

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

**Expediente No 2006- 0406-TRA-BI**

**Gestión Administrativa de oficio**

**Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de Origen N° 2006-133)**

### **VOTO N° 115-2007**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**, Goicoechea, a las once horas con treinta minutos del veintitrés de marzo de dos mil siete.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Javier Infante Cervantes, mayor, casado una vez, Licenciado en Administración de Negocios, vecino de Mercedes Norte de Heredia, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos ochenta y tres-seiscientos veintiséis, en su condición de apoderado general del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, cincuenta y siete minutos del diecisiete de octubre de dos mil seis.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que por informe presentado a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha diez de mayo de dos mil seis, el Registrador No. 404 del Grupo 5 de ese Registro, comunica que mediante documento presentado al Diario de dicho Registro bajo el tomo quinientos veinte (520), asiento diez mil quinientos sesenta y ocho (10568), que corresponde a compraventa del inmueble inscrito en el Partido de Heredia, matrícula ciento treinta y seis mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero (136679-000), propiedad del señor Carlos Luis Sánchez Quirós, quien vende la referida finca a la empresa TORRES DE CRISTAL, S.A., aceptando los gravámenes que constan en el Registro y acto seguido, solicita se proceda a la cancelación de gravamen de cédulas hipotecarias prescritas, cuyas citas de presentación corresponden al tomo cuatrocientos uno (401), asiento doce mil doscientos veintiocho (12228), y que además, sobre dicho inmueble pesaba una anotación judicial anterior al tomo cuatrocientos noventa y ocho (498), asiento nueve mil setecientos sesenta y tres (9763), de fecha veintinueve de noviembre de dos mil uno, que corresponde a demanda ejecutiva hipotecaria del Banco Anglo Costarricense, contra la empresa

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

MEGASIS, S.A., mandamiento que fue cancelado por el citado Registrador, con base en el artículo 452 del Código Civil ya que no indica las citas del gravamen de cédula hipotecarias sobre la cual recae la demanda, ni dicha demanda se encontraba anotada dentro del gravamen de cédulas hipotecarias, así como ninguna otra gestión cobratoria de la misma. Además informa, que dicho inmueble no pertenece a la sociedad TORRES DE CRISTAL, S.A., por haberse inscrito el traspaso a nombre del señor Heriberto Alfaro Pereira.

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en resolución emitida a las catorce horas, cincuenta y siete minutos del diecisiete de octubre de dos mil seis, resolvió, en lo que interesa, lo siguiente: *“I. Una vez firme la resolución, ORDENAR la inmovilización de la finca del Partido de Heredia matrículas (sic) CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE (136679) de conformidad con lo que al efecto indica el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, inmovilización que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización ó que los interesados presenten un documento idóneo mediante el cual se corrija la problemática que produjo la inmovilización ...”*

**TERCERO.** Que en fecha veintiuno de noviembre de dos mil seis, el señor Infante Cervantes, actuando en la condición dicha, presenta recurso de apelación contra la resolución final indicada anteriormente, argumentando que si bien, su representada se encuentra conforme con lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, respecto a la orden de inmovilización de la finca inscrita en el Partido de Heredia, matrícula ciento treinta y seis mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero (136679-000), su inconformidad la fundamenta en que, desde un inicio del proceso, su representado solicitó le devolvieran las cosas a su estado original, en virtud del reconocimiento que hace el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de la comisión de un error de inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos veinte (520), asiento diez mil quinientos sesenta y ocho (10568), que ocasionó la cancelación de presentación del asiento que corresponde a la demanda ejecutiva hipotecaria y a la cancelación del crédito hipotecario de cédula de primer grado, y por ende, se corrijan los asientos de inscripción, a efectos de inscribir nuevamente tanto el mandamiento de demanda hipotecaria cuyas citas son tomo cuatrocientos noventa y ocho (498), asiento nueve mil setecientos sesenta y tres (9763), así como la cédula hipotecaria por el monto de un millón de colones, inscrita bajo las citas tomo cuatrocientos uno (401), asiento doce mil doscientos veintiocho (12228); caso contrario, se estaría causando un gran perjuicio económico a su representada, ya que con este error se eliminó la

