



RESOLUCION DEFINITIVA

Exp. N° 2008-0533 TRA-BI

GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO

CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL, apelante

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES (Exp. de origen 460-2007)

Subcategoría: Hipotecas

VOTO N° 163-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las nueve horas con treinta minutos del veintitrés de febrero de dos mil nueve.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Miguel Pacheco Ramírez, mayor casado una vez, vecino de San Francisco de Dos Ríos, con cédula de identidad dos-doscientos sesenta y ocho-ciento veintisiete, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas treinta y tres minutos del treinta de enero de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 13 de junio de 2007, el Registrador Héctor Romero Araya, comunica del error en la inscripción del documento tomo 473, asiento 1773, por medio del cual canceló una hipoteca que no correspondía, lo cual permitió la inscripción de dos hipotecas y una

compraventa sobre la finca del Partido de Cartago, Folio Real matrícula 134088-000, por lo que se resolvió consignar nota de advertencia sobre dicha finca.

SEGUNDO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las siete horas con treinta y tres minutos del treinta de enero de dos mil ocho, dispuso: *“**POR TANTO** /(...) se ordena **INMOVILIZAR** la finca del Partido de Cartago número **CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y OCHO (134088)**, misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error ordene su rectificación y la cancelación de la medida cautelar o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, sea, la escritura de corrección, en donde manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido, previa calificación del registrador a quien corresponda (...) **NOTIFÍQUESE** (...)”*.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 26 de junio de 2008, el representante de la Caja Costarricense de Seguro Social presentó recurso de apelación, el cual mediante resolución de las siete horas cincuenta y cinco minutos del 27 de agosto de 2008, fue admitido para ante este Tribunal, y mediante resolución dictada a las diez horas con quince minutos del quince de diciembre de dos mil ocho, le confirió al apelante la audiencia reglamentaria para que expusiera sus alegatos, los que consignó en su escrito presentado el siete de enero de dos mil nueve, reiterando los agravios utilizados al impugnar

CUARTO. Que 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 del apelante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Alvarado Valverde; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados establecido en la resolución apelada, excepto el consignado como **XIV** por no considerarse técnicamente un hecho con tal naturaleza.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con influencia para la resolución de este asunto, con el carácter de no probados.

TERCERO. SOBRE LO APELADO. El señor Miguel Pacheco Ramírez, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la Caja Costarricense de Seguro Social, argumenta, tanto en el escrito de apelación, como en el de apersonamiento ante esta Instancia, que el artículo 456 del Código Civil al referirse a los “actos o contratos que se otorguen”, se refiere a los actos o contratos legítimos y válidos y no a los actos o contratos inexistentes por nulos como en el caso de su representada, que si bien es cierto en apariencia el otorgante ostentaba el derecho, tenía pleno conocimiento que sobre el inmueble pesaba hipoteca de primer grado a favor de la Caja Costarricense de Seguro Social. Manifiesta, que su representada ha sido despojada ilegalmente de su derecho preferente de garantía real, el cual no ha podido ejecutar, dejándose sin efecto el privilegio que le corresponde conforme el principio “primero en tiempo primero en derecho”, sin perjuicio que la Mutual Alajuela la Vivienda cobre los daños y perjuicios al agente productor del daño. Señala, además, que se ha lesionado la publicidad registral, al haberse cancelado sin fundamento legal alguno la hipoteca a favor de su representada, peticionando que se declare con lugar la apelación y se inscriba a favor de su representada la hipoteca de primer grado que pesa sobre la finca del Partido de Cartago número 134088.

CUARTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN. Los artículos del 84 al 86 del

Reglamento del Registro Público, prevén la posibilidad de que se puedan cometer errores, materiales o conceptuales al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores que se hayan cometido producto de la función calificadora, con la salvedad de que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar la finca. Bajo esta inteligencia, cuando se realiza dicha gestión administrativa, sea de oficio como en el presente caso, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento de citas, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados, la cual se mantendrá hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas soliciten su levantamiento.

