



RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0334-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

MANFRED CARO BALDARES, Notario Institucional del BANCO

NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2024-508-RIM)

REGISTRAL

VOTO 0225-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta y cuatro minutos del veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Manfred Caro Baldares, cédula de identidad 1-1261-0589, vecino de Cartago, en su condición de notario institucional del Banco Nacional de Costa Rica autorizante del documento tramitado bajo el Tomo 2020 Asiento 403913, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 20 de junio de 2024.

Redacta la jueza Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 22 de mayo de 2024, el licenciado Manfred Caro Baldares, de calidades indicadas



anteriormente y en su condición de notario institucional del Banco Nacional de Costa Rica, solicita apertura de diligencias de gestión administrativa y solicita corregir el gravamen hipotecario inscrito el 21 de septiembre de 2020, al Tomo 2020 Asiento 403913 Consecutivo 01 Secuencia 0002 Subsecuencia 01, garantizado con la finca de Cartago número 254907, por cuanto considera que el gravamen se inscribió de manera errónea como una hipoteca abierta cuando en realidad se había solicitado la inscripción de una hipoteca común.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 15:00 horas del 20 de junio de 2024, resuelve denegar las diligencias administrativas instadas por el notario Manfred Caro Baldares, del Banco Nacional de Costa Rica, en virtud de determinar luego del estudio y análisis realizado al documento que ocupó las citas de presentación al tomo 2020 asiento 403913, la inexistencia de una inexactitud de origen registral o extra registral, encontrándose dicho documento bien inscrito y conforme a derecho corresponde dadas las estipulaciones contenidas en el documento de referida cita, procediendo dicha instancia administrativa a ordenar el cierre y archivo de la gestión.

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el notario Manfred Caro Baldares, del Banco Nacional de Costa Rica, luego de la audiencia conferida por este Tribunal, expresó que:

1. Mediante escritura otorgada a las 09:00 horas del 3 de julio de 2020, escritura número 24, visible a folio 112 frente del protocolo número 69 del notario Manfred Caro Baldares, se otorgó hipoteca común sobre la finca de la provincia de Cartago 254907-000, sin embargo, se inscribió como una hipoteca



abierta, aunque en la literalidad del documento claramente se trata de una hipoteca común, con la descripción de sus rangos de tasas y plazos correspondientes. Posteriormente se hizo la escritura 36-104 de las 9:00 horas del 29 de abril de 2024, visible al folio 173 frente del tomo 104 del mismo notario para cambiar la tasa de interés, la cual fue presentada al tomo 2024 asiento 334978, y calificada defectuosa indicando tratarse de una hipoteca abierta. Por correo electrónico se solicitó levantar el defecto, pero lo mantienen porque la publicidad registral indica que es una hipoteca abierta; por lo que se acude al Departamento de Reconstrucción para que se corrija la inscripción y también es rechazada aduciendo que de la “literalidad del documento, el tipo de hipoteca que se ajusta es la hipoteca abierta (al hablar de subpréstamos y línea de crédito)”; y la mantienen inscrita como Hipoteca Abierta, siendo imposible la inscripción del documento en trámite mediante citas 2024-334978.

2. Considera que dentro de los hechos probados se debieron de incluir la cláusula sobre intereses corrientes, la cláusula de hipoteca y la de la base de remate. Los hechos no probados además no son correctos, pues omiten que en la cláusula de garantía expresamente se indica que se solicitó inscribir una hipoteca común, y tampoco analizan la cláusula de plazo, de interés corriente y de forma de pago; el Registro califica e inscribe la hipoteca como medio de garantía y no los contratos de créditos que de ellos derivan y en los hechos probados y no probados se analiza únicamente la información del contrato de crédito mercantil y no así la hipoteca, y es justo en la cláusula de garantía donde se solicita la inscripción de una hipoteca común.



3. El artículo 414 del Código Civil expresa que un contrato de crédito abierto puede ser respaldado con una hipoteca, pero no hace referencia al tipo de hipoteca, la norma expresa que un contrato de crédito, cualquiera de ellos, abierto o convencional, dado que no hace diferencia, puede ser respaldado o garantizado por medio de una hipoteca, no indica que sea específicamente una hipoteca abierta para crédito abierto o hipoteca común para crédito convencional.
4. El artículo 64 de Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, indica: “Lo anterior sin perjuicio de la potestad de **cada banco para operar y reglamentar las hipotecas que garanticen créditos abiertos**, conforme a lo estipulado en el Artículo 414 del Código Civil.” (el resaltado no es del original), por lo que el Banco acreedor está en potestad legal de realizar el formato de escritura y reglamentar su utilización como mejor le convenga o crea necesario.
5. La voluntad de las partes en el documento es garantizar la línea de crédito con una hipoteca común, y el Registro no está legalmente facultado para variar la literalidad del documento debidamente inscrito; no hay un acto de rogación debidamente realizado por parte de los comparecientes, **en lo que respecta a garantía**, para que el documento se inscriba como una hipoteca abierta, nótese que el documento describe expresamente una hipoteca común; el documento cuenta con los rangos de tasas de interés correspondientes para cada posible subpréstamo; tal y como la ley faculta al acreedor a redactar su medio de garantía.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, hace suyo los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario y agrega como tercer hecho el siguiente: “III.- En la cláusula de Constitución de



