



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2024-0065-TRA-RI
GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-0693-RIM
PROPIEDADES

VOTO 0131-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cincuenta y un minutos del treinta y uno de octubre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Miguel Évila Salazar, de nacionalidad panameña, con cédula de residencia 159100237315, vecino de Cartago, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, cédula de persona jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 14 de diciembre de 2023.

Redacta la juez Norma Ureña Boza.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas mediante oficio ORI-074-2023 remitido a



la Dirección del Registro Inmobiliario el 10 de julio de 2023, por el señor José Bermúdez Elizondo, registrador 21 – grupo 10 del Registro Inmobiliario, quien puso en conocimiento el caso de reconstrucción número 123899, concerniente a la solicitud realizada por parte de la abogada Juliana Leitón Solano, en su condición de notaria institucional del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, de verificar el documento bajo las citas 2017-447529, concerniente a la compraventa de la finca de Alajuela matrícula 453600, y a la constitución de dos hipotecas en primer y segundo grado, siendo que únicamente se inscribió la hipoteca en primer grado y en el testimonio de dicho documento se solicitó la inscripción de ambas hipotecas, existiendo un error registral pues se omitió inscripción de la segunda.

Consecuencia de lo anterior, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, por resolución dictada a las 8:00 horas del 13 de julio de 2023, procedió a la apertura del expediente administrativo 2023-0693-RIM y ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre la finca de Alajuela matrícula 453600, para efectos de publicidad noticia.

Mediante resolución dictada a las 09:00 horas del 18 de julio de 2023, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario confirió audiencia a las siguientes partes: **1)** Ronald Alexander Stephenson Sterling, en su condición de titular registral del inmueble 2-453600. **2)** Banco Popular y de Desarrollo Comunal, como acreedor del gravamen hipotecario 2017-00447529-01-0002-001. **3)** Caja Costarricense del Seguro Social, como interesada en el practicado de citas 0800-00489690-01-0001-001.



Por resolución dictada a las 08:00 horas del 14 de diciembre de 2023, la Dirección del Registro Inmobiliario resolvió, en lo conducente, consignar inmovilización sobre la finca del partido de Alajuela cuatrocientos cincuenta y tres mil seiscientos (453600), la cual se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane las inconsistencias y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública en la cual aporten una solución a la patología investigada, cuyo testimonio será sometido al proceso de calificación registral.

Inconforme con lo resuelto, el apoderado del Banco popular y de Desarrollo Comunal, presentó apelación y expuso como agravios:

1. Por medio del documento de citas 2017-447529-01-0001-001, se confeccionó la compraventa de la finca de Alajuela matrícula 453600 por parte del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y en favor del señor Ronald Alexander Stephenson Sterling, siendo que en ese mismo acto se constituyeron dos hipotecas, en primero y segundo grado a favor de esa entidad, las cuales corresponden a un monto de diecinueve millones ochocientos cincuenta mil colones y diez millones de colones, siendo que la registradora Marlen López Monge, realizó el movimiento de registrar la compraventa e hipoteca en primer grado, pero omitió inscribir la hipoteca en segundo grado, lo que se enmarca en un error registral; y posterior a ello se inscribió un practicado de citas 800-489690-01-0001-001, que impide al departamento de reconstrucción subsanar el error ocasionado por la exfuncionaria López Monge, lo cual viene a generar un perjuicio a su representado y claramente se evidencia el error registral cometido, pese a eso, la



autoridad registral trasladada la responsabilidad de enderezar ese error a la entidad bancaria.

2. Respecto al error registral cometido, es importante mencionar que una de las funciones primordiales del Registro Nacional es garantizar la seguridad jurídica de los bienes o derechos que se inscriben en favor de terceros, y al mismo tiempo proceder con la subsanación de las inexactitudes que se presenten; de ahí que, el registrador es quién tiene el deber de calificar los testimonios de escrituras que ingresan a la corriente registral, con el objetivo de determinar la existencia de inexactitudes y la validez de los actos manifestados en esos documentos; por ende, la autoridad registral debe proceder con el correspondiente saneamiento, además la registradora debió de cumplir a cabalidad las atribuciones que le concede esa autoridad, lo que no fue efectuado, y en consecuencia omitió inscribir la hipoteca en segundo grado, lo que vino a ocasionar la situación actual y además se deja de lado la responsabilidad objetiva por parte de la administración.

3. A pesar del error registral en que incurrió el Registro Inmobiliario, debió subsanar la situación aludida y por el contrario determinó la inmovilización de la finca 453600 de Alajuela.

Finalmente, solicitó se acoja la apelación, se deje sin efecto la resolución recurrida, se levante la inmovilización decretada sobre la finca de Alajuela matrícula 453600 y se mantenga la advertencia administrativa.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos



probados de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

1. Según certificación **RNPDIGITAL-795232-2024**, de las 14 horas 36 minutos y 59 segundos, del 31 de mayo de 2024, el señor Ronald Alexander Stephenson Sterling, es el propietario registral de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 453600, sobre la cual pesa la hipoteca en primer grado citas 2017-447529-01-0002-001, además se encuentra anotado un embargo practicado, bajo las citas 800-489690-01-0001-001, ordenado dentro del expediente número 13-014634-1012-CJ (folios 10 a 11 legajo digital de apelación).
2. El documento inscrito bajo las citas tomo 2017 asiento 447529, corresponde a la protocolización de la compraventa del inmueble de la provincia de Alajuela matrícula 453600, por parte del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en favor del señor Ronald Alexander Stephenson Sterling, y la constitución de las hipotecas en primero y segundo grado, por un monto correspondiente de diecinueve millones ochocientos cincuenta mil colones y diez millones de colones (folios 12 a 37 legajo digital de apelación).

