

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

**Expediente N° 2005-0068-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

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

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

### ***VOTO N° 123-2005***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las quince horas con treinta minutos del trece de junio de dos mil cinco.—***

***Recurso de Apelación***, interpuesto por el señor **Geovanni Garro Mora**, mayor, casado una vez, máster en administración de empresas, vecino de Alajuela, Palmares, con cédula de identidad número uno-setecientos treinta y ocho-novecientos cincuenta, en su calidad de *Subgerente General de Negocios* con facultades de *Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma* del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, con cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos-diez, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas con treinta y nueve minutos del siete de enero de dos mil cinco, dentro de la Gestión Administrativa promovida por el Licenciado Maycol Alejandro Borbón Elizondo.—

### **RESULTANDO:**

**PRIMERO:** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el día primero de abril de dos mil cuatro, el Licenciado Maycol Alejandro Borbón Elizondo, en su calidad de Notario autorizante del documento de hipoteca presentado en el Diario de ese Registro bajo el **Tomo 530, Asiento 00826**, manifestó que previo estudio registral que practicó a la finca del **Partido de San José**, con matrícula **543216-000**, según el cual ésta se encontraba libre de gravámenes y anotaciones, a solicitud de su propietario registral, el señor **Arturo Elizondo Jiménez**, procedió a constituir una hipoteca de **primer grado** sobre ese inmueble, documento que presentó bajo la cita anterior, y que le fue devuelto apuntándosele, como defecto, que ese gravamen no podía ser de primer grado porque la finca ya

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

soportaba otro en ese mismo grado. Agregó el gestionante en su memorial, que "...*Cuando el documento me fuè devuelto, procedì a verificar la situación registral de la finca hipotecada, encontrándome con la sorpresa de que aparecía una hipoteca cuyo acreedor es el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. Segùn estudio o consulta de documento inscrito... dicha hipoteca fuè inscrita hasta el día diecinueve de febrero del presente año. Haciendo el estudio del documento que diò origen a dicha hipoteca, seà el presentado al tomo 526, asiento 18543, se puede constatar que dicho documento fuè cancelado por error el día diecinueve de febrero del año dos mil cuatro a las ocho horas y un minuto, y un minuto después aparece anotado, e inscrito ese mismo día, por el registrador JORGE MOYA ALVARADO, lo cual consta en informe de tràmites del documento adjunto. ... Lo extraño del presente asunto, es que aunque dicho documento fuè presentado desde tiempo antes a la constitución de la presente hipoteca, el mismo careciò de la publicidad registral, con la cual nosotros los notarios actuamos...*" (La grafía y la negrita son del original). En razón de lo anterior, el gestionante solicitó se procediera a la investigación correspondiente, pidiendo que la hipoteca autorizada por él se inscribiera como de primer grado.—

**SEGUNDO:** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución final dictada a las siete horas con treinta y nueve minutos del siete de enero de dos mil cinco dispuso, en lo conducente, lo siguiente: "**POR TANTO:** En virtud de lo expuesto, de la normativa, doctrina y jurisprudencia citadas, **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución, se ordena consignar inmovilización sobre la finca del Partido de San José número QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS [543216], misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.- La inmovilización se levantará en el momento en que el funcionario respectivo manifieste expresamente su verificación de que los defectos del documento fueron debida y correctamente subsanados..."—

**TERCERO:** Que inconforme con dicho fallo, el Máster Geovanni Garro Mora, en su calidad de Subgerente General de Negocios con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, el 21 de enero del año en curso presentó en su contra Recurso de Apelación, alegando, en lo que interesa: a) que el caso ventilado se trata más bien de uno propio de la responsabilidad de la Administración por falta de diligencia en su actuación, y no de un "simple" error registral; b) que la aplicación de los artículos 85 y 88 del Reglamento del Registro Público no es viable en este asunto, pues lo que hubo fue una falta de diligencia a la hora de

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

inscribir un documento (que no fue identificado por el apelante), que le ha traído consecuencias negativas al citado Banco, pues el deudor hipotecario ya se ha atrasado en el pago de su obligación; c) que el Registro Público no puede pretender trasladar su falta a las partes involucradas, instándolas a iniciar un proceso judicial por un problema que ninguna de ellas ocasionó; y d) que en lugar de los numerales del citado Reglamento, la normativa aplicable a este asunto es la referente a la responsabilidad de la Administración (artículos 190 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública), por lo que corresponde que sea el Registro Público el que enmiende la grave falta que cometió, y responder civilmente por los daños causados.—

**CUARTO:** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que provoquen la indefensión de los intervinientes, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa deliberación.—

### **CONSIDERANDO:**

**I.- HECHOS PROBADOS:** De la relación de hechos probados de la resolución dictada en primera instancia, este Tribunal únicamente comparte los indicados como "**II**)" y "**III**)". Los tres restantes se imprueban porque no son, técnicamente, hechos probados, debiéndose acotar que el señalado como "**V**" es, más bien, un "Resultando".

