil, se refiere a inmuebles ya individualizados. Sobre este particular el Tribunal Primero Civil de San José en la resolución número N°398-3C de las ocho horas del dieciocho de mayo de dos mil once, en lo que interesa señala:

“El artículo 413 del Código Civil dispone: *“La obligación garantizada debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno”*. Ciertamente, esa norma **se refiere al supuesto de que se hipotequen varios inmuebles ya individualizados**, pero la necesidad de distinguirlos en cuanto a su responsabilidad está intrínseca en nuestra legislación. Así lo dispone el numeral 409 del Código Civil, en cuanto establece la obligación de fijar la responsabilidad de las partes de los inmuebles en los casos de segregaciones o divisiones materiales. Dichas disposiciones legales, tienen como finalidad que el acreedor obtenga el pago de su crédito, lo que podría ser posible con un solo inmueble, sin que sea necesario rematarlos todos.” (El resaltado no es del original)

También al respecto se refiere Brenes Córdoba (ibidem, págs. 236 y 237) indicando que:

“...227. La hipoteca es indivisible. El gravamen pesa sobre todas y cada una de las partes de que se compone el inmueble: si éste se divide, el adquirente de un aparte no puede exigir, sin satisfacer el valor total de la hipoteca, la cancelación parcial de ella, en proporción la tanto que posee. En virtud del mismo principio, el deudor que hace un abono carece de facultad para reclamar la liberación de una parte determinada de la finca. Lo único que puede exigir es que se reduzca, en proporción a lo pagado, la hipoteca en general.

Si no fuera así, el derecho del acreedor estaría seriamente amenazada, puesto que el deudor trataría de liberar la parte mejor para luego enajenarla y abandonar el resto de la ejecución. Distinto es cuando son varias las fincas hipotecadas, porque como cada una tiene su responsabilidad determinada y es independiente de las demás en cuanto al gravamen, no existe obstáculo para que el deudor, al reducir la deuda, elija la que ha de ser deshipotecada.

La indivisibilidad de la hipoteca no es, sin embargo, condición absolutamente necesaria, y, lo tanto, nada se opone a que los interesados convengan en ciertos arreglos que den por resultado la división de la garantía...” (agregado el énfasis)

III.- SOBRE EL CASO CONCRETO. Aplicado lo anterior al caso de estudio es claro que: en primer lugar no resulta acertada la afirmación de la representación del recurrente en el sentido de que en la escritura impugnada se hipoteca más de un inmueble, porque los derechos gravados son fincas autónomas porque no pertenecen a un mismo propietario e independientes en el terreno, toda vez que del asiento de inscripción de la finca 26312 de Guanacaste se verifica en forma clara que se trata de un solo inmueble, inscrito en derechos indivisos, lo cual implica que cada uno de éstos constituye una porción ideal, una parte alícuota del conjunto; es decir que lo que cada uno de sus titulares tiene en ese inmueble “...no es una porción determinada del objeto, sino una fracción ideal, un derecho en el conjunto...”, como explica Brenes Córdoba.

En segundo término, no resulta aplicable en este caso el artículo 413 del Código Civil porque los diferentes derechos indivisos en la finca NO constituyen inmuebles independientes jurídicamente como afirma la licenciada Briceño Bustos, ya que el hecho de que en el terreno sus titulares hayan convenido en una especie de división y tengan deslindadas y debidamente localizadas las porciones que corresponden a sus respectivos derechos, es un aspecto externo a la esfera registral.

Así, tal como afirma Brenes Córdoba, sería distinto si ya se hubiese dividido la finca 26312 generando inmuebles inscritos de forma independiente a nivel registral. En cuyo caso sí resultaría obligada la limitación de sus respectivas responsabilidades.

