

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0530-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa de oficio

CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL y CARLOS JESUS CORONADO

QUIROS, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral

Expediente de origen N° 2010-134-RIM

VOTO N° 0296-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con treinta y cinco minutos seis de marzo de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por el señor Máximo Peñaranda Corea , mayor, casado , Máster en Finanzas , vecino de Heredia, cédula de identidad uno- setecientos treinta y uno- seiscientos setenta y dos, en su condición de Apoderado General sin límite de suma de la **CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL**, cédula jurídica cuatro- cero cero cero- cero cuarenta y dos mil ciento cuarenta y siete; y la Licenciada Patricia Araya Serrano, mayor, abogada, cédula tres- doscientos cincuenta y seis- trescientos sesenta y cuatro, en su condición de apoderada especial de **CARLOS JESÚS CORONADO QUIRÓS**, cédula seis – ciento veintiuno- trescientos veintisiete, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas, cuarenta minutos del veinte de diciembre de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito del 23 de Febrero del 2010 suscrito por el Registrador Luis Orlando Arias Valverde, del Registro Inmobiliario, se pone en conocimiento a la Dirección de

dicho Registro de la comisión de un error al haberse dejado de inscribir la hipoteca bajo las citas 460-15376 en la finca matrícula 5-37175 y equivocadamente se inscribió el gravamen en la finca matrícula 5-34175. Así, mediante resolución de las diez horas con treinta y cinco minutos del primero de marzo del dos mil diez, el Registro Inmobiliario, División Registral procedió a consignar nota de advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Guanacaste matrícula 37175-000, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las ocho horas con cincuenta y nueve minutos del trece de septiembre del dos mil diez, y del veintiocho de octubre del mismo año, en aplicación del principio constitucional del debido proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas.

TERCERO. Que en resolución de las ocho horas, cuarenta minutos del veinte de diciembre de dos mil diez, el Registro Inmobiliario, División Registral ordenó la inmovilización de la finca relacionada y mantenerla, hasta que la autoridad judicial competente resuelva sobre el asunto, o las partes interesadas lleguen a un acuerdo con el fin de rectificar el error cometido. Asimismo el Registro procedió a interponer la respectiva denuncia penal en contra del señor **CARLOS JESUS CORONADO QUIROS**, titular de la finca matrícula 5-37175-000. Dicha resolución fue apelada por la **CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL**, en adelante **CCSS** y por **CARLOS JESÚS CORONADO QUIRÓS**, por lo que conoce este Tribunal en alzada.

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 de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez al doce de julio de dos mil once.

Redacta la Jueza Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyos los hechos que como probados contiene la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. DE LA NORMATIVA APLICABLE AL CASO CONCRETO. 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, con él 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 extraregistral. Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue interpuesta el 23 de Febrero del 2010, con fundamento en lo señalado, el presente recurso debe resolverse aplicando las regulaciones del supra citado reglamento y no 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.

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el caso que nos ocupa, tenemos que la propia Administración Registral identifica y reconoce el error registral, producto de la inscripción que realiza la funcionaria calificadora a través del documento presentado a dicho Registro bajo las citas Tomo 460 Asiento 15379, en el que equivocadamente se inscribió la hipoteca en primer grado a favor de la **CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL** en la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 34175-000, siendo la correcta matrícula 37175-000 de la misma provincia. No siendo posible revertir el error registral porque existen

derechos de terceros involucrados, al constar inscrita bajo las citas 572-37639 una hipoteca también en primer grado a favor del **SERVICIO COOPERATIVO NACIONAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE LOS TRABAJADORES COSTARRICENSE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, en adelante **COPEMEX R.L.** Así, ante la concurrencia del error registral y la actuación desplegada por las partes posteriormente, trae consecuencias que afectan el ordenamiento de forma general y en particular a la publicidad registral, y con ello la fe pública y a la seguridad de los bienes inscritos, que es propósito del Registro Nacional conforme al artículo 1 de la Ley 3883, tiene ineludiblemente que proceder a inmovilizar la finca matrícula 5-37175-000, como al efecto establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, misma que se mantendrá hasta que la autoridad competente ordene su cancelación; o hasta que todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento Jurídico, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido, previa calificación que hará el Registrador que le corresponda su valoración.

