



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N°2009-1278-TRA-BM

Gestión administrativa de Oficio

Melvin Calderón Jiménez, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles

Expediente de origen N° 192-2009

VOTO N° 377-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del veintiséis de marzo del dos mil diez.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación planteado por el Licenciado Rolando Guardiola Arroyo en su calidad de apoderado especial administrativo del señor Melvin Calderón Jiménez, mayor, soltero en unión libre, ingeniero agrónomo, vecino de San José, Pérez Zeledón, portador de la cédula de identidad número uno- un mil doscientos tres – seiscientos cincuenta y ocho, contra la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles a las nueve horas del veintiocho de octubre del dos mil nueve.

RESULTANDO

- I.** En fecha del 22 de Mayo del 2009 la registradora Rina Ruiz Mata, registradora del Registro de la Propiedad de Bienes Muebles, informó al Departamento de Asesoría Jurídica de ese Registro, la comisión de un error que cometió al momento de inscribir el documento presentado al Diario en fecha tres de marzo del dos mil ocho, bajo el tomo 2008 asiento 69812, que es un traspaso del vehículo placas particulares cuatrocientos cuarenta y cuatro



mil sesenta y nueve, el cual presentaba un gravamen judicial a la orden del Juzgado Civil de Hacienda de asuntos Sumarios, expediente 99-000681-0170-CA, sobre dos vehículos entre éstos el citado vehículo y además, el vehículo placas particulares trescientos cuarenta y seis mil doscientos ochenta, para lo cual se adjuntó al presente traspaso el mandamiento de levantamiento sobre el mencionado gravamen bajo las mismas citas de presentación, pero que correspondía únicamente al levantamiento sobre el vehículo objeto del traspaso y no del vehículo placas particulares trescientos cuarenta y seis mil doscientos ochenta, el cual equívocamente levantó también en el momento de efectuar el movimiento registral de cancelación de gravamen. Al detectar el error cometido se procede a verificar la situación registral del vehículo placas particulares trescientos cuarenta y seis mil doscientos ochenta y se constata que a este vehículo ya se la había efectuado un traspaso bajo el tomo 2008 asiento 307969.

- II. La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles a las catorce horas del veinticinco de mayo del dos mil nueve, dictó una resolución previo a resolver por el fondo la presente diligencia administrativa en garantía del principio de legalidad publicidad y seguridad jurídica que informa el procedimiento registral, de conformidad con el artículo 129 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, en el cual se ordena practicar una **NOTA DE ADVERTENCIA** sobre el automotor **Placas 346280** (mayúsculas, negritas y subrayados del original).

- III. En escrito presentado a las trece horas con cuarenta minutos del veintidós de setiembre del dos mil nueve a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble, el apoderado especial administrativo Licenciado Rolando Guardiola Arroyo, según poder conferido por el señor Minor Calderón Jiménez bajo escritura número ciento veintidós del tomo tercero de la Licenciada Hellen Fabiola Saborío Soto, contesta la audiencia conferida y se opone a la



medida cautelar de Nota de Advertencia y solicita, se acoja esta oposición y se ordene de oficio el levantamiento de esa medida.

- IV.** El veintiocho de octubre del dos mil nueve a las nueve horas, la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble, conoce de la gestión administrativa oficiosa presentada por la funcionaria dicha, declara inadmisibile la solicitud de levantamiento de la nota de advertencia y ordena practicar una marginal de inmovilización sobre el vehículo dicho, manteniendo esa medida cautelar hasta tanto la autoridad judicial correspondiente ordene el levantamiento respectivo y remite copia de la resolución al Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuito Judicial de San José.
- V.** El cuatro de noviembre del dos mil nueve a las catorce horas con veintisiete minutos del dos mil nueve se presenta ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble recurso de apelación contra la resolución final antes referida y se solicita se acoja el presente recurso por estar conforme a derecho y se ordene el levantamiento de la inmovilización.
- VI.** 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 la Jueza Ureña Boza, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Se aprueba el elenco de hechos probados contenido en la resolución venida en alzada, y que sin haber sido enumerados de esa forma, se encuentran contenidos en los resultandos primero a quinto de la resolución final venida en



alzada, agregando este Tribunal a donde se encuentra el respaldo probatorio de cada uno de ellos en el expediente: el primero, de folios 1 a 15; el segundo, a folio 18; el tercero, de folios 23 a 45; el cuarto, de folios 49 a 52; y el quinto, de folios 53 a 59.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos que, con el carácter de no probados, sean de importancia para la presente resolución.

TERCERO. LO QUE RESOLVIO EL REGISTRO Y ALEGATOS DEL LAS PARTES.

La Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble declara inadmisibile la solicitud de levantamiento de la nota de advertencia y ordena practicar una marginal de inmovilización sobre el vehículo dicho, manteniendo esa medida cautelar hasta tanto la autoridad judicial correspondiente ordene el levantamiento respectivo y remite copia de la resolución al Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios del Segundo Circuido Judicial de San José.

