

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA****EXPEDIENTE 2018-0437-TRA-RI (DR)****GESTIÓN ADMINISTRATIVA****BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante****REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN REGISTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2017-0068-RIM)****PLANOS****VOTO N°. 0722-2018**

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con treinta minutos del cinco de diciembre de dos mil dieciocho.*

Recurso de Apelación en diligencias administrativas ocursoales, interpuesto por el licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad 1-668-761, en representación **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las **10:00 horas del 27 de agosto de 2018**.

*Redacta el juez Alvarado Valverde, y;*

**CONSIDERANDO****PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 1° de febrero de 2017, la licenciada Diana Salazar Vega, en su condición de registradora 61 del Grupo 2, informa que por rol le correspondió tramitar una solicitud de corrección enviada por el Departamento de Reconstrucción de ese registro, en donde se solicita el cierre de los derechos

001 y 002 de la finca 365612 de San José, que por error quedaron abiertos. Afirma que al realizar el estudio correspondiente detectó un eventual error de inscripción en la **finca 365612 de San José** al tramitar el documento con citas: **tomo 549, asiento 16079**, que consiste en la omisión de cierre de sus derechos 001 y 002 por parte del registrador asignado. Siendo que, la fecha de ese escrito es imposible proceder a su corrección en virtud de que en el derecho 001 existe un movimiento posterior; que es la anotación de un embargo practicado, con citas de presentación **800-298803-001**.

Mediante resolución de las 11:30 horas del 7 de febrero de 2017 la asesoría jurídica del Registro Inmobiliario autorizó la apertura de este expediente y consignó NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA sobre los asientos registrales de San José, con matrículas: **365612-000** y **365612-001**, únicamente para efectos de publicidad en tanto se continúa con el trámite que corresponde.

Mediante resolución de las 11:00 horas del 21 de marzo de 2017 fueron conferidas las AUDIENCIAS de ley, producto de las cuales se apersonó el Banco Popular y de Desarrollo Comunal en su calidad de anotante del decreto de embargo sobre la finca 365612-001 de San José.

**SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Mediante la resolución final ahora recurrida; la Dirección del Registro Inmobiliario consideró evidente la presencia de una inconsistencia de origen registral en la finca 365612, ya que publicita un derecho con submatrícula 001 a nombre de Félix Obando Gómez, el cual debió cerrarse de conformidad con la compraventa de la totalidad del dominio de dicho inmueble a favor de Marlene Obando Gómez, que fuera tramitada con el documento presentado e inscrito en abril del año 2005 con citas tomo 549, asiento 16079.

Esta inexactitud de la publicidad registral puede ser corregida con la anuencia de los

interesados. No obstante, a pesar de haber sido notificados los señores Obando Gómez, éstos no se han apersonado a estas diligencias administrativas con el fin promover su saneamiento. En razón de lo anterior, la autoridad registral ordena mantener la medida cautelar de nota de advertencia e inmovilizar el dominio de la finca **365612-000** de San José, y también su derecho **001**, el cual por error no fue cerrado al inscribir el documento con citas 549-16079. Advierte que esta medida cautelar debe mantenerse hasta que sea saneada la información de la publicidad registral por los medios establecidos en nuestro ordenamiento jurídico, en razón de que la autoridad administrativa carece de competencia de para declarar un mejor derecho de propiedad, por lo que; en caso de no ser saneada, debe discutirse este asunto ante la sede jurisdiccional competente.

Respecto de lo resuelto, **el recurrente alega** que en la resolución apelada se “...omite indicar las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudiere corresponder ante la demostrada existencia de la inconsistencia de origen registral al momento de la inscripción del documento (...) Tomo 549, Asiento 16079; así como la indemnización, que por concepto de eventuales daños y perjuicios, se le pudiere causar a mi representado, con ocasión de las Diligencias Administrativas que nos ocupa...” (folio 72)

Afirma que al no cerrar los derechos 001 y 002 el registrador provocó que se publiciten en la actualidad dos matriculas que no existen “...lo que a todas luces es un evidente “error registral”, error que debe ser asumido por el Registro Inmobiliario, siendo que mi representada no deberá sufrir ningún daño o perjuicio, ya que es claro que la actuación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera y amparado al **principio de publicidad registral**...” (folio 74)

Con fundamento en dichos agravios, el apelante solicita que se declare con lugar su recurso; que se establezcan las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudiere

corresponder; así como la indemnización que por concepto de eventuales daños y perjuicios se le pudiere causar a su representado, toda vez que al realizarse la anotación del practicado no existía advertencia administrativa alguna que refiriera algún tipo de problema registral en el inmueble.

