

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No 2008-0738-TRA-BI

Gestión administrativa de oficio

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, (Exp. de origen No. 62-2008)

VOTO N° 237-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas del diecisiete de marzo de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado 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**, 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 Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del veintiuno de agosto de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio recibido en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veinticinco de febrero de dos mil ocho, la Registradora No. 434, Vanessa Jiménez Sibaja, pone en conocimiento de esa Dirección, la comisión del error relacionado con la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos setenta y tres (573), asiento treinta y tres mil trescientos ochenta y cinco (33385), que corresponde a una protocolización de piezas en juicio ejecutivo hipotecario,

establecido por el **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, contra el señor **Mariano Miguel Castro Gómez**, procediendo a cancelar erróneamente, el gravamen hipotecario en primer grado, que pesaba sobre la finca del Partido de Limón, folio real matrícula diecisiete mil setecientos cincuenta y uno-cero cero cero (17751-000), e inscrito a favor del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**. Con la comisión de ese error, el veintiocho de enero de dos mil ocho, se presentó a dicho Registro, el testimonio de escritura, mediante el cual, el señor **Mariano Miguel Castro Gómez**, comparece como personero de la sociedad **PAPIO DEL ATLÁNTICO S.A.**, y le vende dicha finca, libre de gravámenes hipotecarios al señor **Oliver Gerardo Barrantes Carvajal**, a sabiendas que existe una hipoteca vigente a favor del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en la que el señor Castro Gómez es el deudor del crédito.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las diez horas del veintiuno de agosto de dos mil ocho, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta resolución final, resolviendo: “**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, normas legales y jurisprudencia citadas, **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: **I.-** Consignar inmovilización de la finca 17751 del **Partido de Limón**, 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 por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción.- **2)** Desglosar el presente expediente y remitir el documento que ocupa las citas: **tomo 574 asiento 53060**, a los Registradores del Partido 6, Grupo de Calificación 2, para que se le consigne en el libro de defectos, que la finca objeto de ese contrato se encuentra inmovilizada...”

TERCERO. Que en fecha doce de setiembre de dos mil ocho, el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en representación del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, presenta recurso de apelación contra la resolución final indicada anteriormente.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por corresponder a la documentación que consta en el expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando primero de la resolución apelada y agrega un hecho más con tal naturaleza, para que se lea de la siguiente forma: **VII.-** Que el señor Olivier Barrantes Madrigal, representado por el Licenciado Guillermo Sandí Baltodano, no presentó recurso de apelación contra la resolución apelada, siendo que únicamente se apersonó en el presente asunto. (ver folios 125 a 144).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ALEGATOS DEL RECURRENTE. La Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió inmovilizar la finca del Partido de Limón, matrícula diecisiete mil setecientos cincuenta y uno-cero cero cero (17751-000), y consignar en el libro de defectos correspondiente al testimonio de la escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos setenta y cuatro (574), asiento cincuenta y tres mil sesenta (53060), que el referido inmueble se encuentra inmovilizado, por considerar que es evidente la presencia de un

error registral en el trámite de inscripción del documento con citas de presentación tomo quinientos setenta y tres (573), asiento treinta y tres mil trescientos ochenta y cinco (33385), con el cual se canceló por error, la hipoteca que soportaba el inmueble matrícula diecisiete mil setecientos cincuenta y uno-cero cero cero (17751-000), siendo deudor del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, el señor **Mariano Castro Gómez**, quien al tener conocimiento de la inexactitud registral, procedió en su condición de representante de la empresa **PAPIO DEL ATLÁNTICO SOCIEDAD ANÓNIMA**, a vender el inmueble objeto del presente asunto, libre de anotaciones, gravámenes judiciales e hipotecarios, al señor **Olivier Barrantes Madrigal**, quien a la vez se constituye deudor de la citada sociedad vendedora, imponiendo hipoteca de primer grado sobre la referida finca.