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

garantía real que respondía por la deuda que inclusive se encuentra en cobro judicial y cuya anotación también fue cancelada, debiendo mantenerse la inmovilización de la finca del Partido de Heredia matrícula ciento treinta y seis mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero (136679-000), pretensiones que fueron reiteradas en el escrito de apersonamiento ante este Tribunal.

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

***Redacta la Juez Ortiz Mora, y;***

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por corresponder a la documentación que consta en el expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando primero de la resolución apelada, excepto el numerado como **VI.-** por no tratarse técnicamente, de un hecho con tal naturaleza, y que por haberlo omitido, se agrega el fundamento probatorio documental del Hecho Probado **V.,** acogido por este Tribunal, de la siguiente manera: “El hecho **V.-** se sustenta en los folios 16 a 21.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO:** Sobre la resolución apelada y los argumentos esgrimidos por la parte apelante. El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, considera que el Registrador a quien le correspondió el análisis del testimonio de escritura presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos veinte (520), asiento diez mil quinientos sesenta y ocho (10568), realizó en forma errónea la cancelación del asiento de presentación que ocupaba el mandamiento de anotación de demanda hipotecaria, presentado bajo el tomo cuatrocientos noventa y ocho (498), asiento nueve mil setecientos sesenta y tres (9763), y además, canceló la inscripción de la cédula hipotecaria inscrita bajo el tomo cuatrocientos uno (401), asiento doce mil doscientos veintiocho-cero uno-cero cero cero dos-cero cero uno (12228-01-0002-

001), por considerar que en el documento tomo quinientos veinte (520), asiento diez mil quinientos sesenta y ocho (10568), se solicitaba la cancelación de éste, en virtud de que la cédula hipotecaria se encontraba prescrita, circunstancia que no se ajusta a la realidad, toda vez que el único gravamen hipotecario que soportaba el inmueble, era precisamente esa cédula hipotecaria, y que constituía el objeto de la anotación de la demanda hipotecaria y por lo tanto, la venta contenida en el testimonio de la escritura de citas, debía realizarse con los gravámenes existentes, por lo que no es procedente la corrección del error y volver las cosas a su estado original, como lo solicita el recurrente, porque se estaría causando perjuicio a los interesados que han llevado a cabo contrataciones con dicho inmueble después del error cometido en esa sede, siendo el remedio que la ley confiere, la inmovilización de la finca del Partido de Heredia, matrícula ciento treinta y seis mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero (136679-000).

Por su parte, el recurrente basó sus agravios en que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles reconoce el error material de inscripción del testimonio de escritura que ocupó el tomo quinientos veinte (520), asiento diez mil quinientos sesenta y ocho (10568), que ocasionó la cancelación de la presentación correspondiente a la demanda ejecutiva hipotecaria y a la cancelación del crédito hipotecario de cédula de primer grado, por el monto de un millón de colones, que pesaba sobre el inmueble de marras, e inscrita en ese Registro bajo las citas tomo cuatrocientos uno (401), asiento doce mil doscientos veintiocho (12228), por lo que las cosas deben volver a su estado original, caso contrario, se estaría causando un gran perjuicio económico a los intereses de su representado, ya que con la comisión de estos errores, se eliminó la garantía real que respondía dicho inmueble por la deuda que, inclusive, estaba en cobro judicial y cuya anotación también fue cancelada, dejando a su representada sin la posibilidad real de ejecutar la garantía respectiva.

