



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0426-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Floria Gamboa Morgan, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2013-1359)

Inmuebles

VOTO N° 1176-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas del tres de diciembre del dos mil trece.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la señora **Floria Gamboa Morgan**, mayor, cédula de identidad número, nueve, cero treinta y uno-doscientos dieciocho, en su condición de propietaria registral de la finca del Partido de San José, matrícula número 574191-000, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las nueve horas, veinte minutos del veintinueve de mayo del dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, División Registral el veintiuno de mayo del dos mil trece, la señora **Floria Gamboa Morgan**, denuncia la supuesta comisión de un error cometido por la Autoridad Registral Administrativa, ocurrida en ocasión de la modificación de los intereses que de manera oficiosa se hizo en la hipoteca que bajo citas de inscripción 567-9671-01-0009-00, aparece en la publicidad registral de la finca referida supra.



SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución final dictada a las nueve horas, veinte minutos del veintinueve de mayo del dos mil trece, resolvió que por no ser de conocimiento de dicha sede administrativa los hechos que denuncia la señora Floria Gamboa Morgan, se deniega la gestión planteada.

TERCERO. Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, División Registral, el trece de junio del dos mil trece, la señora Floria Gamboa Morgan, de calidades y condición dicha al inicio, interpuso recurso de apelación contra la resolución supra citada, siendo, que el Registro referido, mediante resolución de las quince horas, veinte minutos del dieciocho de junio del dos mil trece, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

CUARTO. 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 causen indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 de julio del 2011.

Redacta la Juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal asume como propio el elenco de hechos que por demostrados y de relevancia para la resolución del presente asunto tuvo el Registro Inmobiliario, División Registral, agregando que los mismos se fundamentan de la siguiente forma. El enumerado como I, a folios 35 a 42, II, a folios, 43 y 48, el III, a folios 49 a 53, el IV, a folios, 54 a 58.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que



enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, División Registral, deniega la gestión planteada por la señora Floria Gamboa Morgan, en su condición de propietaria registral de la finca del Partido de San José, matrícula número 574191, toda vez, que constató que el proceso de calificación del documento citas 567-9671, cumple con el bloque de legalidad, y además, no se colige la existencia de un elemento objetivo que le permita cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dio origen a las referidas citas. No correspondiendo al Registro investigar ningún aspecto, situación que es resorte exclusivo de la sede jurisdiccional. De ahí, que no resulta procedente la imposición de una nota de prevención por inexactitud extraregstral en la finca 574191.

Por su parte, la recurrente, en el recurso de apelación y el escrito de expresión de agravios, argumenta que el reclamo administrativo presentado no era por errores de inscripción de parte del Registro, porque este no cometió error alguno en la inscripción del crédito hipotecario. Lo que se reclama es que estando correctamente inscrito, se hace una modificación de los intereses de manera oficiosa, que no se sabe si es Notarial, Bancario, o si no lo hay.

Aduce, que el pacto original de intereses fue del 7.5% anual fijo, que posiblemente no era lo que el Banco quería, pero que así se consignó en el documento original de inscripción. Agrega la recurrente, que es mediante acuerdo de parte que debió haberse corregido dicho error y no por una modificación de oficio.

Señala, que se ha incurrido en un error modificando específicamente el tipo de interés, del 7.5 % anual fijo a un interés variable y ajustable, cuando en ningún documento se ha consentido dicho cambio. Por lo que existe irregularidad en el cobro de las cuotas mensuales de cancelación de dicho crédito hipotecario. De ahí, que solicita se acoja el recurso de apelación y se ordene la respectiva corrección de la modificación de oficio hecha sin fundamento.



CUARTO. SOBRE EL FONDO. De la documentación que consta en el expediente, se observa que mediante documento con citas de presentación al tomo 567, asiento 9671, se constituye un crédito abierto con limitación de suma, por un plazo que inicia el trece de marzo del dos mil seis y vence el diez de marzo del dos mil treinta y seis, siendo que cada subpréstamo que derive del referido crédito tendrá un plazo individual. Los intereses corrientes de ese crédito tal y como se desprende del documento aludido serían *“las tasas aprobadas por la Dirección Corporativa de Finanzas según el destino de los recursos. Que para el primer subpréstamo los intereses es (sic) del siete punto cinco por ciento para todo el plazo del subpréstamo calculado sobre saldos en unidades de desarrollo pagaderos en colones de acuerdo a la equivalencia vigentes por cada UD al momento de pago.”* Al respecto, cabe mencionar, que la moneda pactada, “Unidades de Desarrollo” se modifica a “Colones”, según se comprueba del documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario, División Registral, bajo las citas de presentación Tomo 573, Asiento 29824 (Ver folios 43 a 48).

