

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2006-0334-TRA-BI**

**Gestión administrativa**

**Elizabeth Vanesa Mora Cubero, apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Expediente de origen N° 074-2006**

### ***VOTO N° 109-2007***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**, San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta minutos del veintitrés de marzo de dos mil siete.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación planteado por la señora Elizabeth Vanesa Mora Cubero, titular de la cédula de identidad número uno-mil cincuenta y seis-cuatrocientos veintinueve, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas veintidós minutos del quince de agosto de dos mil seis.

#### **RESULTANDO**

- I.** En fecha diez de marzo de dos mil seis, la señora Elizabeth Vanesa Mora Cubero presenta gestión administrativa ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, solicitando se ordene a la notaria Marcela Chang Segares y al registrador encargado de la inscripción del documento presentado bajo el tomo 465 asiento 01842 del Diario corregir la fecha de vencimiento de las cédulas hipotecarias contenida en dicho documento, así como que proceda el Registro a inscribir la hipoteca de segundo grado constante en ese documento y que no se inscribió en su momento, además pide la anotación de advertencia administrativa e inmovilización de la finca de Cartago folio real número 38532-000, hasta tanto se investigue la situación y se resuelva conforme a derecho.
- II.** Por resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas veintidós minutos del quince de agosto de dos mil seis, se resolvió: “*En virtud de lo expuesto, normal legales y reglamentarias citadas, SE RESUELVE: I.*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

ORDENAR la inmovilización de la finca del Partido de CARTAGO matrícula TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS (**38532**), de conformidad con lo que al efecto indica el artículo 88 del Reglamento del Registro Público. Dicha inmovilización se mantendrá hasta que ingrese a este Registro el documento de protocolización de remate de los créditos de cédulas hipotecarias que produjeron el remate de la citada finca, a favor del Banco BCT S.A., según lo manifiesta el representante de dicho Banco en el escrito que responde la audiencia que se le confirió, ya que los efectos de la inscripción de ese documento se retrotraen a la fecha de presentación del testimonio de la escritura de la hipoteca de cédulas de primer grado, doctrina del artículo 669 del Código Procesal Civil. La otra alternativa para el levantamiento de la inmovilización es que las partes interesadas acuerden la corrección de los errores citados como lo establece el artículo 88 del Reglamento del Registro que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas. (...)" (mayúsculas y negritas del original).

- III. Por escrito presentado en fecha treinta de agosto de dos mil seis ante la Dirección del Registro indicado, la señora Mora Cubero apela la resolución final indicada, solicitando que se revoque parcialmente en cuanto indica que se puede levantar la inmovilización ordenada con la anotación del remate, y que se indique que se mantendrá hasta que exista una sentencia firme.
- IV. A las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Martínez Rodríguez, y**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal aprueba el elenco de hechos probados contenido en la resolución final ahora apelada, que constan en su considerando primero.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No se encuentran hechos con el carácter de no probados de importancia para la presente resolución.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. MOTIVOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.** La señora Mora Cubero, contando con la asesoría legal del Lic. Franklin Maxwell Brown, sustenta sus pretensiones ante este Tribunal, indicando que: el remate no tiene carácter de ejecución de sentencia; que la cédula hipotecaria presentaba defectos de nulidad absoluta y que no se inscribió la hipoteca de segundo grado; que una vez dictada la inmovilización, pierde el Registro jurisdicción sobre ella; que será el juez civil quien ordene el levantamiento de la medida cautelar; que el Registro no debe dar publicidad de un documento que se inscribió de manera irregular; que el numeral 669 del Código Procesal Civil no le da potestad al remate para levantar inmovilizaciones, y si existe una inmovilización, no puede inscribirse ningún remate; que el remate se tuvo por demostrado para el Registro con solo el dicho del representante del Banco BCT; y actuar de otra forma sería contrario a lo establecido por el artículo 474 del Código Civil.