**II.- HECHOS NO PROBADOS:** Por no tener la resolución recurrida una relación de Hechos No Probados, este Tribunal se avoca a agregar un considerando segundo de Hechos No Probados así: HECHOS NO PROBADOS: No existen hechos no probados de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**III.- SOBRE EL FONDO:** Examinada y valorada que ha sido la resolución apelada, así como los agravios expuestos por el apelante, este Tribunal arriba a la conclusión de que deberá ser revocada por las siguientes consideraciones: **1.-** Como el actuar del Registro Público no es infalible, los artículos del 84, 85 y 86 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de febrero de 1998), prevén la posibilidad de que sean cometidos errores, ora materiales, ora conceptuales, al momento de proceder a la inscripción registral de un documento. El artículo 87 *ibidem* establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los

errores cometidos en la inscripción de un documento, agregándose en su frase final que: ***"...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa"***, diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento de repetida cita. Cuando se realiza dicha ***gestión administrativa***, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, 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, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de ***inmovilización*** del bien involucrado, si se da la oposición de alguno de los interesados, y esto ***"...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 inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo..."*** (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo). De lo expuesto se infiere que la ***nota marginal de advertencia*** y la consecuente ***inmovilización*** del bien de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento.— 2-) En el caso de marras, el señor **Arturo Elizondo Jiménez**, por escritura otorgada en San Isidro de Pérez Zeledón el día 13 de noviembre de 2003, **compró el lote** que originaría la finca de **San José** con matrícula número **543216**, y en ese mismo acto constituyó sobre ese lote una **hipoteca de primer grado** a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, **quedando inscrita la compraventa el día 2 de febrero de 2004** (pasándose el documento al apartado del interesado ese mismo día, tal como se deduce de la "Consulta del Documento" del Módulo del Diario, visible a folio 5 del expediente), **y el citado gravamen hasta el día 19 de febrero**, sin que le haya quedado claro a este Tribunal por qué vía o por iniciativa de quién, el Registrador Jorge Moya Alvarado "retomó" la calificación del documento por el que se produjo la inscripción de la hipoteca, si es lo cierto que, con vista en ese documento visible a folio 5, no consta que la escritura de marras haya sido presentada al Diario para proceder

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

a la inscripción de la hipoteca. Pero dejando de lado esa circunstancia, ocurrió que el citado señor **Elizondo Jiménez**, por escritura otorgada también en San Isidro, el día 3 de febrero de 2004, constituyó sobre la citada finca –sea, el lote que había comprado anteriormente– **otra hipoteca de primer grado**, esta vez a favor de la sociedad "Comercializadora Tico Rico del Sur Sociedad Anónima", escritura hoy pendiente de inscripción.— **3-)** Teniendo esto claro, conviene traer a colación lo razonado por el **a quo** en el fondo de la resolución apelada: *"...Para una correcta solución del presente caso, es indispensable determinar lo sucedido.- En la especie nos encontramos ante un lamentable error registral [...] que originó un conflicto entre la información que publicita el Registro y la realidad jurídica extraregistral, por cuanto, el Registro por un lapso de 14 días publicó una información que no coincidía con la realidad extraregistral, pues [...] el funcionario que tramitó el documento con citas tomo 526 asiento 18543, inscribió en dos momentos distantes [sic] ese instrumento, sea el día 02 de febrero de 2004 lo que correspondía a la segregación del lote y la cancelación parcial liberando al mismo, y el día 19 de febrero de ese año, lo que respecta al gravamen hipotecario, lapso de tiempo durante el cual no se publicó ni la anotación ni el gravamen de esa hipoteca.- Sucede que a las 14:19:19 del día 03 de febrero de 2004, (al día siguiente del nacimiento de la finca) el quejoso procede a realizar un estudio de la finca matrícula 543216, por cuanto se había ofrecido ese inmueble en garantía de otro crédito distinto por parte de su propietario Arturo Elizondo Jiménez. Así, se otorga ese mismo día la respectiva escritura para ser presentada al día siguiente 04 de febrero de 2004, momento en el que todavía no constaba ni anotado ni inscrito el documento de hipoteca..."* (El subrayado y la negrita no son del original).— De la cita que antecede, se colige que por las actuaciones de un registrador, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles incurrió, **no propiamente en un error material o conceptual que pudiese ser corregido mediante una gestión administrativa, sino en un error de procedimiento**, pues en realidad la registración, tanto de la compraventa, como de la hipoteca de primer grado constituida en el mismo acto, es decir, en el otorgamiento de la escritura cuyo testimonio se presentó al Diario del Registro bajo las citas **Tomo 526, Asiento 18543**, si bien sucedieron –irregularmente- en dos momentos distintos, ambas inscripciones fueron correctas y sobre ellas no es posible proyectar alguna suerte de anomalía o error que ponga en duda su validez, y es sobre esta base que deben ser valorados los agravios alegados por el apoderado del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, tanto al momento de apelar, como de apersonarse ante este Tribunal.— **4-)** Nótese que en este asunto en particular, durante un lapso de diecisiete días, es decir, los transcurridos entre el día de la inscripción de la compraventa del lote que originó la finca de **San José** con matrícula número **543216**, y el día en