**TERCERO.** 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 nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

**CUARTO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal Registral acoge como propio el elenco de hechos que la Subdirección del Registro Inmobiliario tuvo por demostrados.

**QUINTO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**SEXTO. SOBRE EL FONDO.** En primer término, advierte este Órgano de Alzada que; en el POR TANTO de la resolución venida en Alzada, se consignó erróneamente la cifra en números de la matrícula de la finca objeto de estas diligencias, indicando: “**391320- 000 y 001**”, cuando lo correcto es “**365612- 000 y 001**” y en este sentido se corrige dicho error material en razón de el mismo; además de que no fue alegado como agravio por el recurrente, no afecta el fondo de lo resuelto y en razón de ello no acarrea algún perjuicio para las partes.

Respecto del fondo de estas diligencias administrativas y para un correcto abordaje del caso bajo estudio resulta de interés una breve referencia a los principios registrales de **tracto sucesivo** y de **prioridad registral**.

El primero de estos, el **principio de tracto sucesivo** establece el encadenamiento que deben observar los asientos registrales. Se encuentra definido en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771-J de 18 de febrero de 1998):

***Artículo 56. Principio del Tracto Sucesivo.** No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.*

y según lo expresa Sibaja Morales, Dagoberto (Contratos Privados Registrables, San José, Editorial Investigaciones Jurídicas, 4ª Edición, 2007, p. 39): *"...De conformidad con este principio debe darse la verificación entre el titular del dominio y de los demás derechos registrados, como también el enlace correcto entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. Al verificarse un estudio respecto a un inmueble, las inscripciones deben concordar entre sí y aparecer todos los movimientos que ha sufrido ese inmueble..."*

De conformidad con este principio, el registrador al estudiar e inscribir un documento sometido a calificación debe verificar que las inscripciones concuerden entre sí en forma secuencial, de forma tal que los movimientos generados afecten a los derechos inscritos que estén relacionados en ese nuevo título.

En este mismo sentido, en el Reglamento citado se indica que la Publicidad Registral *"...está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación..."* (**artículo 66**) y advierte también que estos sistemas de registración (tomos y procesamiento electrónico) deben estar estrechamente relacionados *"...siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral..."* Es por ello

que en cada asiento registral se publicita toda la información histórica de cada uno de los bienes y derechos inscritos en el Registro Inmobiliario, tal como lo expresa el artículo 62 de ese mismo cuerpo normativo:

***Artículo 62. Historial del Derecho Registrado.***

*Bajo el número de registro de cada derecho, se registrará también lo siguiente:*

- a) La última transmisión del dominio. El tracto sucesivo histórico constará en la Base de Datos.*
- b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio.*
- c) Los arrendamientos.*
- d) Las cancelaciones o extinciones que correspondan.*
- e) Y las anotaciones de los documentos pendientes de inscripción.*

De conformidad con este principio, a pesar de la inexactitud que plantea una distorsión formal en la publicidad registral, un correcto estudio registral permite advertir esa inexactitud y es claro que no es posible que la totalidad del dominio sobre un bien inmueble pueda pertenecer a una persona y; a su vez, un derecho a la mitad en ese mismo inmueble pertenezca a otra.

Según lo disponen los artículos 56, 62 y 66 transcritos, el respaldo de literalidad de la inscripción en la cual se cometió el error, está formalmente consignado como un respaldo auxiliar del contenido de la publicidad registral; de manera tal que la responsabilidad de la anotación no es solo del registrador; en cuanto comete el error que provoca la confusión, sino también del profesional en derecho, que realiza el estudio registral de los documentos sometidos a inscripción.

Es decir, si bien es cierto, es evidente la existencia de un error de origen registral, debió el notario autorizante de la escritura cuyo testimonio originó las citas de presentación **549-16079** verificar que la compraventa contenida en ese instrumento público, fuera debidamente

inscrita. Tal como lo establecen los incisos e), g) y h) del artículo 34 del Código Notarial, en cuanto a los alcances de la función notarial, dentro de la cual se le asigna competencia para:

*“...e) Entablar y sostener, con facultades suficientes, las acciones, gestiones o recursos autorizados por la ley o los reglamentos, respecto de los documentos que haya autorizado.*

*g) Realizar los estudios registrales.*

*h) Efectuar las diligencias concernientes a la inscripción de los documentos autorizados por él...”*

Por otra parte, no se pueden generar derechos a partir de un error. Si bien es cierto el embargo practicado con citas **800- 298803-001** se pudo anotar materialmente el 3 de noviembre de 2015, tal anotación lo es sobre un derecho que no pertenece a su aparente titular, dado que consta de la misma publicidad registral la transmisión de ese derecho a un tercero, mediante la inscripción del documento con citas **549-16079**, realizada desde el 6 de abril de 2005.

