



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Expediente N°: 2007-0063-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. original N° 037-05-BI)

VOTO N°281-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las quince horas con cuarenta y cinco minutos del treinta y uno de agosto de dos mil siete.

Recurso de Apelación presentado por el Licenciado **Bernardo Castro Chaves**, mayor de edad, casado una vez, Abogado, vecino de San Juan de Tibás, San José, titular de la cédula de identidad número 1-589-394, en su calidad de Apoderado Especial del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, titular de la cédula de persona jurídica número 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas del primero de febrero de dos mil siete.

RESULTANDO

I.- Que mediante nota recibida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 24 de febrero de 2005, la Registradora N° 382 informó que en el documento presentado al Diario del Registro bajo las citas **Tomo 456, Asiento 1996**, referente al testimonio de una escritura de constitución de hipoteca de primer grado sobre las fincas de la Provincia de **Guanacaste**, con matrículas **100655-000** y **100656**, por un error involuntario de su parte omitió gravar la primera de tales fincas, lo que aprovechó su titular registral para consentir sobre ella otro gravamen hipotecario de primer grado, según consta en el documento presentado al Diario del Registro bajo las citas **Tomo 487, Asiento 5970**.



II.- Que una vez vencidas las audiencias conferidas a todos los interesados, mediante resolución dictada a las quince horas del primero de febrero de dos mil siete, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso: “**POR TANTO:** / En virtud de lo expuesto, normas legales y reglamentarias de citas, **SE RESUELVE:** **I.-** Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de Guanacaste, matrículas cien mil seiscientos cincuenta y cinco (100655) y cien mil seiscientos cincuenta y seis (100656); inmovilización que se mantendrá hasta que se presente un testimonio de escritura pública ante la Oficina del Diario, por el cual las partes involucradas solucionen el problema que generó la apertura de este expediente, previa calificación que del mismo haga el registrador al que le sea asignado; o bien, en caso de contención entre las partes interesadas, que éstas acudan a la autoridad judicial competente a dirimir el conflicto y sea presentada la respectiva ejecutoria judicial a este Registro, subsanando la inexactitud. **II.-** (...). **III.-** Remitir copia certificada del presente expediente a la Fiscalía (...) del Ministerio Público del Segundo Circuito Judicial de San José (...), con la correspondiente denuncia, a fin de que se proceda conforme a derecho. **NOTIFÍQUESE.**”.

III.- Que mediante escrito presentado ante el Registro de 19 de marzo del año en curso, el Licenciado **Bernardo Castro Chaves**, en su calidad de Apoderado Especial del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, apeló la resolución referida, y por escritos presentados ante este Tribunal los días 9 de abril y 8 de junio, mantuvo ese recurso.

IV.- Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a 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 Durán Abarca; y,



CONSIDERANDO

PRMIERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de lo que consta en el expediente, se aprueba el sílabo de hechos probados contenido en la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos, útiles para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. FINALIDAD DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. El fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967). Por lo anterior, la función calificadora que hace el Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo Nº 26771-J, del 18 de febrero de 1998), implica que los funcionarios que asumen esa tarea, los Registradores, de previo a autorizar la inscripción de un documento, deben realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a la información que conste en ese Registro que deba ser considerada.

Ahora bien, para lo que interesa en este asunto, se puede afirmar que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno es el de la *calificación*, y el otro es el de la *inscripción*, y que con ocasión



de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares. Respecto de lo primero, de la **calificación**, lo que la normativa prevé es que: “*Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.*” (Art. 18 de la citada Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público), trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción; por consiguiente, de no haber tales defectos, o de haber sido subsanados oportunamente por los interesados, el documento debe ser inscrito.

Respecto de lo segundo, esto es, de la fase de **inscripción**, ocurre que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 de ese Reglamento establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe 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 el asiento de que se trate.

Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y que en caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, o se enfrente la oposición de algún interesado, en esa hipótesis se podrá disponer la colocación de una **nota de inmovilización** del asiento registral involucrado, y esto “*...hasta tanto no se aclare el asunto*”



en vía judicial o las partes no lo autoricen...”, debiéndose acotar que esa **inmovilización** tiene como efecto impedir toda operación con el asiento, en aquellos casos graves en que se puede esperar la nulidad del asiento, constituyéndose en una anotación marginal que no puede ser eliminada sino a través del correspondiente proceso declarativo, o por acuerdo de las partes.

De lo recién expuesto se infiere que la **inmovilización** del asiento de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento. Sobre este punto en particular, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente:

“ ...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida preventiva 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. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...”

CUARTO. EN CUANTO A LO ACONTECIDO EN EL CASO BAJO EXAMEN. En este caso, se encuentra debidamente acreditado en el expediente, que el día 24 de febrero de 2005, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por la Registradora, Licenciada Aida Fernández Leal, se puso en conocimiento del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles **un error de inscripción** en el documento presentado al Diario de ese Registro con las citas **Tomo 456, Asiento 1996**.

Dicho documento, se refería al testimonio de la escritura autorizada por el notario Ronny Pizarro Méndez, presentado al Registro Nacional el día 7 de julio de 1998, por la cual, el señor Roinel Vargas Blanco se constituía en deudor del Banco de Costa Rica, por la suma de dos millones



quinientos mil colones, garantizando dicho crédito con hipotecas de primer grado sobre los inmuebles de su propiedad, del Partido de **Guanacaste**, matriculas **100655-000** y **100656-000**, con una responsabilidad individual de un millón doscientos cincuenta mil colones cada una.