que quedó inscrita la hipoteca de primer grado otorgada en el mismo momento de esa compraventa, la *publicidad registral* que exhibió esa finca señalaba que se encontraba libre de gravámenes hipotecarios, por lo que el señor **Arturo Elizondo Jiménez** procedió a constituir sobre esa misma finca otra hipoteca "de primer grado", esta vez a favor de la sociedad "Comercializadora Tico Rico del Sur Sociedad Anónima", escritura hoy pendiente de inscripción.— Si el Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998), establece en su artículo 85, con relación a los errores materiales que "*Se entenderá que se comete error material cuando sin intención, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos*"; y en su numeral 86, con relación a los errores conceptuales, que "*Se entenderá que se comete error cuando el Registrador altere o varíe el verdadero sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación*", y en el caso de marras no se presentó ninguna de las dos hipótesis recién transcritas, la gestión administrativa no era la vía pertinente para que el gestionante hallara la satisfacción de sus intereses (o la de sus patrocinados) y, por consiguiente, no era procedente ni la colocación de una *nota de advertencia*, ni mucho menos la de una *inmovilización* sobre la finca de repetida cita. Con esto lo que se quiere decir, es que las circunstancias de hecho expuestas por el gestionante, no son relevantes desde un punto de vista estrictamente registral, pues no suponen la comisión, por parte del Registro, de alguna suerte de error —en los términos del Reglamento del Registro Público— que pueda ser subsanado en esa sede, sino lamentables circunstancias que más bien deberían ser ventiladas en la vía jurisdiccional por quienes se consideren afectados, pues como se mencionó líneas atrás, en esta vía administrativa no tienen forma de solución. Resulta oportuno precisar que, a la luz de lo que disponen los artículos 470 y 455 del Código Civil, el titular del documento que ingresa primero al Registro es el primero que goza de protección registral, en este caso, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, máxime que no se determinó por parte de este Tribunal ningún error material o conceptual (véase el artículo 84 del Reglamento del Registro Público) en los asientos generados por la inscripción del documento **Tomo 526, Asiento 18543.**— 5-) Con relación al resto de los argumentos asentados por el apelante, vale apuntar que por el modo en que se resolverá este asunto, resulta innecesario ahondar sobre la supuesta responsabilidad civil del Registro Público, toda vez que ésta sólo podría surgir dentro del contexto de una resolución jurisdiccional firme, previo e infructuoso reclamo específico incoado en tal sentido (Al respecto,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

téngase a la vista lo resuelto por este Tribunal en el **Voto N° 113-2003**, dictado a las 9:00 horas del 04 de septiembre de 2003). Lo mismo cabe afirmar respecto al presunto perjuicio que habría sufrido el Banco apelante como consecuencia de la necesaria consignación de una nota de advertencia, dispuesta interlocutoriamente por el Registro, pues téngase presente que pese a ella, dicha institución ha mantenido intacta, al amparo de los artículos 409, 415, 419 y 420 del Código Civil, la garantía sobre el crédito otorgado al señor Arturo Elizondo Jiménez, por lo que es innegable que el inmueble de la Provincia de **San José** con matrícula número **543216** ha continuado respondiendo por el crédito, ocurriendo que la circunstancia de que el deudor del Banco haya incurrido en mora, es un avatar y riesgo propio de cualquier préstamo, y no una consecuencia de la consignación de la citada nota, decretada por el **a quo** y que ahora será dejada sin efecto alguno.— **6-)** Vistas así las cosas, y porque en el caso bajo examen no medió, propiamente, alguna suerte de error material o conceptual que amerite ser remediado, este Tribunal deberá declarar con lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas con treinta y nueve minutos del siete de enero de dos mil cinco, la cual se revoca, y disponer en su lugar el rechazo en todos sus extremos de todo cuanto fue peticionado por el gestionante.—

**IV.- EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA:** Por no tener esta resolución ulterior recurso, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (No. 8039 del 12 de octubre de 2000); y 126 inciso c) de la Ley General de la Administración Pública (No. 6227 del 2 de mayo de 1978) para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo (No. 3667 del 12 de marzo de 1966), se da por agotada la vía administrativa.—

### **POR TANTO:**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara CON LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado por el Máster Geovanni Garro Mora, en su calidad de *Subgerente General de Negocios* con facultades de *Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma* del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas con treinta y nueve minutos del siete de

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

enero de dos mil cinco, la cual se revoca.— En su lugar, se rechaza en todos sus extremos lo peticionado por el gestionante, Licenciado Maycol Alejandro Borbón Elizondo.— 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.**—

*Licda. Yamileth Murillo Rodríguez*

*Licda. Xinia Montano Álvarez*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*Licda. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. William Montero Estrada*