



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**Expediente No. 2009-0201-TRA-BI**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen No. 170-2004)**

## ***VOTO No. 868-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las ocho horas, cincuenta minutos del tres de agosto de dos mil nueve.***

***Recurso de Apelación*** presentado por el Licenciado **Bernardo Castro Chaves**, mayor de edad, casado una vez, abogado, titular de la cédula de identidad número uno-quinientos ochenta y nueve-trescientos noventa y cuatro, en su calidad de apoderado especial del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, con cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del cinco de diciembre de dos mil ocho.

### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que el Licenciado César Fonseca Sequeira, mayor, casado una vez, abogado, vecino de Puntarenas, titular de la cédula de identidad número seis-doscientos cuarenta y siete-quinientos ochenta y ocho, presentó ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha treinta de agosto de dos mil cuatro, solicitud de cancelación de inscripción por existir vicios de nulidad absoluta del documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos veintisiete (527), asiento once mil setecientos diecinueve (11719).



**SEGUNDO.** Que mediante resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las diez horas, cuarenta y dos minutos del nueve de setiembre de dos mil cuatro, resolvió, en lo que interesa lo siguiente: “*I)- Rechazar “AD PORTAS” la gestión administrativa incoada por el Lic. César Fonseca Sequeira, por carecer en la especie, de legitimación para actuar en esta sede administrativa. II)- Continuar el conocimiento de la presente gestión administrativa de manera oficiosa; siendo que en aras de lograr los beneficios de una economía procesal, se continuará el trámite en este mismo expediente, con los atestados que lo conforman. III)- Consignar nota de advertencia administrativa en el inmueble del Partido de Puntarenas, número dieciocho mil ciento nueve (18109), en tanto se efectúa la investigación correspondiente...*”

**TERCERO.** Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del cinco de diciembre de dos mil ocho, se dispuso, en lo que interesa, lo siguiente: “**POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, normas legales, y jurisprudencia citados, SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución: I- CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN en la finca del Partido de Puntarenas, matrícula DIECIOCHO MIL CIENTO NUEVE (18109), en aras de dar fiel cumplimiento al principio de publicidad y de seguridad jurídica registral, advirtiendo así a terceros sobre la situación irregular que afecta el inmueble de marras, el cual se traspaso (sic) en su totalidad –siendo que lo que en realidad se debía inscribir era un lote (sic) mil doscientos treinta y dos metros cuadrados-, y por un tercer testimonio, de un notario que no fue ante quien se otorgó la escritura pública...*”.

**CUARTO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el diecinueve de enero de dos mil nueve, el Licenciado **Bernardo Castro Chaves**, de calidades indicadas al inicio y en su condición de apoderado



especial del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, apeló la resolución referida.

**QUINTO.** 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 Rodríguez Jiménez, 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, salvo el hecho probado **II-** que se replantea y se sustenta de la siguiente forma: **A)** Que mediante la escritura número noventa y uno, otorgada en San Ramón, Alajuela, a las dieciséis horas del primero de marzo de mil novecientos ochenta, ante el Notario José Joaquín Harley Genny, comparecen los señores Ronald Baltodano Vásquez, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de Desamparados, titular de la cédula de identidad número unoquinientos ochenta y nueve-seiscientos dieciséis, quien por la suma de cuarenta y un mil seiscientos colones recibidos, le vende al señor Eduardo Jiménez Artavia, mayor, casado una vez, comerciante, vecino de San Ramón de Alajuela, titular de la cédula de identidad número dos-ciento ochenta-ciento veinticinco, libre de gravámenes y con los impuestos nacionales y municipales al día, su finca inscrita en Propiedad, Partido de Puntarenas, al tomo dos mil setenta y cinco, folio ciento ochenta y nueve, número dieciocho mil ciento nueve, asientos uno y dos, que es terreno para construir, antes destinado a calle pública, sito en el Roble, distrito y cantón primero de Puntarenas, lindante al Norte: carretera Alberto Echandi, con un frente de



