

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0067-TRA-BI

Gestión Administrativa de oficio

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL e INVERSIONES GALOPE B & A S.A., apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen No. 753-2007)

VOTO No. 1096-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas, veinticinco minutos del siete de setiembre de dos mil nueve.

Recurso de Apelación presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, mayor de edad, casado, abogado, titular de la cédula de identidad número 1-668-761, en su condición de apoderado generalísimo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, con cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos y, José Eduardo Barahona Umaña, mayor, casado una vez, cédula de identidad 5-260-651 en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **INVERSIONES GALOPE B & A S.A.**, cédula de persona jurídica 3-101-288461, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas treinta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles inició diligencia administrativa de oficio en virtud del oficio AJR-684-2007 de fecha 13 de diciembre de 2007, mediante el cual se informa sobre el trámite relacionado con el documento presentado al

Diario bajo las citas tomo 572, asiento 57440 por el que se solicita incluir una servidumbre de paso a favor del inmueble del Partido de Guanacaste matrícula 49427 contra el fundo matrícula 09338-000, la cual fue cancelada por error al inscribir el documento presentado con citas tomo 367, asiento 05668.

SEGUNDO. Que mediante resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas, treinta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de dos mil ocho, resolvió, en lo que interesa lo siguiente: “*1) Consignar inmovilización de las fincas 9338 y 49427 del Partido de Guanacaste, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción ...”*

TERCERO. Que mediante escritos presentados ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 14 y 15 de enero de 2009 los representantes del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL e INVERSIONES GALOPE B & A S.A.**, apelaron la resolución referida.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER. Este Tribunal le requirió a la Dirección de Servicios Registrales, remitir copias certificadas del documento inscrito tomo 368, asiento 6685, el cual refiere a donación con reserva de usufructo de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 49427-0000, documento que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que consta a los folios del 275 al 279 inclusive, del presente expediente.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de lo que consta en el expediente, se aprueba el elenco de hechos probados contenido en la resolución venida en alzada.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos de importancia para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

CUARTO. DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA Y LOS ALEGATOS DEL APELANTE. El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió ordenar la inmovilización de las fincas inscritas en el Partido de Guanacaste matrículas 9338 y 49427, por considerar que no procede la inclusión de oficio de la servidumbre de paso a favor del inmueble 49427, la cual fue erróneamente cancelada y para su corrección deben comparecer tanto los propietarios del fundo dominante, sirviente y el acreedor de la hipoteca que pesa sobre el fundo sirviente consintiendo la inclusión del gravamen, por no ser el actual propietario el titular constituyente de la servidumbre.

Por su parte, el representante del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, alega en el recurso de apelación y los agravios presentados ante este Tribunal, estar en

desacuerdo con la inmovilización de la finca 5-09338-000, que soporta gravamen hipotecario a favor de su representada por cuanto el plano G-484385-1982 se levantó con el fin de realizar una unión de fincas que no se inscribió sino que dio origen a la finca matrícula 49427, por lo que lo procedente es realizar su desinscripción y no procede la inscripción del documento tomo 572, asiento 57440 para incluir una servidumbre de paso a favor de inmueble 49427, contra el fundo sirviente 9338, la cual fue cancelada por error. Por lo que solicita levantar la inmovilización de la finca 9338, se haga referencia sobre la posible responsabilidad del Registro Nacional y se determine la eventual responsabilidad civil adquirida por el error cometido y se realice la desinscripción de la finca 49427 por contar con un plano que no le corresponde.

El representante de la sociedad Inversiones Galope B & A S.A. alega en el recurso de apelación que la propiedad 049427 no está enclavada conforme lo informa el topógrafo Javier Umaña Montoya, que encontró que la servidumbre cuestionada está actualmente cerrada y con un uso diferente ya que desde que se segregó de la finca madre 9338 y se inscribió se hizo sin derecho de paso de ningún tipo por el costado este. Solicita se deje sin efecto la resolución apelada confirmando la cancelación de servidumbre a pie por la propiedad 9338-000.

QUINTO. SOBRE LA FINALIDAD DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. El fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos conforme los artículos 1°, 4° y 6° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883 del 30 de mayo de 1967). Ahora bien, en estas funciones de registración, ocurre que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo Nº 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas) prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 de ese Reglamento



establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe iniciar, de oficio –como ocurre en el presente asunto– o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado.

Cuando se realiza dicha gestión administrativa, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y que en caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, o se enfrente la oposición de algún interesado, en esa hipótesis se podrá disponer la consignación de la inmovilización del asiento registral involucrado, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen, debiéndose acotar que esa inmovilización tiene como efecto impedir toda operación con el asiento, en aquellos casos graves en que se puede esperar la nulidad del asiento, constituyéndose en una anotación marginal que no puede ser eliminada sino a través del correspondiente proceso declarativo, o por acuerdo de las partes. En ese sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por; ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es **preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es **temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo

referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (PALACIOS MONTERO, Ingrid y FAJARDO TORRES Anabi, **“Inmovilización registral”**, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p. 285).

