



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE No. 2010-0087- TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, Apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (Exp. de Origen 377-2009)**

**[Subcategoría: Hipotecas]**

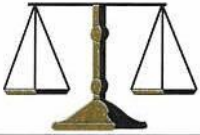
***VOTO No. 474-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las catorce horas del veintisiete de setiembre de dos mil once.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor José Antonio Vásquez Castro, mayor, casado una vez, Ingeniero Agrónomo, vecino de San José, con cédula de identidad 5-141-1500, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las once horas del siete de enero de dos mil diez.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 23 de junio de 2009, la señora Guiselle García Gómez, portadora de la cédula de identidad 1-416-1302 informa de un posible error de inscripción del documento que originó las citas tomo 417, asiento 730, que afecta el asiento de inscripción de la finca 168116 del Partido de Cartago, dado que dicho inmueble así como la afectación a patrimonio familiar fueron inscritos en forma errónea, a nombre de su entonces compañero sentimental Carlos Zúñiga Trigueros, quien, posteriormente y sin contar con su consentimiento, constituyó hipoteca a favor del Banco Nacional de Costa Rica. Dada esta situación solicita se



proceda de forma inmediata a inmovilizar la relacionada finca.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las once horas del siete de enero de dos mil diez, dispuso: **“POR TANTO / (...) SE RESUELVE:** *Una vez firme la presente resolución. I. Consignar nota de inmovilización por error interno sobre la finca del partido de **Cartago** número: CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS (168116), misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error, ordene su rectificación y la cancelación de la medida cautelar; o las partes interesadas rectifiquen el mismo por los mecanismos que la ley establece. (...)*”.

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 20 de enero de 2010, el representante del Banco Nacional de Costa Rica presentó recurso de apelación que fuera admitido mediante resolución de las once horas del 25 de enero de 2010, razón por la cual conoce este Tribunal.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan 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.

**Redacta la Juez Ureña Boza, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados establecido en la resolución apelada, advirtiendo únicamente que el enumerado como (IV) se sustenta en los folios 72, 92 y 95 a 97; el enumerado como (VI) en folios 72, 93 y 98; el enumerado como (VII) en los folios 99 a 101 y el enumerado como (VIII)

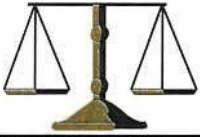


en el folio 77.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos tal carácter, que pueden tener influencia en la resolución de este asunto.

**TERCERO. SOBRE LO APELADO.** El señor José Antonio Vásquez Castro, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, inconforme con lo resuelto argumenta que su representado otorgó un crédito con garantía hipotecaria sobre la finca 168116 de Cartago al señor Carlos Zúñiga Trigueros con cédula 3-204-792, quien al momento de la constitución figuraba como titular registral. Ante ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 455 y 456 del Código Civil, el error registral que afecta el asiento de inscripción, se traduce en hechos que perjudican seriamente los intereses del Banco acreedor y que escapan totalmente de su ámbito de acción, por lo que no puede éste asumir las consecuencias de dicho error, en vista de que debe ser considerado como un “tercero de buena fe” que actuó al amparo de la Publicidad Registral. En razón de dichos alegatos solicita se declare con lugar el recurso presentado, se revoque la resolución impugnada y se tutele el derecho real de garantía que pesa sobre la finca 168116 de Cartago, a favor del Banco Nacional de Costa Rica.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE EL REGLAMENTO APLICABLE EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** 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 extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: “*Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.*” Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa se inicia a solicitud de parte interesada el 23 de junio de dos mil nueve, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las



regulaciones 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.

**II.- SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN.** 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.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato o que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** de que lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

No obstante estas presunciones, 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. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público, prevén esa posibilidad y ante la eventual comisión de errores materiales o conceptuales, al momento de la calificación o la inscripción de un documento, el artículo 87 establece que los registradores pueden 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 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar la finca.



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 adicionalmente, podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha medida cautelar administrativa se mantendrá hasta tanto no 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.

Tanto la NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, como la INMOVILIZACIÓN, son medidas cautelares reservadas para los supuestos en que el error producido en una inscripción registral, sea causado en la misma sede registral, situación que se cumple en el presente asunto, dado que esta gestión se encuentra sustentada en la existencia de un error originado en sede registral ocurriendo que, la única vía disponible para remediarlo, sería la 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 otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

El error registral que fue informado a la Dirección Registral por la señora Guiselle García Gómez y que motivó la apertura de las diligencias que nos ocupan, contraviene el principio de publicidad registral relacionado líneas atrás, toda vez que en los asientos registrales se publicita actualmente una información 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.