**CUARTO. CONCEPTO DE VIA JUDICIAL COMO FORMA DE LEVANTAR UNA INMOVILIZACIÓN.** De acuerdo con los agravios expuestos, la parte apelante se conforma con la resolución final en cuanto inmoviliza a la finca de Cartago, folio real número 38532-000, como consecuencia de la detección de errores cometidos en esta sede con la inscripción del documento presentado al Diario, tomo 465 asiento 01842, sean los de la inscripción de las cédulas hipotecarias con una fecha de vencimiento anterior a la de su constitución, y la no inscripción de la hipoteca de segundo grado. Pero, su inconformidad proviene del hecho que la resolución final señala como una de las posibles formas para llegar a levantar la inmovilización dictada, la inscripción de la protocolización del remate de los créditos de cédulas hipotecarias a favor del Banco BCT S.A.

Al respecto, el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, indica que uno de los medios para levantar la inmovilización de un asiento registral es, aparte de la aquiescencia de los interesados, la aclaración del asunto en “vía judicial”. Para el apelante, “...*EL LEVANTAMIENTO DE LA INMOVILIZACIÓN SOLO LA PUEDE DAR LA AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE, QUE POR MEDIO DE UNA SENTENCIA HAYA CONCLUÍDO LA INVESTIGACIÓN QUE ORIGINÓ TAL MEDIDA CAUTELAR. EL REGISTRO PÚBLICO NO TIENE POTESTAD JURÍDICA PARA LEVANTAR DICHA MEDIDA, NI ESTÁ FACULTADO PARA LA CANCELACIÓN*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*DE ASIENTOS DE INSCRIPCIÓN, DEBE QUEDAR CLARO QUE LA RESOLUCIÓN EVENTUAL DE REMATE NO ES LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA QUE SE REFIERE A LA MEDIDA CAUTELAR, SI NO MAS BIEN EL JUEZ CIVIL QUE DICTA LA RESOLUCIÓN DEL EVENTUAL REMATE NUNCA SE REFIERE A LEVANTAR NINGUNA MEDIDA CAUTELAR COMO LA AQUÍ DISCUSIDA.”* (mayúsculas, subrayados y negritas del original). Sin embargo, confunde la apelante el tema de la cancelación de asientos registrales, gobernado por el artículo 474 del Código Civil, con el del levantamiento de la inmovilización registral, regida por el artículo 88 del Reglamento del Registro Público.

Por otra parte, se tiene que el artículo 669 del Código Procesal Civil, que indica en su primer párrafo para lo que aquí interesa:

“*Artículo 669.- Cancelación de gravámenes.*

*Para efectos de inscripción, de protocolización del remate, se retrotrae en sus efectos a la fecha de presentación de la escritura de hipoteca que le dio origen; y si el remate se hubiere efectuado libre de gravámenes pero con base en una hipoteca, no de primer grado sino de grado inferior, la escritura correspondiente, al presentarse al Registro, se retrotraerá en sus efectos a la fecha de presentación de la hipoteca de primer grado. En consecuencia, 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 que el precio del remate no haya alcanzado a cubrir, y cualquier otra clase de anotaciones o inscripciones que en cualquier forma puedan estorbar la inscripción de la respectiva escritura, sea que consten en la certificación presentada, sea que su existencia se le compruebe posteriormente. (...)"* (subrayado nuestro).

En el caso de análisis, la inmovilización se origina a partir de los errores cometidos en la inscripción de la escritura de cédulas hipotecarias, que como consecuencia de un proceso de remate el asiento de inscripción va a ser cancelado. Siendo este asiento el origen por el cual se decretó la inmovilización, al ser cancelado en base al artículo 669 del Código Procesal Civil transcrita, la medida cautelar desaparece. Para esos efectos, bastará con que el Registrador reciba la protocolización del remate, con indicación clara y precisa de que dicho acto se realizó, y como consecuencia de ello se cancela el asiento de inscripción de las cédulas hipotecarias y,

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

por lo tanto, pierde sentido la medida cautelar de inmovilización, al dejar de existir el asiento de registro del cual es accesoria, con lo que el Registrador cumple además con lo estatuido por el artículo 10 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, que indica:

