

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2003-0053-TRA-RP

Gestión Administrativa

Asociación Iglesia Evangélica Internacional Soldados de la Cruz de Cristo

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

VOTO N° 108-2003

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las once horas con cuarenta minutos del catorce de agosto de dos mil tres.

Conoce este Tribunal Recurso de Apelación presentado en contra de lo resuelto por la Sub-dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles mediante oficio SDRP-001-2003, fechado siete de enero de dos mil tres, que rechazó lo solicitado por el señor, Josué Gómez Barrientos, mayor, casado una vez, ministro evangélico, vecino de Goicoechea, cédula uno-seiscientos veinte-doscientos treinta y nueve, en escrito presentado ante la Dirección de dicho Registro, a las once y cuarenta y cinco minutos del día nueve de diciembre de dos mil dos, actuando en su condición de Presidente con facultades suficientes de la Asociación Iglesia Evangélica Internacional Soldados de la Cruz de Cristo, cédula de persona jurídica tres-cero cero dos-cero seis uno siete cero ocho.

RESULTANDO:

1º.- Que en memorial presentado el nueve de diciembre de dos mil dos ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Josué Gómez Barrientos, actuando en su condición de presidente de la Asociación Iglesia Evangélica Internacional Soldados de la Cruz de Cristo, en lo que interesa indicó: Que su representada es propietaria de varios inmuebles y que al hacer una consulta de actualización sobre los mismos, aparecieron dos inconsistencias a saber: El número de cédula jurídica de su representada aparece también como número de cédula jurídica de otra asociación y que al consultarse los inmuebles por nombre no aparecen todos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

los inmuebles de su asociación, pues el nombre ha sido abreviado en dos distintas formas. Manifiesta que procedió a plantear reclamo ante el Departamento de Certificaciones y Cédulas Jurídicas, el que, mediante oficio de fecha diez de setiembre del dos mil dos, le aclaró que la asignación del mismo número de cédula jurídica de su representada a otra asociación es un error de la consulta del Registro de Bienes Inmuebles, razón por la cual acudió a la Sección de Reconstrucción del citado Registro para que se corrigiera todo lo antes indicado, solicitud que le fue rechazada verbalmente, aludiendo dicho departamento que no se pueden realizar las correcciones por él pretendidas, ya que en lo que se refiere al número de cédula de la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica, no puede rectificarse porque es Histórico, y en cuanto a la forma de abreviarse el nombre de su representada no puede unificarse, porque la forma en que aparece corresponde a como se hizo en la escritura en cada caso. En razón de lo anterior solicita se ordene la rectificación del número de cédula jurídica de la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica, eliminando la duplicidad que aparece a la fecha con la de su representada y a la vez se uniforme la abreviatura del nombre de la asociación que representa para que sea una sola y única.

2º.- Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante oficio SDRP-001-2003 fechado siete de enero de dos mil tres, acogió parcialmente lo solicitado por el señor Josué Gómez Barrientos, dando respuesta mediante el memorial citado en el aparte anterior, de la siguiente forma: *“En atención a la gestión presentada por usted ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, me permito indicarle que la corrección del nombre de la asociación que usted representa, ya se llevó a cabo en el índice de propietarios con respecto a los inmuebles propiedad de ésta. (l) En cuanto a la exclusión del índice histórico de propietarios de la cédula jurídica Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica, me permito indicarle que esto no es posible, visto que tal y como se indica, este índice es histórico, siendo que como consta en oficio remitido a esta Oficina por el Registrador del Departamento de Reconstrucción, señor Viquez Alvarado y el criterio vertido por el Departamento de Asesoría Técnica de este Registro: “a partir de la implementación del sistema de inscripción digitalizada, el índice no solo es reflejo de los propietarios registrales, **además es histórico**, permitiendo que tenga no solo incluidos a los*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

actuales titulares, sino que mantiene en la base de datos a los que en su oportunidad fueron titulares a título de dominio o de acreedor hipotecario.” (La negrita no es propio del original).”.

3º.- Que inconforme con lo resuelto por la sub.-dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el veintiocho de enero de dos mil tres, el señor Josué Gómez Barrientos actuando a nombre de su representada, presentó recurso de revocatoria con apelación en subsidio, alegando: que si bien la resolución recurrida consigna que no es posible la exclusión de la cédula jurídica 3-002-061708, como perteneciente a la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica por el carácter histórico del índice de propietarios, siendo este reflejo no solo de los propietarios actuales sino de los que en alguna oportunidad lo fueron a título de dominio o de acreedor hipotecario. Que él aportó copia del oficio suscrito por la licenciada Giselle Rojas Vargas, el cual indica claramente que el número de cédula en cuestión corresponde únicamente a su representada y que a la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica le corresponde el número 3-002- 061706, por lo que se trata de un evidente error material, excepto que se le demuestre que en alguna oportunidad su representada ha realizado transacciones de inmuebles con la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica o que, alguna de las dos asociaciones haya sido acreedora o deudora hipotecaria de la otra, o bien que en alguna ocasión una de las asociaciones haya adquirido inmuebles usando la cédula jurídica de la otra; por lo que resulta absolutamente insostenible la teoría del carácter histórico de lo que no es otra cosa que un error material que debe ser corregido a la brevedad posible.