Por su parte la **CCSS** en concreto indica que por estar demostrada la prioridad que ostenta en relación con el derecho registral discutido, solicita enmendar el error conceptual cometido en el año 1998 y se elimine la inmovilización ordenada, en razón de que como usuaria de los servicios del Registro Público, se está viendo seriamente afectada por un error registral. Por lo que en vista que fue el Registro Público quien cometió el error, así como que se trata de fondos públicos, debe ser el mismo Registro quien ejecute las acciones necesarias para solventar de forma adecuada y definitiva la situación que produjo, y no causar un despilfarro de fondos de honorarios profesionales que ello conlleva, para tratar de corregir un problema que no fue el causado por ellos, sino por falta de cuidado del registrador al momento de la inscripción de la escritura de constitución de hipoteca en primer grado a favor de dicha institución.

Por otro lado la apoderada especial del señor Carlos Jesús Coronado Quiros, solicita revocar el **POR TANTO I** de la resolución y se inscriba la hipoteca de la **CCSS** en primer grado, porque así fue y siempre ha sido en la vida real, siendo únicamente un error registral el inscribirla en

una finca diferente, error que nace del Registro Público, y que indujo a todos a error inscribiendo la hipoteca de **COOPEMEX R.L.**, antes de la de la **CCSS**, y se de un término de seis meses con el fin de que mi representado pida un préstamo y cancela la deuda que tiene con la **CCSS**. Solicita revocar también el aparte del **POR TANTO II** y **III**, ya que el error registral en el trámite de inscripción es achacable únicamente al registrador y al órgano registral y no a su representada, siendo el Registro Público el único culpable, por lo que no procede la denuncia penal en contra del señor Coronado Quiros, ya que esta sólo procede en los casos en los que la Institución Registral se ha visto inducida a publicitar una errónea publicidad registral, producto de actos y contratos inexistentes que provocan su nulidad absoluta.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. De previo al análisis del presente caso, considera este Tribunal de vital importancia aclarar que tal y como se menciona en el Considerando Tercero, la normativa aplicable en este asunto es la del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y no la del anterior Reglamento del Registro Público, debido a que el citado registro resolvió en base a una legislación que para el caso concreto no se ajusta. No obstante teniéndose como un hecho debidamente probado la existencia de una inexactitud en la publicidad de origen registral coincide este Organo de Alzada con la resolución del Registro Inmobiliario, al ordenarse la inmovilización de la finca del Partido de Guanacaste número 37175-000, por las razones que se dirán a continuación.

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 su título inscrito es oponible ante terceros.

No obstante lo anterior, 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, para lo cual el artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario hace la diferencia. En este sentido, los

artículos del 18 y 20 del citado Reglamento prevén la posibilidad del saneamiento de inexactitudes registrales, ante la eventual comisión de errores materiales o conceptuales, al momento de la calificación o la inscripción de un documento se establece que los registradores deberán 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 21 al 30 del Reglamento citado.

Bajo esta inteligencia, cuando se realiza un procedimiento de gestión administrativa, el Registro puede disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, medida cautelar previa con efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y una vez concluido el procedimiento y por medio de la resolución final, podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Ésta medida cautelar administrativa se mantendrá hasta que se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas subsanen la inexactitud y soliciten su levantamiento mediante los instrumentos establecidos legalmente.

La inmovilización es una medida cautelar reservada para los supuestos en que el error producido en una inscripción registral, sea causado en sede registral de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, solo pueda ser remediado por medio 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 una nueva jurisdicción en la cual se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que está ideada únicamente para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legitimada, pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

La intención de la inmovilización que se consigna como medida cautelar administrativa en los asientos registrales es la paralización del asiento, en espera de una resolución judicial sobre la legalidad de esa inscripción registral o la aquiescencia de las partes, medida cautelar justificada por la existencia de un error u omisión que eventualmente puede implicar la nulidad del asiento, y se encuentra regida por los propios cánones del derecho registral. Al respecto véase, entre otros, el Voto N° 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

“(…) 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 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. 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.”