SEXTO. EN CUANTO A LO ACONTECIDO EN EL CASO BAJO EXAMEN. En el expediente, se encuentra debidamente acreditado, que por error en la inscripción realizada el 30 de agosto de 1988, del documento tomo 367, asiento 05668 se canceló la servidumbre de paso constituida, mediante el documento con citas tomo 336, asiento 51888 inscrito el 10 de febrero de 1983 (folio 59), a favor de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 49427 y contra la finca matrícula 9338-000 (folio 65) la cual fue adquirida el 20 de marzo de 2004 (folios 20 al 31) por Inversiones Galope B & A S.A., quien hipoteca a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (folios 15 al 16).

Así las cosas, la corrección solicitada por el Banco Popular y la sociedad citada no son procedentes pues existen derechos de terceros que se verían afectados por la corrección del error. El Registro no puede declarar la cancelación de la servidumbre por extinción, tal y como lo infiere la sociedad apelante, esto procede en la vía declarativa, no es dentro del procedimiento registral que pueden constatarse los hechos que motivan tal solicitud, sino que debe acudirse ante la vía jurisdiccional, la cual en procesos más complejos y con mayor libertad probatoria, puede llegar a encontrar la verdad real de los hechos alegados y determinar -como en el presente caso- si procede dar por extinguida o no la servidumbre de paso que se había constituido a favor de la finca 49427 y contra la finca matrícula 9338. Ha de tenerse presente que sobre la finca sirviente y dominante se han generado contratos, se han impuesto gravámenes que existen terceros y titulares de los derechos que gozan de las presunciones de integridad y exactitud que se desprende de la publicidad registral.

Al respecto, merece, tenerse presente que la cancelación de la servidumbre de paso ejecutada, provocó una inconsistencia en la publicidad registral que informa esta materia, y al publicitarse una información de los asientos registrales que resulta inexacta, se atenta contra el principio de seguridad registral, según lo dispone el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que establece como propósito del Registro Nacional, el de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros y, ante tal inexactitud registral corresponde publicitarla en los asientos de los inmuebles involucrados siendo las medidas cautelares que establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, según se indicó, el medio registral para realizarlo.

En este sentido, ha pesar de haber quedado demostrado el error registral incurrido, con la cancelación de la servidumbre de paso practicada, que dio lugar a que se incoaran las presentes diligencias, considera este Tribunal que no pueden acogerse los extremos de los recurrentes, toda vez que por imperativo legal, existe imposibilidad de ordenar al Registro la cancelación de los asientos que autorice, ya que para tal efecto se requiere de una providencia ejecutoria expedida por un Tribunal Judicial de la República, o bien, que por medio de escritura pública u otro documento auténtico, expresen su consentimiento aquellos a cuyo favor se hubiere efectuado la inscripción (artículo 474 CC), pues la normativa especial que regula el procedimiento registral, no le autoriza (*principio de legalidad*), y más bien le niega al Registro Público la posibilidad de modificar, cancelar, o anular en la vía administrativa un asiento registral ya inscrito.

Lo agraviado respecto a la responsabilidad civil de la Administración derivada del error que manifiesta el Banco Popular, es una situación que debe dilucidarse por vía y el procedimiento correspondiente, por lo que no procede en esta vía. Tampoco procede la cancelación de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 49427-000 (conforme el artículo 474 del Código Civil), pues ello, como se indicó, corresponde a la vía ordinaria, además, la inexactitud en el

plano publicitado en la finca no es motivo de nulidad absoluta de la inscripción practicada pues esto es subsanable.

Por lo anterior, corresponde avalar la consignación de la inmovilización dispuesta por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 9338 y 449427, la cual debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica de los inmuebles involucrados en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la servidumbre de paso y su procedencia o no, en razón del error registral detectado.

SÉTIMO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por todo lo anteriormente expuesto, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en representación del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL** y el señor José Eduardo Barahona Umaña apoderado de la sociedad INVERSIONES GALOPE B & A S.A. , en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas, treinta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de dos mil ocho, la cual se confirma.

OCTAVO. EN CUANTO AL 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, 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 el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en representación del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL** y el señor José Eduardo Barahona Umaña apoderado de la sociedad **INVERSIONES GALOPE B & A S.A.**, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas, treinta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de dos mil ocho, la cual se confirma. 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

- GESTIÓN ADMINISTRATIVA**
- TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**
- PROCESO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**
- TNR: 55.53**