El error referido consistió en la omisión, cometida en sede registral, de la inscripción del referido crédito sobre el inmueble del Partido de **Guanacaste**, matrícula **100655-000**, resultando que dicho crédito recayó únicamente sobre la finca del Partido de **Guanacaste**, matrícula **100656-000**, por lo que esta última garantizó la totalidad del crédito hipotecario en cuestión (dos millones quinientos mil colones), cuando es lo cierto que lo correcto debió ser, conforme a la voluntad plasmada en la referida escritura pública, que la inscripción del crédito supra citado debía recaer sobre las dos fincas de comentario, garantizando cada una de las fincas en primer grado y por partes iguales la mitad de la deuda, es decir, con una responsabilidad individual de un millón doscientos cincuenta mil colones cada una de las fincas relacionadas.

La situación esbozada en el párrafo anterior, se agravó posteriormente con la inscripción del documento presentado al Diario del Registro con las citas **Tomo 487, Asiento 6788**, que se refería al testimonio de la escritura autorizada por el notario Gustavo Adolfo Wattson Gómez, en la cual el mismo señor Vargas Blanco consintió en que su finca del Partido de **Guanacaste**, matrícula **100655-000** (la que como consecuencia del error inscriptorio ya señalado, quedó librada del gravamen hipotecario ya relacionado), sirviera como garantía de primer grado de un crédito hipotecario, conferido esta vez por el aquí apelante, sea el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

Fácil es colegir de la relación factual que antecede, que el señor Vargas Blanco, aún cuando había suscrito una escritura pública por la cual habla garantizado una deuda contraída con el Banco de Costa Rica, por la que respondían dos fincas de su pertenencia, en relación con su finca del Partido de **Guanacaste**, matrícula **100655-000**, ofreció nuevamente esta finca, pero en esa oportunidad al Banco Popular y Desarrollo Comunal, en garantía de otro crédito concedido a su



representada, “Distribuidora Buen Precio de Altura SA.”, una nueva hipoteca con el mismo privilegio de grado que el ostentado por el Banco de Costa Rica (Ver Folios 17 a 24 del expediente administrativo).

Pero adicionalmente, sobre el inmueble del Partido de **Guanacaste**, matrícula número **100655-000**, fueron presentados al Diario del Registro Público otros documentos con carácter de anotación provisional, a saber: el documento **546-9628**, que se refería a un contrato de arrendamiento; el documento **547-5970**, que se refería a otro documento de hipoteca en primer grado; y el mandamiento presentado al **Tomo 550, Asiento 6775**, referido a una demanda ordinaria, Proceso Ejecutivo Hipotecario del Banco Popular y de Desarrollo Comunal contra Distribuidora Buen Precio de Altura S. A. y Roinel Vargas Blanco (ver folios 12,3 y 6, 25 a 32 y folios 93 y 94 del expediente administrativo).

QUINTO. EN CUANTO A LA VALORACIÓN LEGAL DE LO OCURRIDO, Y LO QUE DEBE SER RESUELTO. No hay duda alguna de que las circunstancias que en su momento advirtió la Registradora Fernández Leal, y que motivaron al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a la instauración, de oficio, de las diligencias que ahora son examinadas, contravienen el *principio de publicidad registral* que informa esta materia, toda vez que se ha estado publicitando 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 1º 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.

Y es 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. Y en el presente caso, ha mediado una concatenación de errores en sede registral, agravada por las actuaciones realizadas por el señor Roinel Vargas Blanco (quien a pesar de haber sido notificado acerca de la gestión administrativa, según consta a folio 55, halló conveniente guardar absoluto silencio al respecto), que han hecho que se refleje una serie de movimientos registrales y de inscripción anómalos, que atentan contra la publicidad y la seguridad jurídica.

Ciertamente este Tribunal comprende el punto de vista de la entidad bancaria apelante, pero sus motivos de inconformidad alegados no pueden ser de recibo. Lo que ocurre es que no se puede hacer caso omiso, de que ante los yerros detectados por el Registro, que involucran a la finca de la Provincia de **Guanacaste**, matrícula **100655-000**, al tenor del artículo 87 del Reglamento del Registro Público, a ese Registro no le quedaba otra alternativa, por el vicio de nulidad que contienen las inscripciones ya comentadas y por el perjuicio a terceros que pueden producir, más que la de disponer la inmovilización cuestionada, no encontrando este Tribunal fundamento legal válido para dejar sin efecto la inmovilización ordenada en la resolución recurrida, pues se trata de una sana medida precautoria o cautelar de excepción, por la cual se pone un bien a disposición del Juez, impidiendo cualquier enajenación del mismo hasta que no sea autorizada judicialmente, o por convenio entre las partes, y esto para ser coherente con lo preceptuado en el ordinal 474 del Código Civil.

Por las razones antes dichas, y porque la actuación registral ha sido conforme al ***principio de legalidad*** que rige toda actividad de la Administración, este Tribunal debe rechazar en todos sus extremos el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas del primero de febrero de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se debe confirmar.



SEXTO. 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, y 2º 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 expuestas, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las quince horas del primero de febrero de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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.
NOTIFÍQUESE.

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Pedro Bernal Cháves Corrales

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ERROR REGISTRAL

INMOVILIZACIÓN