



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE No. 2012-0552- TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, Apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (Exp. de Origen No. 2008-882)**

**PROPIEDADES**

**VOTO No. 1363-2012**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las quince horas con treinta minutos del veintinueve 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 la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas con veintiocho minutos del veintitrés de abril de dos mil doce.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 24 de setiembre de 2008, los señores **Sara González García**, mayor, casada una vez, vecina de Cartago, con cédula de identidad 9-0057-0309, y **Justo Cesar Castillo Camacho**, solicitan se revise y corrija el error por omisión registral que les



ha causado hasta la fecha serios problemas, inclusive a nivel judicial, ya que sus casas de habitación se encuentran en fundos enclavados (fincas de Cartago bajo folios reales Nos. 39349-000 y 152470-001-002), y producto de dicha omisión, están en riesgo de quedar sin entrada y salida a los mismos. Agregan que se observa un error u omisión registral, al no inscribirse la servidumbre trasladada en la finca de Cartago Folio Real No. 74800-000, propiedad de la señora Marjorie Madrigal Torres.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las trece horas con veintiocho minutos del veintitrés de abril de dos mil doce, dispuso: ***“POR TANTO / (...) SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución. 1) Consignar INMOVILIZACIÓN sobre los inmuebles del Partido de Cartago matrícula número TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (39349), CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA (152470), SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS (74800), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación (...) subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción.- (...)”***

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 22 de mayo de 2012, el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, en representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, presentó recurso de apelación en contra de la resolución indicada, adhiriéndose al mismo la señora Sara González García y el señor Justo Cesar Castillo Camacho, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

**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 pudieren haber provocado la



indefensión de los interesados, la invalidez o nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

**Redacta el Juez Arguedas Pérez, 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 DEL APELANTE.** El Registro Inmobiliario, una vez concluido el procedimiento de Gestión Administrativa resuelve **inmovilizar** las fincas **39349, 152470 y 74800** del Partido de **Cartago**, las cuales, deben publicitar en su asiento registral las servidumbre que las afectan, siendo que resulta imperativo su corrección registral, lo cual no es factible oficiosamente por cuanto existen movimientos posteriores que lo imposibilitan, viéndose el Registro de conformidad con los principios esbozados en la resolución aquí apelada obstaculizado para la corrección del error cometido en el asiento que se ventila.

Establece el Órgano a quo que se está en presencia de una omisión al momento de haber sido trasladada la servidumbre de marras, sin que se trasladaran todos y cada uno de los gravámenes que afectan a la finca madre 39349 y a la 74800, lo cual a su vez generó que la



segregación que genera la finca 152470 no arrastrara la servidumbre ampliamente analizada en la resolución recurrida. Concluye que la inscripción de la servidumbre cuestionada, si bien es cierto se puede verificar en el sistema de Tomos, no así en las Microfichas ni en el Sistema de Folio Real, lo cual no puede rectificarse por existir movimientos posteriores que no pueden ser afectados, por lo cual lo que procede es la inmovilización de las fincas que nos ocupan.

Por su parte, inconforme con lo resuelto el aquí apelante, en representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, argumenta que según consta en el Registro Público de la Propiedad, sobre el inmueble del Partido de Cartago Matrícula de Folio Real No. 39349-000, propiedad del señor Justo Cesar Castillo Camacho, pesa gravamen hipotecario de primer grado a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal inscrito bajo las citas: 569-09210-01-004-001; que generó a lo interno de la entidad una operación de crédito por un monto de ¢5.000.000,00, el cual a la fecha no ha sido cancelado, siendo en consecuencia necesaria la comparecencia de su representado a efecto de hacer valer los derechos que le pudieren corresponder como acreedor de buena fe, por lo que solicita se proceda a levantar la inmovilización ordenada en la resolución que se impugna, sobre la finca del Partido de Cartago No. 39349-000, ya que dicha finca publicita correctamente la descripción de la finca y la descripción de los gravámenes que la limitan y se mantenga en todos sus extremos y alcances, el asiento hipotecario que pesa sobre el citado inmueble, según documento debidamente inscrito bajo las citas: 569-09210-01-0004-001, independientemente de lo que el Registro Nacional y los propietarios registrales resuelvan, a raíz del evidente **“error registral”** que por responsabilidad de la Administración y por falta de diligencia en su actuación, nos ocupa.