Advierta la recurrente que tampoco se ajusta a la realidad su afirmación de que el Registro le ha imputado a cada uno de esos derechos una hipoteca por un millón de colones, toda vez que en ese asiento registral consta que se constituyó por esa suma pero en la finca 26312 de Guanacaste y dada la indivisibilidad de dicho gravamen éste “... pesa sobre todas y cada

una de las partes de que se compone el inmueble... ”; por ello su garantía es el conjunto de los derechos que conforman ese inmueble.

Adicionalmente, de la copia del testimonio de la escritura 233 del tomo 8 de protocolo de la notaria Jenny María Ramos González -que fuera tramitado con las citas 2017-274422- aportada por el gestionante, se verifica que los propietarios registrales de los derechos: 001, 002, 004, 005, 006 y 007 de la finca 26312 -sean los señores Rogelio Vargas Gutiérrez y Carlos Vargas Martínez- a pesar de no ser deudores en la obligación contraída por el señor Santana Torres Díaz, sí comparecieron a consentir en la imposición del gravamen como garantía de una deuda ajena, lo cual está permitido en el artículo 409 transcrito parcialmente líneas atrás.

No obstante, las partes contratantes no convinieron en la división de la garantía, lo cual es posible en virtud del principio de autonomía de la voluntad de acuerdo con lo expuesto por Brenes Córdoba y siendo que el reclamo principal de la recurrente es que dicha escritura no era inscribible en el Registro porque resulta obligatorio limitar la responsabilidad de cada uno de esos derechos indivisos, se reitera que al tratarse de un solo inmueble no es aplicable el artículo 413 citado.

En este sentido, la certificación del asiento registral de otro crédito hipotecario inscrito en otro inmueble en derechos -que aportara la licenciada en escrito del 19 de agosto de 2019- no resulta una prueba idónea para admitir lo pretendido por el señor Torres Díaz, toda vez que en ese caso las partes sí convinieron en dividir la garantía del gravamen, lo cual si bien está permitido no sucedió en el caso de análisis.

Efectivamente, tal como afirma la recurrente, esta situación inhibe la posibilidad de liberar individualmente alguno de los derechos afectados (aunque se proceda a la cancelación parcial del monto que corresponda). No obstante, de conformidad con los agravios que

expone la apelante, lo anterior no impide que todas las partes interesadas puedan llegar a un acuerdo y convengan en dividir la garantía hipotecaria del gravamen inscrito con citas 2017-274422-001 en la finca 26132 de Guanacaste y procedan -mediante el otorgamiento de una escritura pública cuyo testimonio sea presentado ante el Registro Inmobiliario para su calificación- a solicitar la modificación de ese asiento hipotecario limitando la responsabilidad de cada uno de sus derechos e incluso liberando algunos de ellos en virtud de una cancelación parcial de la obligación.

Por lo anterior y de conformidad con lo desarrollado en esta resolución, verifica este Tribunal que no se acredita la existencia de alguna inexactitud de origen registral o extrarregistral que deba ser cautelada, toda vez que lo denunciado no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el Reglamento del Registro Inmobiliario, debido a lo cual no es posible admitir las pretensiones ni el recurso de apelación.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que del análisis íntegro de este expediente no se advierte alguna inconsistencia que afecte la publicidad registral y que deba ser cautelada, sino que se trata de un asiento registral fundamentado en la rogación expresada en un instrumento público, otorgado por las partes legitimadas para ello y debidamente autorizado por un notario público, que cumplió con los requisitos legales para su inscripción, de conformidad con el marco de calificación. Por lo anterior, no son de recibo los agravios y pretensiones expresados por la representación de Santana Torres Díaz y en consecuencia se rechaza el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por la licenciada **Blanca Cecilia Briceño Bustos** en representación de

SANTANA TORRES DÍAZ, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 21 de mayo de 2019, la que en este acto **SE CONFIRMA** para que se deniegue su solicitud de imponer una medida cautelar administrativa sobre la finca 26312 de Guanacaste y sobre el asiento de inscripción del gravamen hipotecario con citas 2017-274422-10-001-01 que la afecta. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/KQB/ORS/LVC/PSA/GOM

DESCRIPTORES.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53