

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2012-0786-TRA-RI (DR)**

**Gestión administrativa de oficio**

**Banco Nacional de Costa Rica, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2011-441-RIM)**

**Propiedades**

***VOTO N° 0321-2013***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, al ser las catorce horas quince minutos del ocho de abril de dos mil trece.

Recurso de apelación interpuesto por el Máster Rigoberto Alpizar Salazar, mayor, casado, administrador de empresas, vecino de Heredia, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos sesenta y cuatro-novecientos noventa y siete, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, titular de la cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero mil veintiuno, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas cuatro minutos del cinco de julio de dos mil doce.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante oficio presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha veintiséis de abril de dos mil once, el Licenciado Glenn A. Román Salazar, Registrador del Grupo 3, informa de la comisión de un posible error de inscripción del documento que originó las citas de presentación tomo 408 asiento 16030.

**SEGUNDO.** Que por resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las catorce horas treinta y cinco minutos del tres de mayo de dos mil once, fue consignada

nota de advertencia administrativa sobre la finca 75982 del Partido de Guanacaste.

**TERCERO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las diez horas cuatro minutos del cinco de julio de dos mil doce, dispuso inmovilizar la finca de Guanacaste 75982, 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 veintisiete de julio de dos mil doce, la representación del Banco Nacional de Costa Rica interpuso recurso de apelación en su contra, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las ocho horas diez minutos del primero de agosto de dos mil doce.

**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 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 la Juez Díaz Díaz, 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 traspaso de la finca de Guanacaste 75982 debido a una defectuosa calificación del segundo testimonio presentado bajo las citas 408-16030, resuelve inmovilizar dicha finca, 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 del registrador Rafael Mora Córdoba, a quien fue asignado el documento con citas 408-16030, al omitir el registro del traspaso a favor de la Municipalidad de Santa Cruz.

La representación del Banco apelante argumenta que el crédito hipotecario se constituyó a favor de su representada atendiendo a la publicidad registral, y que no se le puede achacar ninguna responsabilidad en el asunto.

**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 la inexactitud registral derivada de la omisión en inscribir el traspaso de la finca de Guanacaste 75982 a favor de la Municipalidad de Santa Cruz, la cual fue posteriormente gravada a favor del Banco Nacional de Costa Rica.

Efectivamente, y así lo han reconocido la Autoridad Registral, dentro del trámite del documento presentado al Diario bajo las citas tomo 408 asiento 16030 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 le permitió al señor Sandino Ortega para lograr una operación crediticia, ofreciendo en garantía de primer grado dicho bien al Banco Nacional de Costa Rica, cuando en realidad éste ya había sido traspasado, lo cual no se reflejaba en la publicidad registral.

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 75982 de Guanacaste, 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 408-16030 y por una actuación del deudor, 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 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, cabe señalar que la normativa establece los mecanismos correspondientes para sentar las medidas correctivas y disciplinarias, no siendo la gestión administrativa el medio idóneo para esos efectos. 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



dieciséis 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. 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