Solicita se haga referencia sobre la responsabilidad del Registro Nacional, y se determine la eventual responsabilidad civil adquirida por el error registral cometido por el registrador encargado de efectuar el traslado de la finca número 74800 al sistema digital de Bienes



Inmuebles, por lo que al momento de nacer la finca 74800 en Tomos, el registrador en forma inexplicable e infundada no inscribió en su asiento original cada uno de los movimientos de la finca, lo cual conlleva no sólo la descripción de la finca como tal, sino la descripción de los gravámenes que la limitan, lo cual también creó que la segregación que genera la finca 152470, no arrastrara la servidumbre indicada.

Finalmente señala que con fundamento en el artículo 454 del Código Civil, en relación con los numerales 32 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 y el artículo 66 del Reglamento del Registro Público, No. 26771-J, solicita que, en el caso extremo de que su representado, en su condición de acreedor de buena fe, resulte de alguna manera perjudicado en los derechos que le asisten sobre el asiento hipotecario que se encuentra inscrito en la finca del Partido de Cartago No. 39349-000, se establezcan a lo interno de ese Registro, las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudiere corresponder; así como la indemnización, que por concepto de eventuales daños y perjuicios, se le pudiere causar a su representado, con ocasión de las Diligencias Administrativas que nos ocupa.

También considera, a tales efectos, que en la presente irregularidad, el Banco fue inducido a error invencible “error comunis facit” toda vez que al momento de constituirse el crédito a su favor, no existía advertencia administrativa alguna en ese Registro, que refiriera algún tipo de problema registral relacionado con dicho inmueble y sus gravámenes, específicamente, con la existencia del gravamen de servidumbre en contra de la finca madre 39349, el cual debió inscribirse sobre las fincas 74800 y 252 470, por lo que ha quedado claramente demostrado que la actuación de su representado en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera y amparada al principio de publicidad registral, por lo que la ley deberá proteger sus derechos hipotecarios.



Por su parte, los señores **Sara González García**, y **Justo Cesar Castillo Camacho**, se adhieren a los alegatos presentados por la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, agregando únicamente que se proceda a la inscripción de la servidumbre en cuestión, porque, al tener las partes que comparecer ante Notario Público para solicitar la inscripción de la servidumbre, se les atribuye directamente tal omisión.

**CUARTO. SOBRE EL REGLAMENTO APLICABLE AL CASO EN CONCRETO EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** A partir del día 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), en donde se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral.

No obstante, en el Transitorio único de este Reglamento se dispuso que:

*“(...) Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior. (...)”.*

Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa se inicia a solicitud de parte, el 24 de setiembre de 2008, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E 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.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que un **tercero**, es 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** disponiendo 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.

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 anterior Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), y en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, 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 **GESTION 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**. (el destacado es propio)

Esta medida cautelar administrativa, se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, 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 jurisdiccional, civil o penal, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una *gestión administrativa* no está concebida como una jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*.

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.



**SEXTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** En sus agravios el apelante afirma que, de conformidad con el Principio de Publicidad, contenido en los artículos 455 y 456 del Código Civil, no pueden verse afectados los derechos de un tercero de buena fe por errores en que pueda incurrir el Registro Nacional. En este caso, su representado es un tercero de buena fe que actuó al amparo del Principio de Publicidad Registral y por ello, de determinarse que existe un eventual “error”, no puede ser, en modo alguno, afectado su derecho como acreedor hipotecario. Termina diciendo que, lo resuelto por el Registro Inmobiliario atenta contra los principios de seguridad jurídica, pilar fundamental de la Publicidad Registral, por lo que debe ser revocada la resolución apelada, y proceder a levantar la inmovilización de la finca, sobre la cual pesa un gravamen hipotecario, del que su representado es acreedor.

