



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2007-0018-TRA-BI-211-08

Gestión Administrativa

Banco Nacional de Costa Rica., apelante

Registro Público de Bienes Inmuebles

(Exp. de origen número 301-2005)

Bienes Inmuebles

VOTO N° 460 -2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José Costa Rica, a las diez horas con cuarenta minutos del tres de setiembre del dos mil ocho.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la Licenciada **Grace María Vargas Rojas**, mayor, casada una vez, abogada, vecina de San José, titular de la cédula identidad número dos-trescientos noventa y cinco-cero setenta y cinco, en su condición de apoderada especial del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas cuarenta y cuatro minutos del veintiuno de enero del dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO: Que mediante el memorial presentado el veintiuno de octubre del dos mil cinco, ante el Registro Publico de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Oscar Fernández Salgado, mayor de edad, casado dos veces, empresario, vecino de San Pablo de Heredia, Urbanización Villa Adobe, casa número treinta y uno-c, titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos diez-trescientos tres, formuló gestión administrativa, en razón, de que



el Registrador encargado de la inscripción del documento tomo 494, asiento 6717, cometió un gravísimo error, ya que omitió la inscripción de la afectación al régimen de patrimonio familiar, que afectaba la habitación familiar, sobre la finca del Partido de Heredia, Folio Real número 173054-001, 002, 003 y 004, solicitando se anote advertencia administrativa sobre el inmueble, así, como inscribir el patrimonio familiar u ordenar la inmovilización.

SEGUNDO: Que la Subdirección del Registro de la Propiedad Industrial, mediante la resolución dictada a las catorce horas cuarenta y cuatro minutos del veintiuno de enero del dos mil ocho, dispuso: *“**POR TANTO** / En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citadas, **SE RESUELVE: I.-** Una vez firme esta resolución ordenar la **INMOVILIZACIÓN** de la finca del Partido de Heredia matrícula **CIENTO SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO (173054)**, la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral conocida en estas diligencias y como resultado de tal competencia ordene el levantamiento de la referida inmovilización o que todas las partes involucradas comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se corrija el error indicado. Documento que deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que correspondía, para así, proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de inmovilización. **II.-** Para consignar la inmovilización referida, se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro en la persona de la Licda. Kattia Meza Brenes (...).”*

TERCERO: Que inconforme con dicho fallo, el Licenciado Jorge Mario Marín Barquero, carné número 2934, quien se apersonó en su condición de apoderado especial judicial del señor Marvin Barrantes Vargas, y la Licenciada Grace María Vargas Rojas, de calidades y condición referida, interpusieron recurso de revocatoria con apelación en subsidio, siendo, que el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resoluciones dictadas a las diez horas diez minutos del diez de abril del dos mil ocho y ocho horas y cincuenta y cinco minutos del diez de



abril del dos mil ocho, por su orden, indicó, con respecto a la Licenciada Vargas Rojas, que el recurso de revocatoria no se admite por cuanto dicho Registro carece de ese recurso, admitiendo la apelación, y con relación al recurso de revocatoria y apelación presentado por el Licenciado Marín Barquero, resolvió, tener el mismo únicamente por recibido y agregado, por cuanto el Lic. Marín Barquero no acreditó su legitimación para actuar ante el Registro.

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 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

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los hechos probados **I, II, III apartes (a, b, c, d, e, f, g), y IV**, de la resolución apelada, indicando este Tribunal que su sustento probatorio se encuentra a folios del 7 al 14, 26, 28, 35, 39, 15 al 16, 17 al 20, 200, 201 y 202, del expediente.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

TERCERO: ACERCA DE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS ESGRIMIDOS POR LA PARTE APELANTE. En el caso concreto, la Subdirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso ordenar la inmovilización de la finca del Partido de Heredia matrícula CIENTO SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO



GUIÓN CERO CERO CERO (173054-000), la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral conocida en estas diligencias y como resultado de tal competencia ordene el levantamiento de la referida inmovilización o que todas las partes involucradas comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se corrija el error indicado. Documento que deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que correspondía, para así, proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de inmovilización.