catorce metros, Sur: Carlos Luis Lee Chang; Sur (sic): Avenida Braulio Carrillo y Oeste: Licenciado José Joaquín Harley Genny, con una medida superficial de un mil doscientos treinta y dos metros cuadrados, aceptando la venta y manifestando ambos comparecientes que si el vendedor le entrega en tres meses la suma de cuarenta y un mil seiscientos colones a don Eduardo, le vuelve a vender dicha finca, extendiéndose un primer testimonio que no fue presentado al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. **B)** Que el doce de febrero de mil novecientos noventa y siete, al Diario de dicho Registro, de esa escritura fue presentado un segundo testimonio, bajo el tomo trescientos cincuenta y siete (357), asiento diecisiete mil quinientos treinta y uno (17531), testimonio al que se le canceló su presentación conforme lo establece el Transitorio IX del Código Notarial. **C)** Que por testimonio de escritura pública número veintisiete, visible a folio catorce vuelto del tomo primero del Notario José Alberto Zúñiga López, otorgada a las diez horas del seis de junio de dos mil tres, escritura otorgada a solicitud del señor Eduardo Jiménez Artavia y que es un tercer testimonio de la escritura otorgada por el Notario José Joaquín Harley Genny, por haberse extraviado el primero y el segundo, presentado al Diario de dicho Registro, el veintiocho de noviembre de dos mil tres, bajo el tomo quinientos veintisiete (527), asiento once mil setecientos diecinueve (11719), el Notario José Alberto Zúñiga López procedió a autorizar la escritura número noventa y uno, otorgada a las dieciséis horas del primero de marzo de mil novecientos ochenta, ante el Notario José Joaquín Harley Genny, testimonio que contiene una razón notarial, mediante la cual el citado Profesional Zúñiga López, con vista en la matriz indica que en lo referente a la escritura número noventa y uno del protocolo del Notario Harley Genny, los linderos son: Norte: carretera Alberto Echandi con un frente de catorce metros, Sur: Avenida Braulio Carrillo; Este: Carlos Luis Lee Chang y Oeste: José Joaquín Harley Genny. **D)** Que por testimonio de la escritura pública número cuarenta y nueve, visible a folio veintiocho vuelto y veintinueve frente del tomo primero del protocolo del Notario José Alberto Zúñiga López, otorgada a las catorce horas del ocho de enero de dos mil cuatro, presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo



quinientos veintinueve (529), asiento seiscientos cincuenta y siete (657), comparece el señor Eduardo Jiménez Artavia, a adicionar la escritura número noventa y uno, otorgada a las dieciséis horas del primero de marzo de mil novecientos ochenta, ante el Notario José Joaquín Harley Genny, escritura presentada en segundo testimonio, al tomo quinientos veintisiete (527), asiento once mil setecientos diecinueve (11719), aceptando el embargo practicado al tomo cuatrocientos setenta y uno (471), asiento cinco mil setecientos catorce (5714); solicitando además se rectifique la medida de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula dieciocho mil ciento nueve, correspondiéndole su real y verdadera medida de treinta y cuatro mil trescientos ochenta y cuatro metros con quince decímetros cuadrados y no la medida que por error se indicó; se modifiquen los linderos por ser los actuales y verdaderos y en todo lo demás ratifica y deja firme y valedera la escritura a que se refiere la adicional, autorizándose su inscripción el día dieciocho de marzo de dos mil cuatro, por el Registrador del Grupo No. 5, Partido 400. ( Ver folios 9 a 20).

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No se advierten hechos de importancia para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. ACERCA DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA Y LOS ALEGATOS DEL APELANTE.** El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió ordenar la inmovilización de la finca inscrita en el Partido de Puntarenas matrícula dieciocho mil ciento nueve (18109), por considerar que ese inmueble se traspasó en su totalidad, ya que lo que en realidad se debía de transmitir era un lote de mil doscientos treinta y dos metros cuadrados, así como que ese traspaso fue originado por un testimonio de escritura correspondiente a un tercera escritura que no fue otorgada por el notario José Joaquín Harley Genny, otorgante de la primera.



