



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2007-0157-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Propiedades

Banco Popular y de Desarrollo Comunal y otro, apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 143-2005)

VOTO N° 354-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta minutos del tres de diciembre de dos mil siete.

Recursos de apelación presentados por Bernardo Castro Chaves, portador 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, y por Nazira María Cheves Aguilar, cédula de identidad número 5-249-878, en su calidad de Presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de Cheves y Aguilar Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número 3-101-020891, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del dieciséis de abril de dos mil siete.

RESULTANDO

I.- Que mediante oficio recibido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 8 de junio de 2005, el Coordinador del Grupo 4 y del Departamento de Registradores informó que al autorizar el documento presentado al Diario del Registro, bajo las citas **tomo 360, asiento 10507**, correspondiente al testimonio de la escritura de reunión de



las fincas matrículas 5-5428-000, 5-5401-000, 5-15423-000 y la inscrita al tomo 2728, folio 45, asiento 1º, número 40796 y la venta posterior de la finca reunida, por un error involuntario de su parte omitió cerrar el derecho 002 de la finca de Guanacaste folio real número 15423, lo que permitió, al amparo de la publicidad registral, que se practicaran con posterioridad tres embargos, los cuales se encuentren inscritos en la actualidad. sobre ese derecho.

II.- Que una vez vencidas las audiencias conferidas a todos los interesados, mediante resolución dictada a las 11:00 horas del 15 de abril de 2007, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso inmovilizar el derecho 002 de la finca de Guanacaste folio real número 15423, hasta que la autoridad judicial ordene la corrección del error, o que las partes interesadas lo soliciten de la forma correspondiente.

III.- Que mediante escritos presentados ante el Registro, el primero en fecha 28 de mayo de 2007, y el segundo en fecha 12 de junio de 2007, Bernardo Castro Chaves, en su calidad de apoderado especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, y Nazira María Cheves Aguilar, representando a Cheves y Aguilar S.A., apelaron la resolución referida.

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 Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO



PRIMERO. 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, 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 8 de junio de 2005, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por el Coordinador del Grupo 4, Licenciado Rafael Torres Peña, se puso en conocimiento de la Dirección 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 360, asiento 10507**.



Dicho documento, se refería al testimonio de la escritura autorizada por la notaria Ana María Vargas Moya, por la cual el señor Edgar Espinoza Canton reunió sus fincas de Guanacaste números de folio real 5428-000, 5401-000, 15423-000, y la inscrita en el Partido de Guanacaste, al tomo 2718, folio 45, asiento 1, número 40796, reunión que dio paso a la inmatriculación de la finca de Guanacaste folio real número 60603-000, la que en el mismo acto fue vendida a la compañía Cheves y Aguilar S.A.

El error referido consistió en la omisión de cierre del derecho 002 de la finca 15423, la cual quedó abierta, o sea, se le siguió dando publicidad como si fuese una finca existente e inscrita a nombre del señor Espinoza Canton, lo cual es inexacto, puesto que ya ésta había dejado de existir, para dar paso a la creación de la nueva finca constituida por la reunión de todas las ya indicadas

La situación esbozada en el párrafo anterior, dio pie para que tanto el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como el Banco Nacional de Costa Rica, acreedores del señor Espinoza Canton, anotaran decretos de embargo sobre el referido derecho, que al momento recibía publicidad por parte del Registro.

De acuerdo a una actuación transparente y responsable por parte, tanto del Registrador involucrado en la comisión del error, como de la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, se inició la gestión administrativa de oficio que, como ya fue explicado en el considerando tercero de la presente resolución, corresponde iniciar en situaciones de este tipo. Al llegarse a la conclusión de que se cometió un error en la sede registral (el no cierre del derecho 002 de la finca 15423), y según lo ya explicado, lo que corresponde de acuerdo a la normativa que regula a la materia, es decretar la inmovilización del asiento publicitado de manera incorrecta, hasta que, o las partes interesadas y de consuno soliciten la corrección, o que una autoridad judicial competente dicte la forma en que ha de actuar el Registro respecto del error cometido.



Ambos apelantes argumentan en contra de la resolución dictada por el **a quo** lo siguiente: La representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal pretende que se eliminen las advertencias administrativas y se mantenga la inscripción de los decretos de embargo sobre la finca de Guanacaste 15423 derecho 002. El efecto de lo resuelto por el **a quo** es precisamente el de la eliminación de la advertencia administrativa, eso si, para dar paso a la inmovilización. Esta medida cautelar deberá mantenerse hasta que sea resuelto por la autoridad judicial la inexactitud registral o las partes manifiesten su aquiescencia para la subsanación del error. El asiento relacionado continuará recibiendo publicidad registral y teniendo anotados los decretos de embargo que fueron instados por los Bancos apelantes, pero con la marginal de inmovilización, que implica el bloqueo del tráfico jurídico registral y a la vez sirve de publicidad noticia sobre la nulidad que afecta el asiento registral involucrado. Por su parte, la representación de Cheves y Aguilar S.A. pretende que se cancele el asiento de inscripción publicitado de forma errónea, lo cual no es dable, porque, como ya se explicó, no tiene el Registro potestad para cancelar asientos de registro, conforme al artículo 474 del Código Civil, aun y cuando éstos sean erróneos, sino que lo que corresponde es la inmovilización dictada hasta tanto las partes interesadas llegaran a un acuerdo, o que una autoridad judicial dicte resolución al respecto.

QUINTO. RESPECTO DE LA INEXACTITUD REGISTRAL DETERMINADA Y LO QUE DEBE SER RESUELTO. No hay duda alguna de que las circunstancias que en su momento advirtió el Coordinador del Grupo 4 Torres Peña, 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 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.

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, el error cometido en sede registral, ha hecho que se de la inscripción de decretos de embargo que atentan contra la publicidad y la seguridad jurídica.

Ciertamente este Tribunal comprende el punto de vista tanto de la entidad bancaria como de la sociedad apelantes, pero sus motivos de inconformidad alegados no pueden ser de recibo. Lo que ocurre es que no se puede hacer caso omiso ante los yerros detectados, y por eso, al tenor del artículo 87 del Reglamento del Registro Público, a ese Registro no le quedó 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 los recurso de apelación interpuestos en contra de la resolución dictada por la



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del dieciséis de abril 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 declaran sin lugar los recursos de apelación interpuestos en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del dieciséis de abril 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. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTORES

- Inmovilización registral

TG: Efectos de la gestión administrativa registral

TNR: 00:55:82

- Errores registrales

TE: Corrección de errores registrales

Gestión administrativa registral

Tipos de errores registrales

TG: Procedimientos registrales

TR: Errores registrales muebles

TNR: 00:55:55

- Corrección de errores registrales

UP: Rectificación de errores registrales

TE: Cancelación de anotación registral errónea

TG: Errores registrales

TNR: 00:44:99