*“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.”*

**QUINTO. PUBLICIDAD DADA A LA FINCA POR EL REGISTRO.** Indica el apelante que no se debe dar publicidad al asiento de registro de la finca folio real de Cartago número 38532-000, por contener los errores ya indicados sobre la fecha de vencimiento de las cédulas hipotecarias y la no inscripción de la hipoteca de segundo grado. Sin embargo, no es posible para el Registro por su propia naturaleza (artículo 18 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público) dejar de dar publicidad a un asiento que se registró, por el hecho de contener un error, ya que esto equivaldría a cancelar el asiento, acto imposible en la sede administrativa de acuerdo al artículo 474 del Código Civil. Lo que corresponde, conforme a la doctrina emanada de los artículos 87 y siguientes, 92 y siguientes, del Reglamento del Registro Público, y aplicables al presente caso, es continuar dando publicidad al asiento, pero con la advertencia correspondiente que refleje su situación jurídica, que para el presente caso se configura con la advertencia administrativa dictada durante el curso del procedimiento, y la posterior inmovilización dictada por resolución final. Es por ello que el Registro actúa conforme a derecho al dar la publicidad al asiento de registro de la finca de marras.

**SEXTO. SOBRE LA POSIBLE INSCRIPCIÓN DEL REMATE.** Argumenta el apelante que, por estar inmovilizado el asiento de registro de la finca de Cartago folio real número 38532-000, no podría inscribirse la protocolización del remate efectuado.

Evidentemente, la inmovilización tiene un efecto publicitario, dar publicidad a un procedimiento que se llevó a cabo respecto del asiento de registro y debido a los errores cometidos durante su proceso de inscripción; y un efecto cautelar, sea el de impedir que se den

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

movimientos posteriores respecto de un asiento que contiene errores. Por esa circunstancia no es dable decir que no se pueden inscribir documentos referidos al asiento inmovilizado, ya que precisamente el levantamiento de la inmovilización provendrá de un documento presentado respecto del asiento de registro, y deberá inscribirse para que se de el levantamiento. Si efectivamente se presenta una protocolización de remate referida a la finca relacionada, por tener el efecto reflejo de lograr la cancelación del asiento de constitución de la hipoteca de cédulas que le da base, debe de inscribirse, y así se tendrá por levantada la inmovilización.

**SÉTIMO. DE LA EXISTENCIA O NO DEL REMATE.** Protesta la apelante que, lo resuelto por el Registro respecto de la posibilidad de levantar la inmovilización decretada a través de la presentación de la protocolización del remate, se basó únicamente en el dicho de la representación del Banco BCT S.A., acreedor hipotecario, sin que haya ninguna prueba en el expediente que compruebe su existencia. Este punto no tiene mayor relevancia. Si en realidad existe el remate indicado, no tiene interés para el Registro sino hasta que sea efectivamente presentado, para que así pueda ser sujeto al marco de calificación registral y surta sus efectos jurídicos. Por eso es que basta con el dicho del representante del Banco BCT S.A., así, la posibilidad de que el levantamiento se de a través de la inscripción de la protocolización de un acta de remate es tomada en cuenta por el Registro **a quo** para el dictado de la resolución final, pero, será su efectiva presentación la que determine si cumple con los requisitos impuestos por ley para surtir ese efecto, y en ese tanto, no es necesaria la prueba de su existencia para que sea tomada en cuenta como posibilidad en la resolución final ahora apelada.

**OCTAVO. LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Acorde a todo lo anteriormente considerado, debe de declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Elizabeth Vanesa Mora Cubero, contra la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas veintidós minutos del quince de agosto de dos mil seis, la cual en este acto se confirma.

**NOVENO. AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, y 2º del Reglamento

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Elizabeth Vanesa Mora Cubero, en contra la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas veintidós minutos del quince de agosto de dos mil seis, la cual en este acto 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.**

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. Edwin Martínez Rodríguez*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

La suscrita Guadalupe Ortíz Mora, en calidad de Presidenta del Tribunal, hago constar que el Lic. Edwin Martínez Rodríguez, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por encontrarse disfrutando de vacaciones legales.