Por su parte, los alegatos sostenidos por la representante de la empresa recurrente en el escrito de apelación radican en que en el instrumento notarial se estableció tanto la hipoteca de primer grado a favor de su representada, como también posteriormente, la afectación a patrimonio familiar sobre el mismo inmueble, en ese sentido la cláusula doce, de dicho documento dice “HABITACIÓN FAMILIAR”: Que sin perjuicio de la obligación y garantía hipotecaria constituida en este acto a favor del Banco Nacional, que por lo tanto tendrá prevalencia, los señores Monestel Mora y Fernández Salgado en su carácter de copropietarios de la finca del Partido de Heredia, matrícula de Folio Real número Ciento setenta y tres mil cincuenta y cuatro-cero cero cero, someten dicho inmueble y con ello afectan el derecho que cada uno de ellos corresponde sobre la misma al Régimen de Habitación Familiar a favor de su hija menor de edad...”, manifestando, que la afectación a patrimonio familiar no perjudica la garantía a favor del Banco Nacional de Costa Rica, esto a tenor del numeral 42 del Código de Familia, que dice: “ ... Tampoco podrá ser perseguido por acreedores personales del propietario, salvo en cobro de deudas contraídas por ambos cónyuges, o por el propietario con anterioridad a la inscripción a que se refiere el artículo siguiente”, por consiguiente, alega, que la resolución recurrida no se apega a las normas citadas, además, que su representada actuó de buena fe, por lo que no puede verse afectado por un error en la inscripción, por lo que solicita se revoque dicha resolución.



CUARTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. LA FIGURA JURÍDICA DE LA AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIAR. De conformidad con el artículo 43 del Código de Familia, la afectación del inmueble a patrimonio familiar, debe hacerse, y surte efectos desde la fecha de su inscripción. El Registro Público Inmobiliario cumple una función constitutiva del derecho. En el caso que nos ocupa hubo un error conceptual por parte del Registrador al inscribir el documento que ocupó el tomo 494, asiento 6717, visible a los folios siete al catorce del expediente, mediante el cual la empresa Urbanizadora Siglo Veinte Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero ochenta y ocho mil doscientos noventa y cuatro-cero tres, vendió la finca del Partido de Heredia Folio Real número 173054-000, a los señores Silvia María Monestel Mora y Oscar Guillermo Fernández Salgado. Además del contenido del documento se comprueba que ambos adquirentes constituyeron un crédito hipotecario a favor del Banco Nacional de Costa Rica, y sometieron el inmueble mencionado a patrimonio familiar. El error consistió en haber omitido inscribir la afectación en la finca relacionada. No obstante, el error no puede ser subsanado en sede administrativa registral, puesto, que además del Banco Nacional apelante, existen terceros que han anotado medidas cautelares (embargos, demandas, etc) al amparo de una publicidad registral -que ahora se determina como inexacta- que permitirá asegurar o mantener la expectativa de derecho que protegía garantizar esas inscripciones provisionales, según así las define el artículo 468 incisos 1, 2, 3 y 4 del Código Civil.

El párrafo segundo del artículo 42 del Código de Familia indica que el inmueble afecto a patrimonio familiar sólo podrá ser perseguido por acreedores personales cuando se trate de deudas contraídas por ambos cónyuges o por el propietario con anterioridad a la inscripción de la afectación en el Registro Público. Una corriente jurisprudencial (Ver Votos números 189-L, de las 8:50 horas del 10 de febrero de 1999, 1096-R, de las 8:55 horas del 1 agosto de 1999 y 1370-M, de las 8:30 horas del 6 de octubre de 1999 del Tribunal Primero Civil) sostiene que lo relevante para determinar la procedencia o no del embargo de un inmueble sujeto a afectación patrimonial depende –no de la fecha de constitución del crédito que se ejecuta- sino más bien,



la fecha en que el mandamiento de embargo haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad. De esta forma si el embargo fue inscrito con anterioridad a la afectación es posible que el acreedor pueda resarcirse con el remate del inmueble, de lo contrario no es posible esta circunstancia, sin importar que el crédito se haya constituido como título ejecutivo con anterioridad a la afectación.

En el presente caso, no obstante, no puede optarse por esta solución, aún cuando resulta evidente que todas las medidas cautelares anotadas por terceros son posteriores a la presentación de la escritura donde se constituyó el patrimonio familiar, puesto que el error cometido consistió precisamente en haberse omitido su inscripción. En consecuencia, para terceros, como resultado de la fe pública registral, la finca siempre estuvo libre de esas limitaciones. Corresponderá a la sede judicial declarar el derecho preferente del apelante y la situación jurídica en que quedarán los demás anotantes. Aunque parece injusto que el deudor y constituyente del patrimonio saque provecho del error registral cometido, en perjuicio de su acreedor el Banco Nacional de Costa Rica, el Registro no puede en este caso corregir el error en que se incurrió, pues, también está llamado a tutelar los intereses de los terceros anotantes. En consecuencia, tal como lo prevén las normas reglamentarias, lo único que procede es la inmovilización registral.

QUINTO: EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. En consecuencia, con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licenciada Grace María Vargas Rojas, en su condición de apoderada especial del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas cuarenta y cuatro minutos del veintiuno de enero del dos mil ocho, la cual, se confirma.

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 2° 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 y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licenciada Grace María Vargas Rojas, en su condición de apoderada especial del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas cuarenta y cuatro minutos del veintiuno de enero del dos mil ocho, la cual 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.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Priscilla Soto Arias



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

Inmovilización registral

TG. Efectos de la gestión administrativa

TNR. 00.55.82