Alega el apelante que las circunstancias apuntadas por la Dirección de Bienes Muebles que se dieron no fueron propiciadas con intervención alguna de su poderdante, adquiriendo el vehículo de buena fe y con base al Principio de Publicidad registral por lo cual no está de acuerdo con la anotación administrativa, producto de un error de un funcionario del Registro por lo cual no se debe causar perjuicio a los terceros adquirentes de buena fe como el que se produce con la Nota de Advertencia realizada a su vehículo.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. FORMA DE ACTUAR ANTE LA COMISIÓN DE ERRORES POR PARTE DEL REGISTRO.

La gestión administrativa es un procedimiento que se desarrolla en el seno del Registro, con la finalidad de subsanar, en los casos en que sea posible, la inexactitud registral, en los supuestos previstos en el artículo 124 y siguientes del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, Decreto Ejecutivo N° 26883-J, tal como quedó ampliamente desarrollado en el Voto No 376-2006 dictado por este Tribunal y que por la trascendencia de lo aquí discutido, deviene



importante su transcripción puntual en lo que interesa. Así, dispuso el relacionado voto en lo conducente:

“IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE. *No existe en nuestro ordenamiento jurídico registral una sistematización de las causas generadoras de inexactitud registral de los asientos y su modo de corrección. Comentando este concepto, nos señala la doctrina, lo siguiente: “Las causas que pueden generar una inexactitud registral pueden ser de **origen registral** o **extrarregistral**. Las registrales son las que provocan el error o la omisión en el asiento, en cambio, en la extrarregistral se incluyen las mutaciones sucedidas en el ámbito extrarregistral que aún no han tenido exteriorización en el registro” (ATILIO CORNEJO (Américo), “Derecho Registral”, Editorial ASTREA, 1ª Edición, Buenos Aires, 2001, p. 227).*

No obstante, si confrontamos esta opinión doctrinaria con el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, podemos discernir el tratamiento que nuestra legislación dio a la inexactitud registral y las diferentes hipótesis en que procede la gestión administrativa, como medio de subsanación, lo cual deben complementarse con la legislación civil vigente, como ha continuación se analiza:

A) Existencia de un error registral: *El artículo 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, al que se ha hecho alusión, establece la posibilidad de que existan dos tipos de errores registrales: a) **error material:** Se configura cuando, sin intención, se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción, o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos; b) **error conceptual:** Se comete*



cuando el Registrador altere o varíe el sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

De lo dispuesto en esos numerales, vemos que los tipos de errores que se reconocen son muy específicos y limitados, y, consecuentemente, no regula todo tipo de situaciones, circunscribiéndose únicamente al error cometido por el Registrador en el ejercicio de sus funciones, sin considerar otras causales, cuya apreciación y distinción es importante, como de seguido se explica:

Error gestado registralmente: *En el primer caso, la inexactitud proviene de **un error en el asiento** y no en el documento a que accede, o en otras palabras, existe un error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento, situación que provoca la práctica de una anotación o afectación al bien o derecho inscrito improcedente. Esta situación fue prevista expresamente en el artículo 454, párrafo 2) del Código Civil, 7 y 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, estableciéndose ahí la forma de practicar la corrección. Dispone, en lo conducente, el citado numeral 454 del Código Civil: “Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley...podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.”*

B) Modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes. *Los asientos inexactos pueden ser rectificadas en la forma indicada, siempre que los terceros no se hayan apoyado en el Registro, por cuanto en este supuesto es menester que aquellos conozcan la inexactitud y se efectúe su corrección.*



En efecto, puede ocurrir que existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoye en esa información, presentándose así un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho, y otro que se ha apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho con base a ella. Nuestra legislación, al igual que la mayoría de las legislaciones, adopta el sistema de no convalidación. En tal sentido, el artículo 456 del Código Civil dice que: “la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”. Es decir, que la inscripción no va a purgar los vicios que pueda tener el documento inscrito o en acto contenido. Los vicios subsisten con prescindencia de la inscripción. En estos casos, la gestión administrativa cabría a solicitud de parte interesada o en forma oficiosa por la Administración Registral, debiendo observarse el procedimiento dispuesto en los artículos 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público que rezan:

*Artículo 87: “...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio **podrá iniciar** una gestión administrativa.” Artículo 97: “De la nota de advertencia: se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente”. Artículo 88: “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.**” (Lo resaltado en negrilla no son del original)*

Es importante hacer notar que este numeral 88 confunde los efectos de la “nota de advertencia” y “la inmovilización”, por lo que para entender correctamente la