Por su parte, el personero del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, tanto en el escrito de apelación, como en el de expresión de agravios, señala que a raíz del error cometido en la sede registral, su representado no podrá sufrir ningún daño o perjuicio, ya que es claro que la actuación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en todo momento, ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera, tomando en cuenta la información que constó a nivel registral, todo ello con fundamento en el principio de publicidad registral, por lo que solicita se determine la eventual responsabilidad civil adquirida por el error cometido y los posibles daños y perjuicios derivados de ese error, así como que se envíe copia de la resolución en firme, al Ministerio Público para complementar la denuncia.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Analizada la situación expuesta en el presente caso, este Tribunal avala la resolución venida en alzada y por lo consiguiente, debe rechazar las pretensiones del apelante conforme se dirá. En efecto, tal y como consideró el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la presencia de un error registral, cometido por la Registradora Vanessa Jiménez Sibaja, a quien le correspondió la inscripción del documento presentado al Diario de ese Registro el diez de octubre de dos mil siete, bajo el

tomo quinientos setenta y tres (573), asiento treinta y tres mil trescientos ochenta y cinco (33385), que es protocolización de piezas de remate en juicio ejecutivo hipotecario del Banco de Costa Rica contra Mariano Miguel Castro Gómez, mediante el cual, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, como acreedor de segundo grado y adjudicatario de los inmuebles inscritos en el Partido de Limón, matrículas sesenta mil cuatrocientos cincuenta y tres-cero cero cero (60453-000), cincuenta y nueve mil ciento treinta y siete-cero cero cero (59137-000) y ochenta mil cuatrocientos noventa-cero cero cero (80490-000), según consta de la escritura número ocho-siete, otorgada en San José, a las doce horas del diez de octubre de dos mil siete, visible a folio dieciséis vuelto del tomo sétimo del protocolo de la Notaria Diana Soto Meza, no debió cancelar el gravamen hipotecario que pesaba sobre el inmueble de la Provincia de Limón, matrícula diecisiete mil setecientos cincuenta y uno-cero cero cero (17751-000), gravamen que, entre otros más, fue constituido mediante la escritura número seis, otorgada a las trece horas del veintidós de julio de dos mil cinco, visible a folio cinco frente del tomo cincuenta del protocolo de la notaria Thelma Curling Rodríguez, documento presentado en dicho Registro, bajo el tomo quinientos cincuenta y seis (556), asiento mil quinientos cuatro (1504), liberándose en forma errónea al citado inmueble de ese gravamen hipotecario, ya que el documento de protocolización de piezas de remate del juicio ejecutivo hipotecario, que ocupó el tomo quinientos setenta y tres (573), asiento treinta y tres mil trescientos ochenta y cinco (33385), no lo contemplaba.

Es así como aprovechándose del error registral, cometido por la Registradora Jiménez Sibaja, que el señor Mariano Castro Gómez –deudor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, mediante el documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos cincuenta y seis (556), asiento mil quinientos cuatro (1504)- ahora en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **PAPIO DEL ATLANTICO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, comparece ante el Notario Alexis Cervantes Barrantes, a otorgar la escritura número ciento veintiséis, en Siquirres, a las diez horas, treinta minutos del veinticinco de enero de dos mil ocho, por lo que vende el inmueble matrícula diecisiete mil

setecientos cincuenta y uno (17751-000), libre de anotaciones, gravámenes judiciales e hipotecarios, al señor Olivier Gerardo Barrantes Madrigal, quien hipoteca en primer grado la referida finca, a la empresa **PAPIO DEL ATLANTICO, SOCIEDAD ANÓNONIMA**, representada por el señor Castro Gómez, como se indicó supra, cuyo testimonio de escritura fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos setenta y cuatro (574), asiento cincuenta y tres mil sesenta (53060).