la hipoteca se establece que, en garantía de pago del capital adeudado, intereses, costas y cualquier otro gasto se constituye hipoteca común de segundo grado sobre la finca de Cartago matrícula 254907.” (página 25 del expediente principal)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, hace parcialmente suyo el único hecho tenido como no probado por el Registro Inmobiliario, debiendo leerse así: “No se acreditó por parte del gestionante, que en el testimonio tomo 2020 asiento 403913, se describa el préstamo otorgado en esa línea de crédito como una hipoteca común, todo lo contrario, del texto se extrae claramente que se está describiendo una línea de crédito por hipoteca abierta, al indicar la posibilidad de *“cancelar en forma total o parcial las sumas adeudadas, y podrá utilizar nuevamente los saldos disponibles de la línea de crédito”*. Eliminándose así la parte final que indicaba “No se demuestra la existencia de un elemento o prueba objetiva que faculta esta sede para la cautela del asiento registral por una mala inscripción, ni se comprobó algún tipo de inexactitud registral ni extraregistral que justifique la tutela administrativa, conforme se expondrá de seguido.”

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. El Registro Inmobiliario, luego del estudio y análisis realizado al documento que ocupó las citas de presentación al tomo 2020 asiento 403913, determinó que la hipoteca de segundo grado inscrita en el asiento de la finca de



Cartago matrícula 254907, cumplió con el marco de calificación registral, lográndose su inscripción de conformidad con el principio de rogación que rige el quehacer registral y amparados en la fe pública notarial, debido a que del cuerpo del documento se desprende que efectivamente la línea de crédito correspondía a la descripción de una hipoteca abierta, no así a una hipoteca común. En consecuencia, al no haberse determinado ninguna inexactitud o irregularidad de origen registral acaecida en la inscripción del documento 2020-403913, originada en el proceso de calificación e inscripción del documento, como tampoco fue demostrada la existencia de una inexactitud de origen extraregistral de conformidad con los supuestos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, ordena el cierre del expediente.

Sin embargo, este Tribunal de alzada discrepa del criterio dado por el Registro, toda vez que, si bien es cierto se desprende de los autos el registrador al inscribir el documento presentado al tomo 2020 asiento 403913, acorde al contenido de fondo de lo señalado en la en el crédito, del cual se extrae que se trata de una línea de crédito y que por tanto, debe de garantizarse con una hipoteca abierta, no contempló que de manera expresa el documento indicaba que la hipoteca que se constituía para garantizar la línea de crédito era común según solicitaban las partes lo que a todas luces conduce a una contradicción en el contenido del documento, por lo que el calificador debió consignar el defecto sobre la discordancia entre lo solicitado en cuanto a la garantía otorgada y lo pretendido con la línea de crédito descrita, a efectos de que se procediera con la corrección del documento de manera clara y precisa tal y como correspondía.



En este sentido, es importante traer a colación la naturaleza jurídica de la hipoteca, que resulta ser un derecho real de garantía, accesorio a una obligación principal, que otorga al acreedor el derecho hacerse pagar mediante el remate del bien inmueble dado en garantía en caso de que el deudor no pueda o no quiera pagar, con prioridad respecto a deudores personales, y se caracteriza además por la circunstancia de que el inmueble permanece en posesión de su titular hasta tanto no se requiera ejecutar la hipoteca, en esta línea encontramos la siguiente definición de hipoteca: “Derecho real con que se gravan ciertos bienes que continúan en poder del deudor, para garantizar el cumplimiento de una obligación o pago de una deuda.” (<https://diccionariousual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario>)

Para lo que resulta de interés, la hipoteca puede ser común o abierta, según el tipo de crédito que se garantice, y por esto, es de suma importancia traer a colación el artículo 414 del Código Civil que regula lo relativo a la hipoteca abierta, que presenta la flexibilidad de que el monto adeudado se entregue mediante subpréstamos para que una vez pagado uno, varios o la totalidad de los subpréstamos se pueda volver a disponer del dinero cancelado sin necesidad de constituir una nueva hipoteca:

Artículo 414.- Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes.



En este mismo sentido, traemos a colación lo que al respecto se ha difundido en los medios publicitarios sobre el tema de la figura de la hipoteca abierta, como medio de garantía:

"... cuando tramiten un crédito y vayan a utilizar una garantía real sobre un inmueble, en vez de hacerlo a través de una hipoteca común (un crédito con una hipoteca), mejor se inscriba a nivel registral una hipoteca abierta genérica y luego se tramita el crédito en particular. Las condiciones crediticias específicas se detallan mediante un contrato mercantil ligado a dicha solución.

¿Qué es una hipoteca abierta? Es un tipo de garantía en donde a nivel registral se inscribe una hipoteca por un monto, una moneda, un plazo, un acreedor y una serie de cláusulas que enmarcan las obligaciones y limitaciones para su uso. El monto es establecido a partir del avalúo del bien, la moneda puede ser en colones o dólares —si es colones los créditos se respaldan en colones, si es en dólares se pueden respaldar solicitudes en esa divisa y en colones también— y el plazo es hasta 40 años. Si por ejemplo, tras adquirir una vivienda años atrás, el cliente desea realizarle una ampliación, y del primer crédito ya ha amortizado un monto determinado, él puede tramitar un crédito en forma expedita hasta por esa suma y sin necesidad de realizar una nueva hipoteca. También es factible que la propiedad haya ganado plusvalía y el cliente desea ampliar la hipoteca abierta, en cuyo caso se realiza un nuevo avalúo y se cambia el valor registral de la hipoteca abierta." (El atractivo de las hipotecas abiertas, por Mynor Retana Cárdenas, publicado el lunes 08 septiembre de 2014.



(https://www.larepublica.net/noticia/el_atractivo_de_las_hipotecas_abiertas)

Así las cosas, queda claro entonces que lo indicado en el documento de constitución de hipoteca objeto de las presentes diligencias por su contenido de fondo y condiciones, refiere a una hipoteca abierta, tal y como fue inscrito por el registrador. Ello, con ocasión a que la hipoteca común no permite el contenido de subpréstamos y líneas de crédito; a diferencia de la hipoteca abierta que está sujeta a esta figura o naturaleza mercantil.

Sin embargo, tomando en consideración que en el caso que nos ocupa el registrador deduce de la literalidad del documento al tomo 2020 asiento 403913, que lo que se pretende inscribir corresponde a una hipoteca abierta; situación que no es procedente por cuanto el notario consignó que el crédito se garantizaría mediante una hipoteca común en lugar de una abierta, la redacción del documento no resulta clara respecto del acto jurídico y la obligación que se estaba rogando, tal y como lo establece el artículo 87 del Código Notarial, por lo que el calificador debió consignar el defecto pertinente y pedir al notario autorizante del documento aclarar de manera expresa el acto rogado; lo anterior, dada la incongruencia del documento.

Así las cosas, se hace necesario iniciar un procedimiento de gestión administrativa dada la inexactitud detectada en cuanto a la hipoteca inscrita bajo el Tomo 2020 Asiento 403913 Consecutivo 01 Secuencia 0002 Subsecuencia 01, situación que a la postre puede afectar los derechos e intereses de las partes contratantes y sus obligaciones con el ente financiero que concedió el crédito, sea, para el caso que nos ocupa con el Banco Nacional de Costa Rica. Ello, con



motivo de que la pretensión del recurrente en todo momento ha girado en torno a cambiar la modalidad de hipoteca abierta a hipoteca común.

En este sentido, este órgano de alzada considera que lo procedente es revocar la resolución impugnada, y devolver el expediente al Registro Inmobiliario, para que se proceda a tramitar la gestión administrativa como en derecho corresponde, y sean las partes puestas en conocimiento de la situación jurídica contenida en la citada constitución de la hipoteca inscrita al Tomo 2020 Asiento 403913 Consecutivo 01 Secuencia 0002 Subsecuencia 01.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal, estima procedente declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el notario Manfred Caro Baldares, del Banco Nacional de Costa Rica como notario autorizante del documento tramitado bajo el Tomo 2020 Asiento 403913, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 20 de junio de 2024, la que en este acto se revoca para que se devuelva el expediente al Registro de origen, y se realice la apertura de la gestión administrativa correspondiente, debido a la incongruencia contenida en el documento bajo citas al tomo 2020 asiento 03913, que originó la inscripción de la hipoteca citas Tomo 2020 Asiento 403913 Consecutivo 01 Secuencia 0002 Subsecuencia 01.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el notario



Manfred Caro Baldares, del Banco Nacional de Costa Rica como notario autorizante del documento tramitado bajo el Tomo 2020 Asiento 403913, en contra de la resolución dictada por el Registro de Inmobiliario a las 15:00 horas del 20 de junio de 2024, la que en este acto **SE REVOCA** para que se devuelva el expediente al Registro de origen, y proceda a la apertura de la gestión administrativa correspondiente debido a la incongruencia contenida en la hipoteca Tomo 2020 Asiento 403913 Consecutivo 01 Secuencia 0002 Subsecuencia 01. Se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE**.

Karen Quesada Bermúdez

Priscilla Loretto Soto Arias

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza



omaf/KQB/PLSA/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53