Por su parte, el representante del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, alega en el recurso de apelación y los agravios presentados ante este Tribunal, que el señor Jesús Manuel Ureña Solano es deudor de su representado mediante una operación crediticia, con garantía fiduciaria otorgada por los señores Bernardo Calvo Rivera y Ronald Baltodano Vásquez, y ante el incumplimiento de la obligación crediticia, la operación fue puesta a cobro judicial, por lo que de comprobarse la existencia de alguna irregularidad o error por parte del Registro, su representado no puede sufrir ningún daño o perjuicio, ya que el Banco ha actuado de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera, por lo que solicita se elimine la advertencia administrativa e inmovilización que pesa sobre el inmueble del Partido de Puntarenas, matrícula dieciocho mil ciento nueve (18109) y se mantenga el gravamen que consta bajo las citas tomo cuatrocientos setenta y uno (471), asiento cinco mil setecientos catorce (5714), en razón de que la obligación crediticia se mantiene en cobro judicial.

**CUARTO. SOBRE LA 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 1°, 4° y 6° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 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 citada Ley y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas), 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.

Ahora bien, en estas funciones de registración, 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 –como ocurre en el presente asunto- 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, 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 consignación de la inmovilización del asiento registral involucrado, 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. En ese sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por; ser una **medida cautelar** en virtud de



*que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es **preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es **temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.*

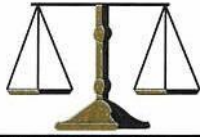
**(PALACIOS MONTERO, Ingrid y FAJARDO TORRES Anabi, “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p. 285) (Lo subrayado es propio).**

**QUINTO. EN CUANTO A LO ACONTECIDO EN EL CASO BAJO EXAMEN.** En el expediente, se encuentra debidamente acreditado, que mediante la escritura número noventa y uno, otorgada en San Ramón, Alajuela, a las dieciséis horas del primero de marzo de mil novecientos ochenta, ante el Notario José Joaquín Harley Genny, comparecen los señores Ronald Baltodano Vásquez, quien por la suma de cuarenta y un mil seiscientos colones recibidos, le vende al señor Eduardo Jiménez Artavia, libre de gravámenes y con los impuestos nacionales y municipales al día, su finca inscrita en Propiedad, Partido de Puntarenas, hoy matrícula dieciocho mil ciento nueve (18109), con una medida de un mil doscientos treinta y dos metros cuadrados, extendiéndose un primer testimonio que no fue presentado al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Que el doce de febrero de mil novecientos noventa y siete, al Diario del mencionado Registro, de esa escritura fue presentado un segundo testimonio, bajo el tomo trescientos cincuenta y siete (357), asiento diecisiete mil quinientos treinta y uno (17531), testimonio al que se le canceló su presentación conforme lo establece el Transitorio IX del Código Notarial. Que por testimonio de escritura





pública número veintisiete, visible a folio catorce vuelto del tomo primero del Notario José Alberto Zúñiga López, otorgada a las diez horas del seis de junio de dos mil tres, y que es un tercer testimonio de la escritura otorgada por el Notario José Joaquín Harley Genny, por haberse extraviado el primero y el segundo, tercer testimonio presentado al Diario de dicho Registro el veintiocho de noviembre de dos mil tres, bajo el tomo quinientos veintisiete (527), asiento once mil setecientos diecinueve (11719), escritura otorgada a solicitud del señor Eduardo Jiménez Artavia, siendo que el Notario José Alberto Zúñiga López procedió a autorizar la escritura número noventa y uno, otorgada a las dieciséis horas del primero de marzo de mil novecientos ochenta, ante el Notario José Joaquín Harley Genny, testimonio que contiene una razón notarial, mediante la cual el citado Profesional Zúñiga López, con vista en la matriz indica que en lo referente a la escritura número noventa y uno del protocolo del Notario Harley Genny, los linderos son: Norte: carretera Alberto Echandi con un frente de catorce metros, Sur: Avenida Braulio Carillo; Este: Carlos Luis Lee Chang y Oeste: José Joaquín Harley Genny y que por testimonio de escritura pública número cuarenta y nueve, visible a folio veintiocho vuelto y veintinueve frente del tomo primero del protocolo del Notario José Alberto Zúñiga López, otorgada a las catorce horas del ocho de enero de dos mil cuatro, presentada al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos veintinueve (529), asiento seiscientos cincuenta y siete (657), comparece el señor Eduardo Jiménez Artavia, a adicionar la escritura número noventa y uno, otorgada a las dieciséis horas del primero de marzo de mil novecientos ochenta, ante el Notario José Joaquín Harley Genny, escritura presentada en segundo testimonio, al tomo quinientos veintisiete (527), asiento once mil setecientos diecinueve (11719), quien acepta el embargo practicado al tomo cuatrocientos setenta y uno (471), asiento cinco mil setecientos catorce (5714); y solicita además se rectifique la medida de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula dieciocho mil ciento nueve, correspondiéndole su real y verdadera de treinta y cuatro mil trescientos ochenta y cuatro metros con quince decímetros cuadrados y no la medida que por error se indicó; modificando también los linderos por ser los actuales y verdaderos y en todo lo demás ratifica