Ahora bien, dada esa circunstancia, el Registro procedió conforme correspondía ordenar la inmovilización de la finca del Partido de Limón matrícula diecisiete mil setecientos cincuenta y uno-cero cero cero (17751-000), objeto de estas diligencias. Al respecto, merece resaltar, que si bien la función calificadora del Registro demanda que, antes de procederse a la inscripción de un documento, el Registrador como *ius perito* en la materia, debe realizar un examen destinado a verificar que sea un título válido, perfecto y registrable determinando para tal efecto el cumplimiento de los requisitos formales y sustanciales previstos en el ordenamiento jurídico; sin embargo, a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, motivo por el cual, los artículos 84, 85 y 86 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, prevén la posibilidad que se presenten errores materiales o conceptuales, al momento de proceder a la inscripción registral de un documento. Así entonces, el numeral 87 del referido cuerpo normativo, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores cometidos en la inscripción de un documento; sin embargo, agrega en su frase final que: *"...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa"*, diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento de repetida cita. Cuando se realiza dicha gestión administrativa, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos de ese cuerpo legal, 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, y esto "*...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...*", ocurriendo que, esa inmovilización "*...tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo...*" (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).

Por su parte, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que "*...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una medida cautelar en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es preventiva, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es temporal, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.*" (**Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), "Inmovilización registral", Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p. 285**) (Lo subrayado es propio).

Bajo esta tesis, es dable afirmar, que la inmovilización del bien, es una medida cautelar de tipo administrativo, cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimidad de la inscripción,

justificada por la existencia de un error u omisión que implicaría la nulidad del asiento. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” registral de un asiento que por sus antecedentes, sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Sobre este punto, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, en lo que interesa estableció lo siguiente: *“III.-.... Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener –y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”* El mismo Órgano Constitucional en el Voto N° 6663-95 de las 19: 00 horas del 5 de diciembre de 1995, dispuso que la nota de advertencia e inmovilización, no infringen normativa constitucional alguna, por reunir los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal; a saber: *“1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de otorgamiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medidas de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos...6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso...Por todo lo antes dicho,*

la Sala concluye que la medida cautelar contenida en el artículo 66 (hoy 88), es razonable y proporcionada, por lo que goza de validez constitucional....”

Así las cosas, encontrándose la autoridad registral imposibilitada por ley para llevar a cabo tal cancelación, debe procederse conforme al referido artículo 88 del Reglamento del Registro Público, que indica: “**Artículo 88.- La inmovilización.** Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio”, y al estarse publicitando una información registral inexacta, respecto al inmueble del Partido de Limón, matrícula diecisiete mil setecientos cincuenta y uno-cero cero cero (17751-000), se 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, ya que 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.

QUINTO. SOBRE LAS PRETENSIONES DEL APELANTE. Lo pretendido por el representante del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en relación a la determinación de la eventual responsabilidad civil adquirida por el error cometido por la Registradora, y los posibles daños y perjuicios derivados por el error registral y en consecuencia, de la publicidad registral errónea, este Tribunal es del criterio que éstos son

extremos sobre los cuales este Órgano Colegiado se encuentra vedado para pronunciarse, dado que su competencia se encuentra limitada por el artículo 25 de la Ley de Observancia de Derechos de Propiedad Intelectual, número 8039, en cuanto el conocimiento en alza de la materia sustantiva, sustrayéndose su conocimiento de aspectos de orden disciplinario, civil, penal y administrativo; de ahí que, le corresponde a la Dirección General del Registro Nacional referirse a esos asuntos, de conformidad con lo establecido en el numeral 6° de la Ley de Creación del Registro Nacional, No. 5695 del 28 de mayo de 1975 y sus reformas, o bien, incoar en nombre de su representado, las acciones jurisdiccionales correspondientes para esos efectos. Nótese que mediante oficio No.SDRP-048-2008, de fecha trece de marzo de dos mil ocho, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, interpuso formal denuncia ante el Ministerio Público, Segundo Circuito Judicial de San José y por medio del oficio No. SDRP-150-2008, de fecha veintiocho de agosto de dos mil ocho, la citada Subdirección de ese Registro, puso en conocimiento de este asunto, a la Dirección General del Registro Nacional (ver folios del 91 a 93).

SSEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones, citas normativas y de doctrina que anteceden, procede declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el representante del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL** contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del veintiuno de agosto de dos mil ocho, la que en este acto se confirma.

SÉTIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, jurisprudenciales y de doctrina que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, representante del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del veintiuno de agosto de dos mil ocho, la que 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

DESCRIPTORES

- INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

- TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

- TNR: 00:55.82