*primera, debe armonizarse dicha disposición con lo dispuesto en el literal 97 del mismo Reglamento. **La nota de advertencia**, como se explicó, procede como medida cautelar, **para efectos de publicidad únicamente**, previa verificación de los requisitos de forma y fondo, para este supuesto que se analiza; es decir, la modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, cuando existiera oposición de algún interesado en la corrección del error y cuando la rectificación pueda causar algún perjuicio a terceros. Además, la norma nos indica que su cancelación puede provenir de la jurisdicción ordinaria como tal, al término de un proceso o por solicitud de las partes, aunque también puede decretarse por la misma Administración Registral o por este Tribunal Registral Administrativo, en tanto Superior Jerárquico Impropio. La medida tiene importantes efectos prácticos, puesto que las personas que presenten documentos al Registro con posterioridad de la práctica de la nota de advertencia, no pueden invocar la calidad de terceros registrales para beneficiarse de la fe pública registral.*

El numeral 140 inciso 8) de la Carta Magna dispone como deber del Poder Ejecutivo: "Vigilar el buen funcionamiento de los servicios y dependencias administrativas". Coincidente con este deber, el artículo 97 reglamentario autoriza el acto de advertencia. Resulta improcedente, como ya se indicó, aseverar que se trata técnicamente de una limitación a la propiedad. Esta 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.

***La inmovilización**, por su parte, tiene un uso más restringido y específico, pues su propósito -a falta o imposibilidad de un arreglo en vía administrativa- 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 pueda acarrear la nulidad del*



asiento, pero que debe haber sido causado, exclusiva y necesariamente, por el mismo Registro. (Ver entre otros, el Voto de este Tribunal No 307-2006 de 15:20 horas del 29 de setiembre del 2006).

En el caso que se analiza, la gestión administrativa se da por cuanto concurren los siguientes supuestos objetivos:

1- Gestión administrativa incoada de oficio por el Registro:

1a- *Procede como facultad discrecional del Registro, ante una inexactitud de los asientos que conste en el Registro y que cause algún perjuicio, caso en el cual se podría adoptar la medida cautelar prima facie, con base en el informe vertido por el Registrador, aún sin brindar audiencias a los interesados.*

1b- *Cuando exista oposición de algún interesado en la corrección del error, caso que supone que se le ha dado debida audiencia y notificación a éste, tal como lo ordena el artículo 98 del Reglamento del Registro Público.*

Como se puede inferir claramente de lo expuesto, si la rectificación que ha de practicarse puede causar perjuicio a alguna de las partes involucradas, como es el presente caso, se deberán inmovilizar las inscripciones involucradas, hasta que, o se de la aquiescencia de los interesados en la corrección de la información que consta en el Registro, o una autoridad judicial a través de un proceso jurisdiccional resuelva el punto, de modo tal que se ordene directamente al Registro, en qué sentido habrá de corregirse la inscripción. Hasta ese entonces, se mantendrán los asientos de registro inmovilizados.

En el presente caso, obsérvese como al ingresar al Registro el documento de presentación tomo 2008 asiento 069812, la Registradora encargada de su inscripción erróneamente levantó el gravamen al vehículo particular placas 346280, cuando lo que correspondía, según el mandamiento de levantamiento bajo las mismas citas de presentación que el documento de



traspaso, era levantar únicamente el gravamen sobre el vehículo objeto del traspaso. La corrección de dicho error trae evidente perjuicio al propietario registral actual del vehículo placas particular 346280, sea el aquí apelante señor Melvin Calderón Jiménez. Así la cosas no lleva razón el apelante en sus alegatos. El hecho de que haya adquirido el vehículo placas particulares 346280 atendido a la publicidad registral, no convalida en forma alguna los errores que puedan existir en su asiento de inscripción. Como ya se explicó ampliamente, lo que corresponde ante la detección de un error cometido en sede registral durante el procedimiento de inscripción, siendo el caso de que su corrección cause perjuicio, como es el presente caso, es la inmovilización del asiento de inscripción, para que, debidamente publicitado, sea la forma de alertar a los terceros sobre el error que se cometió. Ahora bien, para poder levantar esa medida cautelar, la legislación civil en su artículo 474 da la solución, y en tal sentido serán las partes interesadas las que arreglen el problema poniéndose de acuerdo, o será un Juez de la República el que decida el punto, pero, mientras tanto, el asiento de inscripción deberá permanecer inmovilizado, como garantía para terceros del cumplimiento de los valores que se buscan a través del actuar del Registro Nacional, sean la publicidad y la seguridad.

Por lo que, según lo expuesto en este considerando, lo que corresponde en derecho es decretar la inmovilización de la inscripción de dicho vehículo, tal y como lo realizara el **a quo**.

QUINTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones expuestas considera este Tribunal que lo correspondiente es declarar sin lugar el recurso de apelación aquí conocido, y por ende confirmar la resolución final venida enalzada.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-



J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación planteado por Licenciado Rolando Guardiola Arroyo en su calidad de apoderado especial administrativo del señor Melvin Calderón Jiménez, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles a las nueve horas del veintiocho de octubre del dos mil nueve, 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.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



DESCRIPTORES:

- Errores registrales muebles
- Inmovilización del asiento registral