

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2012-0004-TRA-RI (DR)**

**Gestión administrativa de oficio**

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

**Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2010-328-RIM)**

**Hipotecas**

## **VOTO N° 1232-2012**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, al ser las once horas cuarenta minutos del diecinueve de noviembre de dos mil doce.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos sesenta y ocho-setecientos sesenta y uno, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, titular de la 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 el Registro Inmobiliario a las dieciséis horas del primero de noviembre de dos mil once.

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante oficio presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha doce de abril de dos mil diez, la Licenciada Rebeca Badilla Villanueva, Registradora del Grupo 2, informa de la comisión de un posible error de inscripción del documento que originó las citas de presentación tomo 490 asiento 03061.

**SEGUNDO.** Que por resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las once horas del trece de abril de dos mil diez, fue consignada nota de advertencia

administrativa sobre la finca 182070 del Partido de Cartago.

**TERCERO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las dieciséis horas del primero de noviembre de dos mil once, dispuso inmovilizar la finca de Cartago 182070-000, hasta que una autoridad judicial competente conociendo del error ordene su rectificación y la cancelación de la medida cautelar; o todas las partes involucradas, por medio de escritura de corrección, así lo soliciten, previo sometimiento de ésta al marco de calificación registral.

**CUARTO.** Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil once, la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal interpuso recurso de apelación en su contra, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

**QUINTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la 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 su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez al doce de julio de dos mil once.

**Redacta el Juez Suarez Baltodano, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro del expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter que puedan tener influencia en la resolución de este asunto.

**TERCERO. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS AGRAVIOS DE LOS APELANTES.** El Registro Inmobiliario, una vez concluido el procedimiento de gestión administrativa y ante la imposibilidad de corregir dentro de éste el asiento registral que presenta la anomalía detectada, sea la falta de inscripción del crédito e hipoteca a favor del Banco Nacional de Costa Rica contenido en el documento presentado al tomo 490 asiento 03061, resuelve inmovilizar la finca 182070 de Cartago, advirtiendo que dicha medida se mantendrá hasta que la inconsistencia relacionada sea conocida por la Autoridad Jurisdiccional competente y ésta, mediante ejecutoria ordene su cancelación; o bien, las partes interesadas así lo soliciten mediante el otorgamiento y presentación de un instrumento público que la subsane, previo sometimiento de ésta al marco de calificación registral. Reconoce el **a quo** la presencia de una inexactitud en la publicidad registral provocada por una errónea calificación e inscripción por parte de la registradora Rebeca Badilla Villanueva, a quien fue asignado el documento con citas 490-03061, al omitir el registro del gravamen hipotecario a favor del Banco Nacional de Costa Rica en la finca 182070.

La representación del Banco apelante argumenta que el crédito hipotecario de primer grado se constituyó a favor de su representada atendiendo a la publicidad registral, y que por tratarse el asunto de un error cometido en sede registral debe de levantarse la inmovilización, en caso de no acogerse solicita que el Registro Nacional indemnice los daños y perjuicios causados, sentándose la responsabilidad administrativa que corresponda.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA Y POSTERIOR INMOVILIZACIÓN.** El principio de fe pública registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J) que regía el tema para los casos iniciados antes del trece de octubre de dos mil nueve, y en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J), vigente después de esa fecha, en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla. Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud –entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales–, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y que mientras se tramita se publicita en el asiento registral como una nota de advertencia administrativa.

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, siendo que en la resolución final del asunto se podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros; sea, a todos aquellos

que no han sido parte en el contrato que originó la inconsistencia, que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción. Es por ello que la nota de inmovilización debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial; o, en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Conforme lo anterior y de los autos que constan en el presente expediente, ha quedado demostrado el error de inscripción en que ha incurrido el Registro al omitir la inscripción del gravamen hipotecario suscrito por los señores Aron Rodrigo Brenes Rojas y Mónica Fernández Peraza a favor del Banco Nacional de Costa Rica, sobre la finca 182070 de Cartago.

Efectivamente, y así lo han reconocido la Autoridad Registral, dentro del trámite del documento presentado al Diario bajo las citas tomo 490 asiento 03061 ha mediado un lamentable error de calificación e inscripción y con ello se ha producido una inconsistencia en la publicidad registral que es necesario sanear. No obstante, resulta evidente que ese error en la tramitación del relacionado documento fue aprovechado en forma ilegítima por la señora Fernández Peraza para lograr una nueva operación crediticia, ofreciendo en garantía de primer grado dicho bien al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, obviando la garantía ya establecida a favor del Banco Nacional de Costa Rica.

Entonces, el presente asunto se enmarca dentro de unos presupuestos que evidencian una situación anómala y no una publicidad registral sana, toda vez que en el asiento registral de la finca 182070 de Cartago, actualmente se publicita una información que resulta inexacta y que

atenta contra el principio de seguridad jurídica. Así las cosas, ante la existencia de un tercero cuyos derechos han sido afectados por un error en la registración del documento con citas 490-03061 y por una actuación de la deudora, que no ha podido ser subsanada dentro del proceso de gestión administrativa, se cierra la posibilidad de corregir la inscripción de conformidad con lo establecido en el artículo 18 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

En este sentido, debe la Institución Registral inmovilizar a efecto de que la Autoridad Judicial pueda pronunciarse sobre el derecho que asiste al Banco Nacional de Costa Rica en calidad de acreedor, y se evite la generación de un daño mayor ante el error cometido en sede registral. Sobre la responsabilidad administrativa de la funcionaria calificadora y el pago de daños y perjuicios causados, indica este Tribunal que la gestión administrativa no es la vía ni para sentar responsabilidades ni para fijar montos de daños y perjuicios. Por todo lo anteriormente considerado, corresponde declarar sin lugar la apelación presentada, confirmándose la resolución final venida en alzada.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran sin lugar el recursos de apelación presentado por Armando Rojas Chinchilla en representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diecisésis horas del primero de noviembre de dos mil once, la cual se confirma, para que sea inmovilizada la finca 182070 del Partido de Cartago. Se da por agotada la vía administrativa.



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

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**

**Katty Mora Cordero**

**Guadalupe Ortiz Mora**



## **DESCRIPTOR**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
TG: ERRORES REGISTRALES  
TNR: 00.55.53