4º.- Que por resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (visible a folio 14), la cual no indica fecha ni hora de emisión, se rechazó el recurso de revocatoria planteado, indicándose únicamente que lo resuelto se encuentra ajustado a derecho, y se admite la apelación planteada por estar presentada en tiempo, y ordenándose la remisión del expediente junto con todos sus atestados legales, a éste Tribunal Registral Administrativo.

5º.- Que por resolución de las catorce horas del diez de junio de dos mil tres, la jueza Instructora de este Tribunal, previno al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, remitir el acuse de recibido del correo certificado 096649801, de fecha ocho

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

de enero del dos mil tres.

6º.- Que mediante oficio número SDRP-103-03, de dieciséis de junio de dos mil tres, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles contestó la prevención hecha.

7º.- Que por resolución de las nueve horas del veintitrés de junio de dos mil tres, este Tribunal confiere audiencia al recurrente por el plazo de quince días hábiles para que presente sus alegatos y pruebas de descargo, poniéndose a su disposición el expediente administrativo con todos sus atestados.

8º.- Que mediante escrito fechado diez de julio de dos mil tres, presentado a éste Tribunal a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del día quince de julio del dos mil tres, suscrito por el señor Josué Gómez Barrientos, en su condición de representante de la Asociación Iglesia Evangélica Soldados de la Cruz de Cristo, contesto la audiencia conferida.

9º.- 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 provocaren la indefensión del gestionante, y/ o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Por carecer la resolución venida en alzada de un elenco de hechos probados, este Tribunal los señala de la siguiente manera: **1-** Que el número de cédula jurídica de la Asociación Iglesia Evangélica Internacional Soldados de la Cruz de Cristo es el número 3-002-061708 y que el número de cédula de persona jurídica de la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica es el número 3-002-061706 (ver folio 09 frente y vuelto del expediente). **2-** Que al cuatro de diciembre de dos mil dos, en el índice de propietarios del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el número de cédula jurídica tres-cero cero dos-cero seis uno siete cero ocho, aparecen como propietarias las siguientes entidades: “AS SOL EMP CLINICA BIBLICA”, “ASOC IGLE INT SOLD LA CRUZ DE CRISTO” y “ASOCIACION IGLESIA EVANGELICA INTERNACIONAL SOLDADOS DE LA CRUZ DE CRISTO”, apareciendo las dos últimas en dicho índice

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

como dueñas de varias fincas (folios 03 y 04). **3-** Que al veinte de diciembre de dos mil dos, ya había el Registro corregido el nombre del propietario en las fincas de la Provincia de Heredia, números ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y cuatro, ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y cinco, ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y seis, ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y siete y ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y ocho para que se lea “ASOCIACION IGLESIA EVANGELICA INTERNACIONAL SOLDADOS DE LA CRUZ DE CRISTO” (folio 02). **4-** Que el Departamento de Asesoría Técnico Registral indicó que no es posible excluir a una entidad a la que no le corresponde la cédula jurídica del índice de propietarios, pues este es histórico, permitiendo que se puedan consultar a los actuales propietarios y a los que fueron titulares del dominio o acreedores hipotecarios (ver folio 01).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal enumera con dicho carácter los siguientes: 1.- Que de la información registral se desprenda que exista o haya existido, alguna relación de dominio o acreedor hipotecario de la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica, respecto de las fincas de la Provincia de Heredia, números ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y cuatro- cero cero cero, ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y cinco- cero cero cero, ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y seis- cero cero cero, ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y siete- cero cero cero y ciento treinta y nueve mil seiscientos setenta y ocho- cero cero cero. 2.- Que la cédula de persona jurídica número 3-002-061708 haya pertenecido o se le hubiera asignado en algún momento a la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica.