Ha de tenerse presente, que estas medidas cautelares se encuentran reservadas para los supuestos en que el error producido en una inscripción registral, sea causado en sede registral, y, en el presente asunto, ha quedado debidamente clarificado, que la presente gestión se encuentra sustentada en la existencia de un error, cuyo origen radica en sede registral ocurriendo que, la única vía disponible para remediarlo, sería 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 se trata de otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

El error registral que en su momento fue advertido por el Registrador, y que motivó la apertura de las diligencias que nos ocupan, contraviene, tal y como lo argumenta el recurrente, el principio de publicidad registral que informa esta materia, toda vez que se ha publicitado una información de los asientos registrales que resulta inexacta y que por lo tanto, atenta contra el principio de seguridad jurídica que se logra por medio de una debida publicidad, según lo dispone el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que establece como propósito del Registro Nacional, el de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. El Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad, que corresponde a la publicidad formal contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que hacen referencia al acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en dichos asientos, así como también asegurar la publicidad material que atañe a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

Por lo anterior, lleva razón el Registro al indicar en la resolución recurrida que “... deben las partes de mutuo acuerdo solucionar la inconsistencia originada por el error cometido haciendo uso de los medios idóneos para la corrección de las inscripciones, ya que es imposible para el Registro actuar de oficio cancelando una inscripción a efecto de publicitar alguna otra, a menos que las partes manifiesten su conformidad, o por orden de la autoridad judicial competente, se subsane la inexactitud que consta en la publicidad registral y ordenen al Registro el levantamiento de la inmovilización ...”, pues todo lo acontecido en el caso de marras refleja una serie de movimientos registrales y de inscripción anómalos, que atentan contra la publicidad y la seguridad jurídica. Ahora bien, no obstante lo indicado y como ha sido reiterado en no pocas oportunidades, el Registro por imperativo legal se encuentra vedado para anular sus propios asientos cuando los mismos hacen referencia a la práctica de inscripciones irregulares, como la de cita (Artículo 474 del Código Civil).

QUINTO. Conforme lo anterior y de los atestados que constan en el presente expediente, este

Tribunal considera que a pesar de haber quedado demostrado el error registral incurrido, con la cancelación de la hipoteca de primer grado a favor de la Caja Costarricense de Seguro Social, inscrita al tomo 423, asiento 2027, y que dio lugar a las presentes diligencias no pueden acogerse los extremos de la petición del gestionante, en relación a inscribir a favor de la Caja la hipoteca que pesa sobre la finca del Partido de Cartago, matrícula 134088, debiendo mantenerse la inmovilización decretada. Merece señalarse que no es que la solicitud de la Caja Costarricense de Seguro Social sea contra-*legem* como lo afirma el Registro (folio 94), sino que el conflicto de derechos planteado requiere de la valoración de una autoridad judicial conforme lo establece el artículo 474 del Código Civil, pues dejar sin efecto la cancelación errónea de la Caja afecta los intereses legítimos de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo que adquirió al amparo del Registro. Es evidente, que el perjuicio no fue causado directamente por la actuación errónea del Registrador, sino fue de las partes en diferentes momentos titulares del inmueble que se valieron de tal error para causar el perjuicio tanto a la Caja Costarricense de Seguro Social como al Grupo Alajuela de Ahorro y Préstamo. En tal sentido, la vía judicial resulta la única vía idónea para dilucidar una controversia como la que nos ocupa, pues la normativa especial que regula el procedimiento registral, como se señaló, no le autoriza (*principio de legalidad*), y más bien le niega al Registro Público la posibilidad de modificar, cancelar, o anular en la vía administrativa un asiento registral ya inscrito, puesto que ello sólo es viable, en los supuestos del artículo 474 del Código Civil.

SEXTO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. En virtud de lo expuesto, queda claro que por imperativo legal no es procedente acoger lo peticionado, por lo que se confirma la inmovilización decretada para que las partes concilien o a través del Juez armonicen sus intereses ya que el Registro no tiene competencia para ello, por ende, procede declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por el señor Miguel Pacheco Ramírez, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas treinta y tres minutos del treinta de enero de dos mil ocho, la cual se confirma.

SETIMO. 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 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado por el señor Miguel Pacheco Ramírez, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas treinta y tres minutos del treinta de enero de dos mil ocho, la cual se confirma. 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53