**CUARTO. En cuanto a la pretensión del recurrente, de volver a inscribir la demanda hipotecaria que ocupó las citas tomo 498, asiento 9763, así como la cédula hipotecaria, inscrita bajo las citas tomo 401, asiento 12228:** Analizada la situación expuesta en el presente asunto, y para una correcta resolución sobre lo pretendido por el apelante, resulta oportuno indicar que, en relación al inmueble del Partido de Heredia, matrícula ciento treinta y seis mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero (136679-000), en fecha veinticuatro de junio de dos mil tres se autorizó la inscripción del testimonio de escritura número doscientos once, otorgada en San José, a las doce horas del seis de junio de dos mil tres, ante el Notario Alejandro Madrigal Bermúdez, y presentada al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos veinte (520), asiento diez mil

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

quinientos sesenta y ocho (10568), mediante la cual, el señor Carlos Luis Sánchez Quirós, vende dicha finca a la empresa de esta plaza, TORRES DE CRISTAL, S.A. (ver folios del 13 a 15), documento relacionado con la comisión de los errores por parte del Registrador a quien le correspondió su examen, y que consisten en la errónea cancelación de la demanda ejecutiva hipotecaria que ocupó el tomo cuatrocientos noventa y ocho (498), asiento nueve mil setecientos sesenta y tres (9763), así como del crédito hipotecario de cédula hipotecaria que pesaba sobre la finca en cuestión, que ocupó el tomo cuatrocientos uno (401), asiento doce mil doscientos veintiocho (12228). Posteriormente, mediante la escritura pública número doscientos veinticinco, otorgada en San José, a las doce horas del veintisiete de junio de dos mil tres, ante el mismo Notario Alejandro Madrigal Benavides, testimonio de escritura presentado al Diario del Registro **a quo**, bajo el tomo quinientos veintidós (522), asiento cuatro mil ochocientos ochenta y tres (4883), la empresa TORRES DE CRISTAL, S.A., vende dicho inmueble, libre de gravámenes, al señor Heriberto Alfaro Pereira (ver folios del 16 al 21), actual propietario registral (ver folio 3).

Bajo esta inteligencia, este Tribunal avala la resolución venida en alzada y por lo consiguiente, deben rechazarse las pretensiones del apelante, toda vez que, tal y como lo consideró el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la corrección solicitada por el representante del **BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL**, producto de la errónea cancelación del asiento de presentación del mandamiento de anotación de la demanda ejecutiva hipotecaria que ocupó el tomo cuatrocientos noventa y ocho (498), asiento nueve mil setecientos sesenta y tres (9763) y de la inscripción del crédito de cédulas hipotecarias que ocupó el tomo cuatrocientos uno (401), asiento doce mil doscientos veintiocho-cero uno-cero cero cero dos-cero cero uno (12228-01-0002-001), no puede autorizarse, pues de acceder a lo solicitado, se le causaría perjuicios a los terceros que adquirieron al amparo de la insana publicidad registral, ya que la protección del tercero adquirente de buena fe, según lo ha dispuesto la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la resolución No. 37 de las 9:45 horas del 27 de mayo de 1994, estriba en que: *“...En virtud de ello, no sabiendo que la información registral es diferente a la realidad jurídica, actúa conforme a dicha información...En este caso se protege al tercero en tanto adquiere de buena fe, sea desconociendo la inexactitud del Registro. la contratación respectiva se realiza en función de un dato asistido de la fe pública registral pero divergente de la realidad jurídica extrarregistral. De acuerdo con ésta, la titularidad no corresponde al vendedor sino a otra persona, cuyo derecho real tendría que ceder en obsequio a la seguridad jurídica representada por la fe pública registral, quedando a su haber una acción de índole personal. Según se desprende de lo anterior, el tercero de buena fe, lo es quien no teniendo noción por sus antecedentes de la situación jurídica extrarregistral, contrata con arreglo a los datos emanados del Registro. Ahora esa convicción*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