TERCERO: SOBRE EL FONDO: **1-** El acto administrativo que conoce este Tribunal en alzada, fue recurrido parcialmente por el representante de la Asociación Iglesia Evangélica Internacional Soldados de la Cruz de Cristo, quien formula los agravios contra dicho acto, en los escritos de interposición del recurso y respuesta a la audiencia conferida, visibles a los folios 12, 13, 28,29 y 30, que podemos resumir en los siguientes términos: Argumenta el recurrente que el defecto consiste en que el número de cédula jurídica de su representada, aparece asignado también y sólo en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a la Asociación Solidarista de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Empleados de la Clínica Bíblica, el que difiere del de su representada en un solo dígito, cual es que, el número final debe ser seis y aparece como ocho. Que el hecho de que ese Registro se niegue a quitar del archivo histórico a esta Asociación, alegando que este archivo no solo refleja al propietario actual, sino a los anteriores y a los acreedores hipotecarios, no es de recibo, pues su representada nunca ha tenido relación en la forma descrita con la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica, resultando la actitud de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en simplista, acomodaticia y superficial, pues solo transcribe lo que el subalterno indica sin analizar ni indagar a fondo los hechos. Solicita a este Tribunal ordenar al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles corregir sus registros magnéticos, para que el número de cédula jurídica tres-cero cero dos-cero seis uno siete cero ocho aparezca estrictamente en relación con la Asociación que representa y que se asigne el número correcto que le corresponda a la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica. **2-** Vistos los agravios formulados y una vez que ha sido estudiado este asunto tenemos en primer lugar que la diligencia de los personeros de la Asociación Iglesia Evangélica Internacional Soldados de la Cruz de Cristo, al estudiar el estado registral de sus propiedades, los llevó a detectar el error cometido por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que asignó un número de cédula jurídica erróneo a la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica, obligando al usuario a realizar diversas gestiones con el objeto de que se corrigiera el citado error, siendo que ese número de cédula jurídica correspondía a la Asociación por ellos representada. Mal hizo la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al basar su rechazo en el argumento de que el índice es histórico, y que en él se mantienen los que son y fueron titulares de un derecho, así como los acreedores hipotecarios, pues este hecho, en el caso que nos ocupa, no fue probado o al menos documentado. Nótese que, se echa de menos en el expediente venido en alzada la existencia de un estudio registral mediante el cual se evidencie alguno de los supuestos indicados, lo cual nos lleva a concluir que estamos ante un error material que debe ser corregido por la propia administración, máxime que la información necesaria para corroborar los datos constan en la misma institución. Negar esta posibilidad de corrección es ir en contra de los principios que inspiran el actuar del Registro Nacional; esta información que consta en la base de datos puede inducir a

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

error a sus consultantes al no ser la correcta. Debió el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ser más acucioso y ordenar un estudio para buscar la índole del error cometido, y corregirlo de inmediato, además de que no tiene ningún sentido mantener en el índice histórico de propietarios a la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica, con un número de cédula de persona jurídica que no es el suyo, pues dicha información induce a error a los usuarios. No se puede hablar de historia donde nunca han existido hechos que sean parte de esa historia ya que como se indica en el punto dos del segundo considerando sobre Hechos No Probados, no se demostró que el número de cédula jurídica 3-002-061708 haya pertenecido debidamente a la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica. No es dable que, al acceder con el número de cédula de persona jurídica 3-002-061708, en la consulta de personas por identificación en el índice de Bienes Inmuebles, despliegue ese mismo número de cédula jurídica como perteneciente a dos asociaciones de nombres distintos, por cuanto nuestro sistema jurídico establece la presunción de que lo que aparece en el Registro es cierto y debemos tenerlo como tal sustentado en lo que dispone el artículo 449 del Código Civil “ El Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona.”. De manera que, mantener una inexactitud como la de marras vulnera y socava los principios de publicidad y seguridad registral que debe brindar la información que emane de todos y cada uno de los Registros que conforman el Registro Nacional. Por lo anterior, este Tribunal no puede avalar la resolución final venida en alzada, lo cual lo obliga a revocarla y ordenar se corrija el número de cédula jurídica de la Asociación Solidarista de Empleados de la Clínica Bíblica en la base de datos de “ propietarios de bienes inmuebles, consulta de personas”, para que al realizar las consultas por número de cédula jurídica no aparezca que el número de cédula tres-cero cero dos-cero seis uno siete cero ocho, pertenece a la Asociación Iglesia Evangélica Internacional Soldados de la Cruz de Cristo y la Asociación Solidarista Empleados Clínica Bíblica. **3-** Este Tribunal llama la atención a la Dirección y Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles por la forma en que se ha resuelto el presente asunto, toda vez que la resolución que admite la apelación visible a folio 14, omite indicar el Registro que la dicta, el lugar, la hora, el día, el mes y el año en el que se dictó, requisitos de toda resolución o acto administrativo, conforme lo estipulado por los artículos números 134 inciso 2 de la Ley

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

General de la Administración Pública y 153 del Código Procesal Civil, lo cual no acarrea una nulidad absoluta en el presente caso, pues la parte apeló en tiempo y no vio conculcado ninguno de sus derechos procesales fundamentales por este motivo; por lo que en virtud del principio de conservación del acto, éste se convalida, pero se llama la atención al Registro sobre el punto a fin de evitar nulidades e indefensiones futuras.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones que anteceden y citas legales invocadas, se ordena al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles corregir el índice de propietarios de bienes inmuebles- consulta nombre o identificación-, de forma tal que al realizar las consultas por número de cédula jurídica, aparezca únicamente la Asociación Iglesia Evangélica Internacional Soldados de la Cruz de Cristo, con el número de cédula tres-cero cero dos-cero seis uno siete cero ocho. Tome nota ese Registro de lo indicado en el aparte tres del considerando tercero de esta resolución. **NOTIFÍQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada