

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2018-0165-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO Y JOHNNY ALBERTO ROJAS  
ARROYO, Apelantes**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2016-1062)**

***VOTO 0459-2018***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con veinticinco minutos del nueve de agosto de dos mil dieciocho.***

Recurso de Apelación presentado por la licenciada Glenda Poyser Smith, abogada, cédula de identidad 7-093-185 en su condición de apoderada especial del Banco Crédito Agrícola de Cartago, y Johnny Alberto Rojas Arroyo, cédula de identidad 1-0525-0380, en su condición de titular registral de la finca de la provincia de Cartago, matrícula 159069 en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 15:15 horas del 27 de febrero de 2018.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante oficio presentado el 14 de octubre de 2016, ante el Registro Inmobiliario, la Licda. Elizabeth Sanchez Plata, registradora número 154, pone en conocimiento de la Subdirectora del Registro Inmobiliario, el error cometido en la inscripción del documento al tomo 2015 asiento 130008, que es Testimonio de Adjudicación de Remate de la finca de la provincia de Cartago 159069-001-002, al aplicar el tipo específico de varios a uno por error se cancelaron dos gravámenes de demanda penal, ambos inscritos bajo las

---

citadas tomo 800 asientos 87163 y 87164 que soportaban cada una de las submatrículas anteriormente citadas. Que realizados los estudios respectivos se determina que dichos gravámenes al día de hoy no han sido cancelados se mantienen, por lo que, solicita se tomen las medidas pertinentes en cuanto al caso. (v.f 1 del expediente principal)

**SEGUNDO.** Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:30 horas del 20 de octubre de 2016, se procedió con la apertura de las diligencias administrativas a efectos de iniciar las investigaciones respectivas y consignar la medida cautelar de advertencia administrativa en el asiento registral de la finca de la provincia de Cartago 159069 para efectos de publicidad noticia. (v.f 21 del expediente principal)

**TERCERO.** Por medio del auto de prevención dictado a las 10:00 horas del 26 de octubre de 2016, el Registro Inmobiliario dispuso conferir audiencia a las partes involucradas en las presentes diligencias administrativas: “... 1) *Johnny Alberto Rojas Arroyo, cédula 1-0525-0380, en su calidad de propietario de la finca de la provincia de Cartago, matrícula 159069,* y 2) *Banco Crédito Agrícola de Cartago, cédula jurídica 4-000-1128, en representación del señor Ronald Martínez Saborío, cedula 2-346-995 y en su condición de acreedor de primer grado de la hipoteca constituida en la finca de Cartago matrícula 159069. ...*”. (v.f 26 al 28 del expediente principal)

**CUARTO.** Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, mediante el auto de las 09:35 horas del 23 de agosto de 2017, se le previno a las partes involucradas en la anotaciones judiciales inscritas en la finca bajo el tomo 800 asientos 87163 y 87164 (los que se cancelaron por la inconsistencia registral detectada) y se notifica a las siguientes personas: Luis Bascones Rojas, pasaporte de su país AAC674707, representado por la Sra. Maribel Castillo Masis en su condición de apoderada generalísima, y al señor Carlos Badilla Fuentes, cédula de identidad 3-345-44, quien es parte en la causa penal seguida en el expediente 12-000561-0345 PE. (v.f 54 del expediente principal)

---

**QUINTO.** El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 15:15 horas del 27 de febrero de 2018, se resolvió: “... 1) *INMOVILIZAR la finca del Partido de Cartago matrícula CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y NUEVE (159069) para lo cual se comisiona al Licenciado Manrique A. Vargas Rodríguez, o en su ausencia a cualquiera de los demás asesores del Departamento de Asesoría Jurídica. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, su envío al diario para que se anote al margen de la finca, y proceda el Asesor encargado al trámite del documento. 3) Se advierte a las partes interesadas que la presente resolución tiene Recurso de Apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, ...*”. (v.f 82 al 88 del expediente principal)

**SEXTO.** Inconforme con la citada resolución, la Licda. Glenda Poyser Smith, en su condición de apoderada generalísima del Banco Crédito Agrícola de Cartago, y el señor Johnny Alberto Rojas Arroyo, en su calidad de propietario de la finca de la provincia de Cartago, matrícula 159069, ambos en tiempo y forma interpusieron recurso de apelación en contra de la resolución anteriormente indicada, quien lo admite mediante el auto de las 09:22 horas del 22 de marzo de 2018 y en razón de ello conoce este Tribunal. (v.f 119 del expediente principal)

**SÉPTIMO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa las deliberaciones de ley.

**Redacta la juez Díaz Díaz, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como hechos

probados de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

1. Que por testimonio de escritura de protocolización de piezas del proceso hipotecario seguido en el expediente 12-010551-1174-CJ, del Juzgado Especializado de Cobro Judicial de Cartago, con citas al tomo 2015 asiento 130008, inscrito el 24 de julio de 2015, se realizó un remate que adjudicaba la finca de la provincia de Cartago 159069 al Banco Crédito Agrícola de Cartago, dentro del cual se especificó que dicho predio soportaba demanda penal inscrita al tomo 800 asiento 87163. Que a la hora de inscribir el documento y aplicar el movimiento de registro, se eliminó dicha demanda la cual consta en los asientos históricos de la finca y no existe movimiento posterior en sus asientos que determine dicho levantamiento, generándose de esa manera dicha inconsistencia registral. (v.f 8 al 11 del expediente principal)
2. Que mediante testimonio de escritura de compraventa, con citas al tomo 2016 asiento 287718, inscrito el 06 de mayo de 2016, el señor Ronald Martínez Saborío, Subgerente General Comercial y en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Crédito Agrícola de Cartago, comparece y vende la finca de la provincia de Cartago 159069, al señor Johnny Alberto del Carmen Rojas Arroyo, quien adquiere libre de gravámenes judiciales, cuando en realidad esta debía soportar demanda penal, la cual fue eliminada por un error registral. (v.f 12 al 20 del expediente principal)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario, al constatar la inconsistencia de origen registral producto del error producido a la hora de la

---

inscripción del documento con citas de presentación al tomo 2015 asiento 130008, mediante el cual se realizó protocolización de piezas de remate del proceso hipotecario del Juzgado Especializado de Cobro Judicial de Cartago, expediente 12-010551-1174-CJ, dentro del cual se adjudicaba la finca de la provincia de Cartago 159069 al Banco Crédito Agrícola de Cartago, y donde se especificó que dicho predio soportaba demanda penal inscrita al tomo 800 asiento 87163, anotación que consta en los asientos históricos, por lo que, no existiendo movimientos posteriores que determinen dicho levantamiento es lo que generó la inconsistencia registral.

Asimismo, se depende que el señor Ronald Martínez Saborío, Subgerente General Comercial en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma Banco Crédito Agrícola de Cartago, comparece y vende la finca de la provincia de Cartago 159069, al señor Johnny Alberto del Carmen Rojas Arroyo, quien adquiere libre de gravámenes y anotaciones hipotecarias y judiciales, mediante testimonio con citas al tomo 2016 asiento 287718, inscrito el 06 de mayo de 2016, cuando en realidad dicho acto contractual debía soportar la anotación de demanda penal, pero que tal y como se indicó líneas atrás fue eliminada por un error a la hora de la inscripción del testimonio de protocolización de piezas de remate con citas al tomo 2015 asiento 130008, donde la citada entidad figuraba como adjudicataria. Ante los hechos suscitados y visto que no existe anuencia por parte de los interesados en solucionar la situación acaecida en sede registral, y siendo que el Registro no se encuentra facultado para conciliar o declarar derechos, lo procedente fue imponer la medida cautelar de inmovilización de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dió origen a dichas diligencias y ordene el levantamiento de la medida impuesta en apego a lo que disponen los artículos 474 y 450 del Código Civil.

Inconforme con lo resuelto, la representante del Banco Crédito Agrícola de Cartago, en su escrito de agravios peticiono que se declare con lugar el recurso de apelación, se levante la advertencia administrativa que peso sobre el bien inmueble Partido de Cartago matrícula 159369, que no se consigne inmovilización en la finca de marras y que se ordene al Juzgado del proceso penal emita el correspondiente mandato de anotación penal a la finca de marras y se archive la presente gestión administrativa.

Por su parte, el señor Johnny Alberto Rojas Arroyo, en su escrito de agravios solicito se revoque la resolución impugnada, se continúe con la investigación administrativa y se obligue al Registro Inmobiliario a emitir una nueva resolución donde individualice la responsabilidad administrativa por el error cometido. Asimismo, solicita que en la resolución apelada se incluya al suscrito como Tercero de Buena Fe, como adquirente y ofendido con la acción equivocada de la administración.

**CUARTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y EL SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES.** El Principio de fe pública registral es un contexto jurídico 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.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

Ante las citadas 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 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, 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 se publicita en el asiento registral como una Nota de Advertencia Administrativa, tal y como de esa manera se hizo en el caso bajo estudio mediante resolución de las 11:30 horas del 20 de octubre de 2016 visible a folio 21 del expediente principal.

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del procedimiento de gestión administrativa, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá durante el transcurso de las diligencias de investigación, y adicionalmente, se podrá disponer de una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización si 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 pueda advertir a terceros 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 (ver 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.

Ahora bien, respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando en su artículo 17 denominado “Tutela jurisdiccional de la publicidad registral”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “a) La invalidez de una inscripción”, como “b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial, aunque ya este Tribunal canceló un asiento registral que en su génesis carecía de matriz y no afectó derechos de terceros. Las inconsistencias de la publicidad que se requiere sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos o derechos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales o administrativas conforme a la Ley. Y es que, con dicha norma, en forma expresa se prohíbe que el conocimiento de las inexactitudes que afectan los asientos registrales se realice en la sede administrativa registral.

En este mismo sentido, el artículo 18 del Reglamento de citas, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral; bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores

---

cometidos en la inscripción de un documento o cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “...cause algún perjuicio a terceros...”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas, denominadas como nota de advertencia administrativa e inmovilización, que fueron relacionadas al inicio de este Considerando, y como de esa manera operó en el presente estudio mediante el dictado de la resolución venida en alzada.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Previo a emitir las consideraciones de fondo este Tribunal estima relevante hacer una breve recapitulación de los antecedentes registrales que originaron que el Registro Inmobiliario impusiera la medida cautelar de advertencia administrativa y posteriormente la inmovilización sobre la finca de la provincia de Cartago matrícula 159069, los cuales se detallan de la siguiente manera:

El Registro Inmobiliario fundamentó su actuar al determinar la existencia de una inexactitud de origen registral al momento de la inscripción del documento bajo citas al tomo 2015 asiento 130008, dentro del cual se realizó un remate que adjudicaba la finca de la provincia de Cartago 159069 al Banco Crédito Agrícola de Cartago, y donde se especificó claramente que dicho predio soportaba demanda penal inscrita al tomo 800 asiento 87163. Sin embargo, a la hora de que se inscribió el precitado documento el 24 de julio de 2015 y aplicar el movimiento de registro, por error el calificador registral eliminó la anotación de demanda penal la cual consta en los asientos históricos de la finca, por lo que, al no existir ningún movimiento posterior en los asientos de dicho predio que determinará dicho levantamiento es que se produce la inconsistencia registral.

Así las cosas, para cuando se presentó el testimonio de escritura de compraventa, el cual contó con las citas al tomo 2016 asiento 287718, e inscrito para el 06 de mayo de 2016, el señor Ronald Martínez Saborío, Subgerente General Comercial, en su condición de

---

apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Crédito Agrícola de Cartago, comparece y vende la finca de la provincia de Cartago 159069, al señor Johnny Alberto del Carmen Rojas Arroyo, quien en dicho acto adquiere libre de gravámenes y anotaciones hipotecarias y judiciales. Esta situación escapa de la realidad jurídica del bien objeto de las citadas diligencias, en virtud de que en realidad la finca del partido de Cartago, matrícula 159069 debía soportar demanda penal, pero que como se indicó líneas atrás fue eliminada por un error a la hora de la inscripción del testimonio de protocolización de piezas de remate con citas al tomo 2015 asiento 130008, donde la citada entidad financiera se encontraba en calidad de adjudicataria.

La situación aludida atenta contra el principio de Seguridad Jurídica, por lo que compete a la Administración registral, ante el conocimiento de un error de carácter registral producido a la hora de la calificación o inscripción por parte del registrador a cargo, proceder con el procedimiento de gestión administrativa, a efectos de poner en conocimiento de las partes interesadas o involucradas de la situación jurídica suscitada y de mediar anuencia por parte de los interesados o terceros afectados subsanar el asiento de inscripción, caso contrario se deberá imponer una medida cautelar “advertencia administrativa e inmovilización” conforme proceda.

Para el caso en estudio se impuso una medida cautelar de “advertencia administrativa” en el asiento de la finca del Partido de Cartago, matrícula 159069, por resolución de las 11:30 horas del 20 de octubre de 2016, y se le dió audiencia a todas las partes involucradas en este procedimiento mediante el auto de prevención dictado a las 10:00 horas del 26 de octubre de 2016, y posterior inmovilización así determinada por la instancia administración mediante la resolución que ahora está siendo impugnada. Lo anterior, conforme a derecho y al marco de legalidad.

---

**SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS.** Respecto de los agravios externados tanto por la representante del Banco Crédito Agrícola de Cartago, así como del señor Johnny Alberto Rojas Arroyo, debemos señalar que lo pretendido en dichas manifestaciones no es procedente en vía administrativa, ya que la Administración registral, no es competente para determinar el tipo de responsabilidad generada, calificar un hecho o hacer una declaratoria de derechos, en virtud de que dicha materia esta conferida exclusivamente a los Tribunales de Justicia, y solo esta Autoridad podría determinar dichos alcances y responsabilidades.

Asimismo, resulta importante reiterar que la intención de dicha medida cautelar impuesta no es la de perjudicar los intereses de ninguna de las partes afectadas, siendo su objetivo principal dar publicidad a la inconsistencia detectada, a fin de no perjudicar a terceros que pretendan acceder a dicho bien, hasta tanto el fondo del asunto sea conocido ante la sede jurisdiccional competente, y sea esta quien determine su situación jurídica y ordene el levantamiento de la medida impuesta por la Administración registral.

Aunado a ello, cabe acotar que la publicidad registral deviene del artículo 46 de la Constitución Política, el cual establece a grosso modo que el consumidor y el usuario tiene derecho a recibir una publicidad veraz, por lo que el Registro siendo una Institución del Estado debe de seguir ese principio en protección de ese consumidor y usuario lo cual se convierte en un principio supra individual que hace que, aunque el titular adquiera de la publicidad registral si esta está afectada por un hecho anómalo o irregular, debe necesariamente en bienestar de la colectividad, anotarse una cautelar. Lo anterior, tal y como de esa manera lo hizo el Registro en la resolución apelada, en aras de la seguridad jurídica.

Finalmente, este Tribunal estima de mérito señalar que, si bien medio un error o inexactitud de carácter registral que afectaba la publicidad registral para el momento que se realizó la venta de la propiedad supra, así emanado por la certificación expedida por el Registro. Sin embargo, ello no exime de manera alguna al fedatario público dado que dentro del ejercicio

de su actividad pre escrituraria el profesional tuvo que haber realizado el estudio de los antecedentes registrales del inmueble (histórico), y con ello asesorar jurídica y notarialmente a las partes involucradas conforme de esa manera lo preceptúa el artículo 34 del Código Notarial, como además sobre las responsabilidades y limitaciones a las que cada una de ellos se sometía al conformar dicho acto y sobre todo al señor Rojas Arroyo dada la anotación de demanda penal. Lo anterior, siendo que el Banco Crédito Agrícola de Cartago, se encontraba para el momento de dicho acto en calidad de Adjudicataria.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la representante del Banco Crédito Agrícola de Cartago, y el señor Johnny Alberto Rojas Arroyo, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 15:15 horas del 27 de febrero de 2018, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

**SÉPTIMO. 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 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por la representante del Banco Crédito Agrícola de Cartago, y el señor Johnny Alberto Rojas Arroyo, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 15:15 horas del 27 de febrero de 2018, la cual en este acto se confirma. Proceda el Registro Inmobiliario a consignar la medida cautelar de inmovilización sobre la finca del partido de Alajuela matrícula 391320-000. 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*