Ante la existencia de una eventual inconsistencia de la inscripción registral, como lo es el caso que se está dilucidando, donde se tiene como un hecho probado la omisión de la inscripción de la hipoteca a favor de la **CCSS** sobre la finca del Partido de Guanacaste matrícula 37175, el Registro no puede corregir ese error por sí mismo, a pesar de la falencia del registrador en virtud de que el terreno objeto de dicha obligación, ya ha sido objeto de un nuevo gravamen hipotecario a favor de **COOPEMEX R.L.**, pero al demostrarse de forma suficiente la inconsistencia en los asientos registrales dicha situación permite a la Autoridad Registral tomar las medidas precautorias en tanto se discute y resuelve el asunto en la sede jurisdiccional o los

interesados se ponen de acuerdo para corregir la inexactitud comentada, por ende sería una resolución proveniente de la vía judicial la que declare si los asientos deben anularse, corregirse o mantenerse, o bien por medio del acuerdo de las partes interesadas; por lo que corresponde avalar la consignación de la inmovilización dispuesta por el *a quo*, la cual debe mantenerse como medida cautelar administrativa con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica de los inmuebles y precisamente para la misma protección de la CCSS, ante la imposibilidad de poder revertir la situación generada por el error registral en virtud de que existen derechos de terceros.

Realizadas las anteriores consideraciones, es importante acotar que el hecho de que haya sido un error registral y no extra registral como lo alegan las partes apelantes, no viene a eximir al titular del inmueble descrito y apelante de la resolución del Registro Inmobiliario, el señor Carlos Jesús Coronado Quirós, por cuanto existe una responsabilidad compartida sobre el error cometido, como bien lo explica el citado Registro al aclarar que ***“Es claro el error del registrador al no inscribir la hipoteca; pero también lo es que la actuación desplegada por el deudor que sabiendo de la existencia de un crédito anterior omite dar este dato al nuevo acreedor, aumentando de forma negativa los efectos de ese yerro. Lo anterior es menester de cualquier sujeto tener pleno conocimiento de sus deudas, y de las instituciones crediticias requerir este tipo de datos, en este caso la existencia previa de una hipoteca en primer grado, omisión que pudo ser utilizada para acceder ante el Servicio Cooperativo Nacional de Ahorro y Crédito de los Trabajadores Costarricenses Responsabilidad Limitada, COOPEMEX R.L. en busca de un nuevo crédito, en el que nuevamente da en garantía hipotecaria de primer grado su finca. Nótese que si sólo uno de estos hechos hubiese ocurrido de forma distinta y correcta nunca se habría llegado a la inscripción de la segunda hipoteca, de ahí que se afirme que su coexistencia deviene en una responsabilidad compartida, en lo que pudiera ser considerada inclusive una conducta reprochable en sede penal, como nos dice la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia (...)*”**. Lo subrayado y destacado en negrita es propio del texto original.

Concluye este Tribunal que la resolución emitida por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria es correcta al inmovilizar la finca matrícula 5-37175, por cuanto definitivamente no puede inscribir la hipoteca al existir derechos de terceros, lo cual es compartido plenamente por este Órgano de Alzada, y realza lo referido en dicho fallo sobre el papel preponderante que juega en lo que se está conociendo el silencio del deudor, que a sabiendas de que tenía una hipoteca de primer grado, que por error no se había inscrito, solicita un préstamo a otra institución en el mismo grado, no desconociendo éste de la realidad jurídica de su propiedad y a sabiendas de la existencia de una garantía hipotecaria de primer grado, el titular oculto el gravamen lo cual es una situación que le causa mucha gravedad al asunto.

Por las anteriores consideraciones es que la inmovilización impuesta sobre la finca en cuestión, es para la Administración sumamente importante no solamente en aras de dar una correcta publicidad registral al hecho de que un asiento presenta una inconsistencia proveniente de la actividad de la Administración, sino también, una forma de sustraer al bien del tráfico jurídico, para que la inexactitud no empañe con su mácula un nuevo movimiento pretendido sobre la finca matrícula 5-37175. Y sobre la actividad judicial realizada alrededor de dicha finca, ha de indicarse que de acuerdo al Principio de División de Poderes contenido en nuestra Constitución Política, la Administración Registral será respetuosa de ejecutar todas las acciones que impongan por resolución válida los Tribunales de Justicia; pero, mientras que éstos se pronuncian, lo reglamentariamente establecido según ya se explicó es la imposición de la inmovilización decretada, todo de acuerdo al principio de legalidad que rige la actuación del Estado costarricense. Todo lo anterior obliga a este Tribunal a mantener la inmovilización decretada por el Registro Inmobiliario, no siendo de recibo los alegatos planteados por los recurrentes.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. 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 de los

interesados, o a la invalidez 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.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Máximo Peñaranda Corea en su condición de Apoderado General sin límite de suma de la **CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL**; y por la Licenciada Patricia Araya Serrano en su condición de apoderada especial de **CARLOS JESÚS CORONADO QUIRÓS**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas, cuarenta minutos del veinte de diciembre de dos mil diez, la cual 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. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

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