Adicionalmente, el **principio de prioridad registral**; contenido en el artículo 455 del Código Civil, establece la preferencia entre un tipo de derechos y otro; respecto de su acceso a la publicidad del Registro, por su orden de presentación.

Para el caso bajo estudio, resulta de aplicación lo dispuesto en el párrafo 3° del artículo 455 citado, que regula la colisión entre derechos de distinta naturaleza (derecho real y derecho personal), indicando:

*“...No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro...”*

Este párrafo se constituye en una excepción al principio general de prioridad: ***“primero en tiempo, primero en derecho”*** ya que determina la prelación del derecho real sobre el derecho



personal, excluyendo como tercero registral al **anotante por crédito personal**, respecto de los **derechos reales nacidos con anterioridad a la presentación** del decreto de embargo o secuestro. Con esto se priva de los efectos de la fe pública registral al anotante por crédito personal; a pesar de que se le haya garantizado que el demandado era titular del derecho embargado a la fecha de presentación del mandamiento al Registro.

Aplicado lo anterior al caso bajo estudio, es claro que el derecho que fundamenta la anotación del practicado en la secuencia 001 de la finca 365612 en noviembre de 2015 (casi 10 años luego del error cometido por el registrador) **es de carácter personal**. Siendo que a la fecha de esa anotación constaba de la misma publicidad registral que el dominio sobre ese inmueble ya se encontraba inscrito a favor de un tercero. Y por ello; a pesar de la inexactitud en la publicidad formal del registro, **debe predominar el derecho real sobre el personal**. Sin embargo, dada la inexactitud registral planteada, en este caso concreto, este tribunal comparte la medida cautelar sobre el derecho inexacto, para que sea la sede judicial quien verifique si existe o no un mejor derecho del apelante, a pesar de la naturaleza del embargo anotado y de las condiciones inexactas descritas de la publicidad registral.

De este modo, no concuerda este Tribunal con la totalidad de lo que fue resuelto por el Registro Inmobiliario, en virtud de que ha quedado claro que no es cierto que se trate de dos derechos inexistentes, sino, de un derecho inexacto: el 001 y por ello este es el único que debe soportar las medidas cautelares administrativas, toda vez que el dominio sobre la propiedad objeto de estas diligencias debe permanecer incólume porque es un derecho real que no fue afectado por el derecho personal que ingresó al Registro con posterioridad. De lo contrario, el practicado con citas **800-298803-001** quedaría anotado en cosa ajena porque éste puede recaer únicamente sobre los bienes que estén inscritos a nombre de Félix Elías Obando Gómez y en modo alguno podría afectarse el derecho a la totalidad de dominio sobre la finca 365612 que fuera adquirido por Marlene Obando Gómez desde el año 2005.



En otro orden de ideas, no se manifiesta este Tribunal respecto de las eventuales consecuencias disciplinarias en virtud de los errores cometidos por los registradores, toda vez que esta instancia no ejerce una jerarquía lineal sobre los registros que conforman el Registro Nacional, sino que constituye una competencia de revisión en materia sustantiva. Lo mismo sucede con la indemnización que pueda corresponder en razón de ello, siendo que estos extremos deben ser discutidos y declarados en la sede jurisdiccional, al igual que la declaración de un mejor derecho.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Órgano de Alzada debe declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. No obstante, se **REVOCA PARCIALMENTE** lo dispuesto por la Subdirección del Registro Inmobiliario en la resolución de las **10:00 horas del 27 de agosto de 2018**, en el sentido de que debe levantarse la nota de Advertencia Administrativa y la inmovilización que fueran ordenadas en la finca **365612-000** de San José y mantener las medidas cautelares en el derecho **365612-001**, es decir tanto la nota de advertencia como la inmovilización únicamente de éste derecho.

**SÉTIMO. 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, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, en representación **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**,

en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las **10:00 horas del 27 de agosto de 2018**, la cual **SE REVOCA PARCIALMENTE** para que se levante la nota de Advertencia Administrativa y la inmovilización que fueran ordenadas en la finca **365612-000** de San José y se mantenga dicha medida cautelar únicamente en el asiento registral **365612-001** en el cual debe consignarse también una **INMOVILIZACIÓN**, siendo que ambas medidas cautelares administrativas se mantendrán hasta que la inconsistencia que afecta ese derecho sea saneada por los medios legales establecidos y la autoridad judicial competente ordene su cancelación mediante la ejecutoria respectiva; o bien lo soliciten las partes interesadas en escritura pública que sea sometida al proceso de calificación correspondiente. 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.**

Carlos José Vargas Jiménez

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/CJVJ/KMC/IDD/JEAV/GOM