

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0264-TRA-BM

Gestión administrativa de oficio

Allan José Calderón Miranda, apelante

Registro Público de la Propiedad Mueble (expediente de origen N° 154-2010)

VOTO N° 782-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas del diez de noviembre del dos mil once.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación planteado por el señor Allan José Calderón Miranda, mayor, soltero, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-novecientos cuarenta y nueve-cero cuarenta y ocho, quien actúa en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Transportes Interexpress de Costa Rica Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-quinientos tres mil doscientos ochenta y uno, contra la resolución final dictada por el Registro Público de la Propiedad Mueble a las trece horas del quince de febrero de dos mil once.

RESULTANDO

- I.** En fecha veintiséis de mayo de dos mil nueve, el Registrador Ernesto Ureña Abarca informó a la Dirección del Registro de la Propiedad Mueble la comisión de un error al momento de inscribir el documento de traspaso y prenda sobre el vehículo placa CL 164928.

- II.** La Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble, a las doce horas del treinta y uno de mayo de dos mil diez, dictó resolución previo a resolver por el fondo la presente

gestión administrativa oficiosa, en garantía del principio de legalidad, publicidad y seguridad jurídica que informa al procedimiento registral, por lo que, 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 CL 164928.

- III. Por escrito presentado en fecha trece de agosto de dos mil diez, el señor Allan José Calderón Miranda, representando a la empresa Transportes Interexpress de Costa Rica S.A., contesta la audiencia conferida solicitando se cancele la advertencia administrativa.
- IV. En resolución final de las trece horas del quince de febrero de dos mil once, el Registro Público de la Propiedad Mueble, ordenó la inmovilización sobre el vehículo referido, hasta tanto el asunto sea resuelto en sede judicial.
- V. Que mediante escrito de fecha cuatro de marzo de dos mil once el señor Calderón Miranda, en su condición dicha, plantea recurso de apelación en contra de la resolución final antes referida.
- VI. 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 a doce de julio de dos mil once.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Se aprueba el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

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

TERCERO. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELACIÓN. Del estudio realizado por el Registro Público de la Propiedad Mueble se pudo determinar una inconsistencia entre la información publicitada por el Registro referida al vehículo placas CL 164928 y la realidad extraregstral de dicho vehículo, ya que al momento de inscribirse el documento presentado al Diario bajo el tomo 2008 asiento 319859, por medio del cual se traspasaba e imponía prenda sobre dicho vehículo, tan solo se incorporó a la base de datos el traspaso más no el gravamen. Dicha inconsistencia fue aprovechada por el adquirente para que éste vendiera dicho vehículo libre de gravámenes a la empresa Transportes Interexpress de Costa Rica S. A., traspaso que impide que se pueda corregir la inconsistencia detectada, motivo por el cual se impone la inmovilización sobre el asiento de registro del vehículo de marras, hasta que el asunto se dilucide en sede judicial.

Alega el apelante que su representada adquirió el vehículo CL 164928 libre de gravámenes de acuerdo a la publicidad registral, de buena fe y cumpliendo con los requisitos legales para ello, que fue en el Registro en dónde se cometió el error, que la acreedora de la prenda no inscrita inició gestión de cobro en contra de su deudor, proceso judicial en el cual la empresa ahora dueña no es parte ni se han intentado embargos contra su vehículo, por lo que solicita se declare su buena fe como adquirente, que se cancele la inmovilización, y que se dicten las responsabilidades dentro del Registro.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. FORMA DE ACTUAR ANTE LA DETECCIÓN DE INCONSISTENCIAS EN LOS ASIENTOS DE 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, tal como quedó ampliamente desarrollado en el Voto N° 376-2006 dictado por este Tribunal a las diez horas

treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, 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).”

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 319859, el Registrador encargado de su inscripción erróneamente no inscribió el gravamen al vehículo CL 164928, cuando lo que correspondía era inscribir una prenda sobre el vehículo a favor de Vehículos Internacionales S.A. La corrección de dicho error trae evidente perjuicio al propietario registral actual del vehículo, sea el aquí apelante señor Allan José Calderón Miranda. Así las cosas no lleva razón el apelante en sus alegatos. El hecho de que haya adquirido el vehículo CL 164928 atendido a la publicidad registral, no convalida en forma alguna las inconsistencias que puedan existir en su asiento de inscripción. Como ya se explicó ampliamente, lo que corresponde ante la detección de una inconsistencia provocada por la acción de la sede registral durante el procedimiento de inscripción, y siendo 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, el Código 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.

Debe recordar el apelante que si bien la inconsistencia en la publicidad registral fue provocada por la acción de la Administración, la problemática referida al vehículo placa CL 164928 deviene de la acción antijurídica del señor Jerson Antonio Cordero Fernández, quien vendió el vehículo a sabiendas de que existía la deuda y prenda con la empresa Vehículos Internacionales S.A., dicha actuación se encasilla en la normas contenidas en los artículos 20 y 21 del Código Civil, que indican:

“Artículo 20.- Los actos realizados al amparo del texto de una norma, que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico; o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de la ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.

Artículo 21.- Los derechos deberán ejercitarse conforme con las exigencias de la buena fe.”

El acto de traspaso de vehículo amparado a una publicidad registral que se sabe es inconsistente, persigue un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, sea el de disponer libremente de bienes que se encuentran en calidad de garantía de una deuda, por lo que tal acto se da en fraude de ley, y en definitiva es un derecho que no fue ejercido bajo las exigencias de la buena fe.

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

QUINTO. 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Allan José Calderón Miranda representando a la empresa Transportes Interexpress de Costa Rica Sociedad Anónima, en contra la resolución final dictada por el Registro Público de la Propiedad Mueble a las trece horas del quince de febrero de dos mil once, 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES:

- Errores registrales muebles
- Inmovilización del asiento registral