*basada en la confianza registral, precisa tenerla el tercero, en el momento de la adquisición efectuada a través de la traditio del derecho real, a su esfera de poder. Si surge prueba de que a la sazón conoció o conocía de la inexactitud del Registro se desvanece entonces el supuesto de la buena fe, la cual siempre se presume, mientras no se demuestre lo contrario”.*

Así las cosas, de acogerse las pretensiones del apelante, no se resolvería el asunto; por el contrario, se afectaría el derecho de propiedad adquirido al amparo del Registro y secausaría un grave perjuicio al actual propietario registral del inmueble del Partido de Heredia, matrícula ciento treinta y seis mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero (136679-000), señor Heriberto Alfaro Pereira.

**QUINTO. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN.** Los errores registrales que en su momento fueron advertidos por el Registrador a quien le correspondió el examen del testimonio de la escritura pública presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, y que motivó la apertura de oficio, de la presente gestión administrativa, contravienen el principio de publicidad registral que informa esta materia, toda vez que se ha publicitado una información de los asientos registrales, relativos al inmueble del Partido de Heredia, matrícula ciento treinta y seis mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero (136679-000), que resulta ser inexacta y que por lo tanto, atenta contra el principio de seguridad jurídica que se logra por medio de una debida publicidad, según lo dispone el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone, en lo que interesa, lo siguiente: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”*, ya que el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad, que corresponde a la publicidad formal contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que hacen referencia al acceso que tienen las personas al Registro, con la finalidad de consultar la información consignada en dichos asientos, así como también asegurar la publicidad material que atañe a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información. Por lo anterior, y ante la presencia de los errores cometidos por el Registrador al cancelar el asiento de presentación que ocupaba el mandamiento de anotación de la demanda hipotecaria con las citas tomo cuatrocientos noventa y ocho (498), asiento nueve mil setecientos sesenta y tres (9763), así como la cancelación errónea de la inscripción de la cédula hipotecaria que ocupó las citas cuatrocientos uno (401), asiento doce mil doscientos veintiocho-cero uno-cero cero cero dos-cero cero uno (1228-01-0002-001), lo que procede es la inmovilización del inmueble objeto de la presente gestión

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

administrativa de oficio, toda vez que los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, prevén la posibilidad de que se puedan cometer errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 del Reglamento del Registro Público, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe iniciar de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 a 101, a fin de inmovilizar el inmueble objeto de ese error. Además, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento de citas, establecen que la Institución Registral podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten. Sobre este punto, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, en lo que interesa estableció lo siguiente: “**III.-...***Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...*”. 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) (Lo subrayado es propio).

Así entonces, es dable afirmar que la marginal de advertencia y la consecuente inmovilización del bien, es una medida cautelar de tipo administrativo, cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción, justificada por la existencia de un error u omisión que implica la nulidad del asiento. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva.

En consecuencia, queda claramente establecido que lo pretendido por el representante del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, respecto a volver las cosas a su estado anterior, no puede ser de recibo, por imperativo de Ley, toda vez que el artículo 88 del Reglamento del Registro Público citado, establece claramente la competencia que le asiste a la Dirección de ese Registro, en el eventual caso que determine la existencia de un error en alguna inscripción, para consignar una nota de advertencia que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial, o las partes no lo autoricen, o sea que la actuación registral es conforme con el principio de legalidad que rige toda actividad de la Administración, por lo que conforme a las consideraciones, citas normativas y de doctrina que anteceden, encuentra este Tribunal que se impone confirmar la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas, cincuenta y siete minutos del diecisiete de octubre de dos mil seis, resultando procedente declarar sin lugar el Recurso de Apelación en contra de dicha resolución.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, se da por agotada la vía administrativa.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, jurisprudenciales y de doctrina que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el representante del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, cincuenta y siete minutos del diecisiete de octubre de dos mil seis, la que en este acto se confirma. Se da por



## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

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***

Descriptor:

- Inmovilización registral
- Efectos de la gestión administrativa registral