y deja firme y valedera la escritura a que se refiere la adicional, autorizándose su inscripción, el día dieciocho de marzo de dos mil cuatro.

**SEXTO. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN DE LA FINCA DEL PARTIDO DE PUNTARENAS MATRÍCULA DIECIOCHO MIL CIENTO NUEVE (18109).** Para la solución del presente asunto, es importante destacar que en el caso de la reproducción de los instrumentos públicos mediante el respectivo testimonio, los artículos 113 –numeral del que mediante el voto No. 2009-000302, de las 15:10 horas del 14 de enero de 2009, la Sala Constitucional rechazó de plano la acción de inconstitucionalidad promovida en su contra- 117 y 123 del Código Notarial, confieren exclusivamente esa potestad al notario que otorgó la escritura pública, o bien, en tratándose de instrumentos públicos autorizados por dos o más notarios, se le confiere la potestad a cualquiera de los profesionales autorizantes, y para el caso en que el protocolo haya sido devuelto al Archivo Notarial, los testimonios podrán ser expedidos por el mismo notario otorgante, o bien, por el funcionario encargado de la custodia del tomo del protocolo depositado, a solicitud de cualquiera de las partes, de las personas con interés legítimo o en acatamiento a la orden emitida por un funcionario autorizado por ley.

Así las cosas, el testimonio de escritura presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos veintisiete (527), asiento once mil setecientos diecinueve (11719), junto con el testimonio de la escritura adicional presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos veintinueve (529), asiento seiscientos cincuenta y siete (657), no debió autorizarse su inscripción, toda vez que el Notario José Alberto Zúñiga López no estaba autorizado para llevar a cabo el otorgamiento de la escritura pública número veintisiete, visible a folio catorce vuelto del tomo primero de su protocolo y consecuentemente, la escritura adicional, número cuarenta y nueve, visible a folio veintiocho vuelto y veintinueve frente también del tomo primero del indicado Profesional, toda vez que el



Notario autorizante de la escritura pública número noventa y uno, otorgada a las dieciséis horas del primero de marzo de mil novecientos ochenta, es el Notario José Joaquín Harley Genny, tal y como se ha indicado supra.

Respecto a la escritura adicional, nótese que comparece únicamente el señor Eduardo Jiménez Artavia, quien acepta el embargo tenido por practicado y que ocupó el tomo cuatrocientos setenta y uno (471), asiento cinco mil setecientos catorce (5714), que es mandamiento de anotación de decreto de embargo expedido por el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios de Goicoechea, en proceso ejecutivo No. 98-018234-170-CA del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL** contra Jesús Manuel Ureña Solano y otro. Además, en esa escritura adicional, el señor Jiménez Artavia en forma unilateral, rectifica la medida de la finca objeto de este asunto, aumentándola de mil doscientos treinta y dos metros cuadrados a treinta y cuatro mil trescientos ochenta y cuatro metros, quince decímetros cuadrados, rectificándose además, los linderos de ese inmueble. A mayor abundamiento, por lo explicado, de por sí el procedimiento utilizado es incorrecto y en todo caso, para modificar la medida en la proporción dicha, se requería de la existencia de un plano catastrado, toda vez que el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545, establece que para todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura debidamente inscrito en el Catastro Nacional, y en caso que no se cumpla con este requisito, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles está obligado a suspender la inscripción de los documentos que no cumplan con dicho requisito. Nótese que para que opere el otorgamiento de una escritura adicional, debe existir previamente el otorgamiento de una escritura principal y como consecuencia de ello, no es dable que a través de una adicional, se realicen nuevos actos o contratos, toda vez que la misión específica de la escritura adicional, tal y como su nombre lo indica, es la de adicionar a la escritura principal ya existente, sin que por ello se otorguen nuevos actos o contratos. Al respecto, el autor Herman Mora Vargas, señala que las escrituras adicionales son: *“complementarias, aclaratorias o accesorias; son las que tienden a*