Sobre dichos agravios, cabe recordar al recurrente que, de acuerdo a todas las consideraciones anteriores, las inscripciones que se encuentran afectadas por la inexactitud que nos ocupa, sean las fincas Nos. 39349, 152470 y 74800 del Partido de Cartago, deben publicitar en su asiento registral las servidumbres que las afectan, siendo que resulta imperativo su corrección registral, lo cual no es factible oficiosamente por cuanto existen movimientos posteriores que lo imposibilitan; y de conformidad con el marco de calificación registral y los principios de Tracto Sucesivo, Fe Registral e Inscripción Registral, el Órgano a quo se ve obstaculizado para la corrección del error cometido en el asunto que se ventila, debiéndose indicar que se está en presencia de una omisión al momento de haber sido trasladada la servidumbre de marras, sin que se trasladaran todos y cada uno de los gravámenes que afectan a la finca madre No. 39349 y a la No. 74800, lo cual a su vez generó que la segregación que genera la finca No. 152470 no arrastrara la servidumbre que nos ocupa.

Así las cosas, la inscripción de la servidumbre en cuestión, si bien es cierto se puede verificar en el Sistema de Tomos, no así en las microfichas ni en el Sistema de Folio Real,



lo cual no puede rectificarse por existir movimientos posteriores que no pueden ser afectados, por lo cual lo que procede es la inmovilización de las fincas de mérito.

En virtud de lo anterior, avala este Tribunal, el criterio del Registro, ya que éste en su condición de garante de la seguridad jurídica y a efecto de prevenir futuros perjuicios, ordenó la inmovilización de las fincas del Partido de Cartago matrículas 39349, 74800 y 152470, propiedad del señor Justo Cesar Castillo Camacho, las Nos. 39349 y 152470-001, de la señora Sara González García, la No. 152470-002, y de la señora Maryorie de los Angeles Madrigal Torres, la No. 74800, aclarando únicamente, que debe hacerse con fundamento en lo establecido por el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, No. 26771-J, que resulta de aplicación en este caso, según lo expuesto en el Considerando Cuarto de la presente resolución, y no de conformidad con lo establecido por el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, indicado por el Órgano a quo; recalcando que dicha inmovilización se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial, o las partes mediante el otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud que dio origen a estas diligencias y según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización, y en el caso de que la subsanación de la inexactitud referida se realice a solicitud de todas la partes, es claro que el testimonio de escritura pública deberá ser sometido al control de legalidad por el Registrador que corresponda, dentro del marco de calificación jurídica, para así proceder; previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de la inmovilización; por lo que los alegatos presentados por la señora Sara González García y el señor Justo Cesar Castillo Camacho al adherirse al recurso de apelación interpuesto (ver folios 190, 191 y 192), resultan totalmente improcedentes de conformidad con el principio de legalidad al que se encuentra sujeto el Registro Inmobiliario, resultando incompetentes, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada, para declarar un mejor derecho.

Dadas estas circunstancias, lo procedente es confirmar la inmovilización de las fincas del Partido de **Cartago** matrículas números TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS



CUARENTA Y NUEVE (39349), CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA (152470), SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS (74800), que ha sido decretada por la División Registral de la Subdirección del Registro Inmobiliario, toda vez que; con base en los estudios registrales realizados, estamos en presencia de una omisión registral al momento de haber sido trasladada la servidumbre de marras, sin que se trasladaran todos y cada uno de los gravámenes que afectan a la finca madre No. 39349 y a la No. 74800, lo cual a su vez generó que la segregación que genera la finca No. 152470, no arrastrara la servidumbre que nos ocupa; y dadas las circunstancias la única forma para lograr la inclusión es por orden judicial, o acuerdo de partes; debiendo señalar además que como consta a folios 91 a 95 del presente expediente, las partes ya han ventilado el asunto en la vía jurisdiccional, apreciándose una sentencia anulada, lo que evidencia que no se podría dirimir el asunto en esta vía, sino en el contradictorio, sea en la sede jurisdiccional.

Es por esta razón que, este Tribunal no puede acoger las pretensiones del apelante ni las adhesiones presentadas por la señora Sara González García y el señor Justo Cesar Castillo Camacho, siendo lo procedente confirmar la inmovilización decretada y declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las trece horas con veintiocho minutos del veintitrés de abril de dos mil doce, la cual se confirma.

**SÉTIMO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo,



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* presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las trece horas con veintiocho minutos del veintitrés de abril de dos mil doce, la cual se confirma para que sean inmovilizadas las **fincas 39349, 152470 y 74800**, 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*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTOR**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TG: ERRORES REGISTRALES**

**TNR: 00.55.53**