El Registro Inmobiliario, en la resolución recurrida resuelve la inmovilización por error interno, de la finca 168116 del Partido de Cartago, indicando que dicha medida cautelar administrativa se mantendrá “... hasta que una autoridad judicial competente conociendo del error, ordene su rectificación y la cancelación de la medida cautelar; o las partes interesadas rectifiquen el mismo por los mecanismos que la ley establece...” Resulta claro entonces, que la intención de dicha medida no es la de perjudicar los intereses de ninguna de las partes y que, dada su naturaleza, no tiene los efectos de declaratoria de un mejor derecho entre el acreedor y ahora apelante, sea el Banco Nacional de Costa Rica y la titular registral actual. Y es que no podría ser de otra manera, en vista de que, ante la situación fáctica presente no puede la Autoridad Registral más que publicitar en sus asientos un aviso a los terceros interesados sobre la inconsistencia que afecta el bien, siendo que el fondo del asunto puede ser conocido únicamente por la sede jurisdiccional correspondiente, o en su defecto, que mediante un acuerdo de las partes involucradas se rectifique el asiento registral.

**QUINTO.** Conforme lo anterior y de los atestados que constan en el presente expediente, este Tribunal considera que ha quedado demostrado el error de inscripción en que ha incurrido el Registro al inscribir el bien objeto de estas diligencias a nombre del señor Carlos Zúñiga Trigueros, aunque originalmente con la cédula de la señora Guiselle García Gómez (1-416-1302), ya que luego fue modificada esa identificación para consignarle el número de cédula de dicho señor (3-204-792), así como el mismo señor Zúñiga Trigueros como beneficiario de la Afectación a Patrimonio Familiar. Situación que en forma anómala fue aprovechada por éste para constituir el gravamen hipotecario a favor del Banco Nacional de Costa Rica.

Cabe acotar en este punto, que en el testimonio de escritura número 13 del tomo 125 de protocolo del Notario Eugenio Francisco Jiménez Bonilla, que es constitución del crédito con garantía hipotecaria a favor del Banco Nacional de Costa Rica, que fuera presentado al Registro con las citas **571-22758**, ante la consignación de los defectos: “*La finca está afectada a habitación familiar*” y “*Acalrese (sic) en la copia de firmas la comparecencia de María Jiménez*”, (ver



folio 111), por parte del Registrador a quien se le asignó el trámite de este documento, el notario Jiménez Bonilla consigna razón notarial en que manifiesta: “..*El inmueble del caso anteriormente pertenecía a una mujer que vivía en unión de hecho con el señor Zúñiga esa unión se terminó y la dama vendió el inmueble al señor Trigueros y se olvidó de cancelar la habitación familiar. Como ese gravamen está a favor del propio hoy dueño de la finca, dicha habitación familiar no debe tomarse en cuenta o, en su defecto, por inaplicable cancelarse.*”, (ver folio 051 de este expediente). De lo que resulta evidente que el señor Zúñiga Trigueros aprovechó la inexactitud que afectaba la inscripción registral para obtener el crédito hipotecario garantizado con la finca 168116 del Partido de Cartago sin el consentimiento de la aquí gestionante.

Dada esta situación, no pueden acogerse los extremos de la petición del apelante, en el sentido de que sea revocada la resolución venida en Alzada, ya que el conflicto de derechos planteado requiere la valoración por parte de la autoridad judicial, conforme lo establece el artículo 474 del Código Civil, y es precisamente con el fin de tutelar el derecho real de garantía que ostenta el Banco Nacional de Costa Rica, que resulta imperativa la inmovilización del bien inmueble a los efectos de sustraerlo del tráfico inmobiliario e impedir que otros terceros puedan tener acceso al bien, en caso de no publicitarse una medida cautelar que alerte sobre los hechos que dan origen a estas diligencias. En tal sentido, la vía judicial resulta la única vía idónea para dilucidar una controversia como la que nos ocupa, pues la normativa especial que regula el procedimiento registral, como se señaló, no le autoriza (*principio de legalidad*), y más bien le niega a la Autoridad Registral la posibilidad de modificar, cancelar, o anular en la vía administrativa un asiento registral ya inscrito, puesto que ello sólo es viable, en los supuestos del artículo 474 del Código Civil. No es posible para esta Autoridad acoger lo peticionado, por lo que se confirma la inmovilización decretada para que las partes de mutuo acuerdo procedan a subsanar las inexactitudes que afectan el asiento de inscripción de la finca 168116 del Partido de Cartago, o en su defecto, sea a través de un Juez competente que armonicen sus intereses siendo lo procedente entonces declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por el señor José



Antonio Vásquez Castro, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las once horas del siete de enero de dos mil diez, 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, 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* presentado por el señor **José Antonio Vásquez Castro**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las once horas del siete de enero de dos mil diez, 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.**

***Norma Ureña Boza***

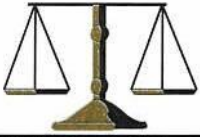
***Pedro Daniel Suárez Baltodano***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Katty 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