*rectificar, modificar, restringir, revocar o variar, de alguna forma, lo indicado en la principal. Estas son llamadas a corregir deficiencias en la voluntad de los comparecientes que se indican en la principal, con el propósito de completarlas, adicionarlas, conformando ambas una sola voluntad... Se debe tener presente que en las escrituras adicionales no se permite realizar un nuevo acto o contrato, sino simplemente adicionar al que ya se tiene (artículo 99)...” (MORA VARGAS, Herman, **“Manual de Derecho Notarial La función Notarial”, Primera Edición, San José, Costa Rica, Editorial Investigaciones Jurídicas, S.A., julio 1999, p.p. 214 y 215**), condición que se ve plasmada en lo dispuesto por el artículo 99 del Código Notarial, al establecer lo siguiente: “*Mediante escritura adicional otorgada por los mismos comparecientes, sus causahabientes o representantes podrán corregirse errores o llenarse omisiones de la escritura principal; pero no procederá constituir un nuevo acto ni contrato. El notario otorgante de una escritura adicional deberá cumplir con lo establecido en el artículo 97 anterior*”. Igualmente, del texto del numeral 41 del Reglamento del Registro Público, se concluye que la escritura adicional opera para la corrección de los defectos subsanables de que adolece una escritura principal, y en el caso de que esa adicional contenga nuevos actos o contratos, el Registrador está obligado a cancelarle el asiento de presentación, o bien a cancelarlo parcialmente, en cuanto al nuevo acto o contrato que se haya otorgado, toda vez que el fin primordial de la escritura adicional, es subsanar los defectos de que adolece la escritura principal, al disponerse que: “**Artículo 41.- Corrección de defectos por documento adicional.** Si un documento adolece de un defecto subsanable y se corrigiere por medio de uno nuevo, presentado éste al Registro, se entregarán ambos al Registrador respectivo para su inscripción. Si un documento se presenta como adicional de otro y no cumple su objetivo por contener nuevos actos o contratos, el Registrador tramitará lo relacionado a la corrección del documento principal, pero cancelará parcialmente la presentación del documento adicional en cuanto al nuevo acto o contrato”.*



En razón de lo anterior, no hay duda alguna que la orden de inmovilización resuelta por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles debe ser confirmada por este Tribunal, toda vez que las circunstancias que en el presente asunto se han dado, contravienen el principio de publicidad registral que informa esta materia, al publicitarse 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 ante las inexactitudes registrales provocadas por el actuar del Notario José Alberto Zúñiga López, que culminaron con la errónea inscripción de los documentos aquí analizados, lo que procede es inmovilizar la finca inscrita en el Partido de Puntarenas, matrícula dieciocho mil ciento nueve-cero cero cero (18109-000), no encontrando este Tribunal fundamento legal válido para dejar sin efecto la inmovilización ordenada en la resolución recurrida.

**SÉTIMO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por todo lo anteriormente expuesto, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Bernardo Castro Chaves**, apoderado especial del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del cinco de diciembre de dos mil ocho, la cual se confirma.

**OCTAVO. 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 expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Bernardo Castro Chaves**, apoderado especial del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del cinco de diciembre de dos mil ocho, 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.**

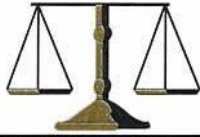
*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

***DESCRIPTORES:***

***-GESTIÓN ADMINISTRATIVA***

***-TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL***

***-PROCESO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL***

***-TNR: 55.53***