En virtud de lo anterior, considera necesario este Tribunal traer a colación lo que dijo el Registro Inmobiliario, en relación a lo que se entiende por hipoteca abierta (crédito abierto). Sobre este punto, señala lo siguiente: *“(…) En el caso bajo examen, la práctica comercial ha demostrado que para los casos de hipotecas abiertas (también llamadas líneas de crédito revolutivas, en razón de que con los pagos que se hacen se generan nuevas disponibilidades de dinero para subsiguientes desembolsos), además de concederse por plazos bastante amplios (30 años para el caso particular), revisten la posibilidad de que bajo una misma figura, el cliente pueda solicitar diferentes desembolsos-o subpréstamos- a lo largo de ese plazo; es así como, un mismo instrumento crediticio sirve para garantizar desembolsos de dinero para ser utilizados en diferentes planes de inversión; mismos que dependiendo del destino que pretenda darle el cliente al dinero, así serán fijados los intereses y plazos por parte del ente bancario”.* Para el caso bajo examen, ambas circunstancias fueron establecidas por la recurrente la señora Floria Gamboa Morgan, en el sentido que cada subpréstamo tendrá condiciones particulares y específicas en cuanto al plazo e interés.



Aunado a lo señalado supra, y en atención a lo manifestado por la recurrente, en su recurso de apelación, en cuanto a que el pacto de intereses original del crédito hipotecario es del 7.5% anual fijo, según se observa de la respectiva certificación, fue modificado oficiosamente, sin que mediara documento alguno, a un interés variable y ajustable. Al respecto, resulta importante resaltar, que si bien es cierto los intereses del primer subpréstamo son fijos para el plazo de ese subpréstamo, no ocurre así, para los restantes subpréstamos, porque los intereses de estos serían los aprobados por la Dirección Corporativa de Finanzas, según el destino que se le de a los recursos, por eso las tasas de toda la hipoteca abierta, sea, el monto original de treinta y cuatro mil trescientas treinta unidades de desarrollo (se modifica ese tipo de moneda a colones), son intereses variables y ajustables, de acuerdo al destino de cada subpréstamo.

Así las cosas, considera esta Instancia, que la información contenida en la certificación emitida por el Registro Nacional, visible a folios 75 y 76, no es congruente con la información contenida en el testimonio de escritura número sesenta y siete, segregación, adjudicación de un lote, reunión de fincas e hipoteca de finca reunida en primer grado, que fue presentada en el diario del Registro Inmobiliario bajo citas de presentación tomo 567 Asiento 9671. De ahí, que si en algún momento la publicidad registral concerniente a la hipoteca mencionada, se indicaba que los intereses iniciales para su primer subpréstamo, eran del 7.5%, y para los demás subpréstamos los intereses serían los aprobados por la Dirección Corporativa de Finanzas, lo más conveniente es que la Autoridad Registral de publicidad sobre la información que consta en la escritura, es decir, debe publicitar que para el primer subpréstamo los intereses es del 7.5% y para los restantes subpréstamos serían los aprobados por la Dirección Corporativa de Finanzas. De tal manera, que el no darle la debida publicidad a la información contenida en el documento de cita referida, y sobre todo a los intereses correspondientes al primer subpréstamo, viene a configurarse en un error de inscripción del documento tomo 567, asiento 9671.

Con base en lo expuesto, tenemos que la gestión de la señora Floria Gamboa Morgan tiene



fundamento jurídico, toda vez, que se ha detectado un error de inscripción del documento tomo 567, asiento 9671, que debe ser corregido.

Partiendo de lo expuesto, considera este Tribunal que de la documentación que consta en el expediente, es posible inferir el error supra citado. Siendo procedente ordenar al Registro Inmobiliario, División Registral, corregir la inscripción del documento de citas de presentación tomo 567, asiento 9671, con el afán que la publicidad registral sea coincidente con la información consignada en la escritura, a fin de garantizar la unidad de seguridad y congruencia de la información registral, de conformidad con lo que disponen los artículos 63, 66 y 67 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo Número 26771-J, de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta N° 54 del 18 de marzo del mismo año.

De conformidad con las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal de Alzada, no encuentra motivo alguno para denegar la pretensión de la recurrente. En razón de lo cual debe declararse con lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Floria Gamboa Morgan**, en su condición de propietaria registral de la finca del Partido de San José, matrícula número 574191-000, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las nueve horas, veinte minutos del veintinueve de mayo del dos mil trece, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las nueve horas, veinte minutos del veintinueve de mayo del dos mil trece, la que en este acto se revoca. Se acoge la pretensión presentada por la señora Gamboa Morgan, a efecto, que el error de inscripción del documento tomo 567, asiento 9671, sea corregido por el Registro Inmobiliario, División Registral.

QUINTO. 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



del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Floria Gamboa Morgan**, en su condición de propietaria registral de la finca del Partido de San José, matrícula número 574191-000, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las nueve horas, veinte minutos del veintinueve de mayo del dos mil trece, la que en este acto se revoca. Se acoge la pretensión presentada por la señora Gamboa Morgan, a efecto, que el error de inscripción del documento tomo 567, asiento 9671, sea corregido por el Registro Inmobiliario, División Registral. 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.-**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mor



DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33