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para resolver el presente asunto.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus



elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES. El procedimiento registral está basado en una serie de principios jurídicos que funcionan en dentro de un procedimiento, hasta llegar a la fe pública registral, ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados, que podrían realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral.

En aplicación del principio de fe pública registral, se presume que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. Sin embargo, como actividad humana, la función registral no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia sede registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extra registral). Por ello, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J), contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen, y siempre que ello sea legalmente posible.

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna en los asientos registrales o catastrales, es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, lo cual se realiza consignando medidas cautelares administrativas en los asientos



afectados, tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y la nota de bloqueo registral; dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias, y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este sentido y para el caso bajo análisis, el reglamento citado en sus artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la publicidad registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla, los cuales disponen:

Artículo 15.-**Inexactitudes de origen registral.** Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral.

Serán consideradas inexactitudes de origen registral:

- a) La que resulta de un error involuntario cometido por parte del Registrador.
- b) La originada en el levantamiento catastral.
- c) La originada en una falla del sistema informático.
- d) La originada en la manipulación dolosa de la publicidad registral por parte del registrador o cualquier otro funcionario del Registro, con el fin de adulterar su contenido.

La manipulación dolosa de la publicidad registral se considerará



falta grave, con sanción de despido, sin responsabilidad patronal; respetando previamente el debido proceso que le asiste al funcionario como garantía constitucional.

El error involuntario será ponderado conforme a la normativa respectiva por la Dirección del Registro Inmobiliario, a los efectos de su valoración y corrección tanto técnica como disciplinaria del funcionario que cometió el error.

Artículo 18.-Del saneamiento de las inexactitudes registrales.

Solo el Registrador o funcionario registral bajo su responsabilidad deberá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o en el ejercicio de sus funciones que produjo una inexactitud en la publicidad registral. La corrección se realizará con fundamento en el conjunto de la información registral y la que le pueda aportar la parte interesada.

En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros o no se pueda corregir, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Subdirección correspondiente y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa.

Cuando se detecte una inconsistencia, entre la información que consta en la base de datos del registro y la información catastral: la Dirección podrá ordenar a efecto de lograr la concordancia jurídica y gráfica la corrección de oficio, siempre y cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico.



De acuerdo con lo anterior, existe la posibilidad de que cualquier inexactitud –entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales–, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro (inexactitud de origen registral), pueda ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una Gestión Administrativa, tal y como ocurrió en el presente caso, diligencia que se encuentra prevista en los numerales 21 y siguientes del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, con el objeto de realizar su corrección –si hay anuencia de todos los posibles afectados– o; en su defecto, inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte, y este procedimiento administrativo se publicita en el asiento registral mediante una nota de Advertencia Administrativa, para hacer esa circunstancia del conocimiento de terceros interesados o afectados por la existencia de la inexactitud en la publicidad registral.

En el caso bajo análisis, es claro para este órgano de alzada, que los presupuestos para determinar la existencia de una inexactitud registral se configuran, por cuanto se logró determinar que mediante el documento inscrito bajo las citas tomo 2017-447529, se realizó la compraventa del inmueble matrícula **453600** de la provincia de Alajuela, entre el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (vendedor), y el señor Ronald Alexander Stephenson Sterling (adquirente), constituyéndose dos hipotecas, en primer y segundo grado a favor de



dicha entidad, documento que fue inscrito el 13 de julio de 2017 por la registradora Marlen López Monge, quien omitió inscribir la hipoteca en segundo grado, posteriormente fue anotado en el asiento de inscripción de ese inmueble, el practicado con citas **800-489690-01-0001-001**, situación que viene a impedir se subsane la inexactitud registral con respecto a la inscripción de la hipoteca en segundo grado a favor del acreedor.

Ahora bien, ante los hechos suscitados y visto que no existe anuencia por parte de los interesados en solucionar la situación acaecida en sede registral y siendo que el Registro no se encuentra facultado para conciliar o declarar derechos, lo procedente es confirmar la medida cautelar administrativa de inmovilización, la que tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario y se encuentra regulada en el artículo 28 del Reglamento de citas, resultando de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos por parte de la autoridad registral, la cual se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que da origen a dichas diligencias y ordene el levantamiento de la medida impuesta en apego al contenido de los artículos 450 y 474 del Código Civil.

En virtud de todo lo anterior, debe quedar claro al recurrente que el inmueble 453600 de Alajuela, a pesar de no inscribirse la hipoteca en segundo grado y de presentar la anotación del practicado con citas 800-489690-01-0001-001, su asiento registral se encuentra afectado por una inexactitud que motivó la imposición de una medida cautelar en sede administrativa, al no haberse inscrito la hipoteca en segundo grado, por lo que al no ser jurídicamente viable la corrección



del error cometido en sede registral, lo procedente es inmovilizar la finca involucrada, situación que como se indicó debe necesariamente discutirse en la vía jurisdiccional competente, y sea esa autoridad quién resuelva la situación jurídica del bien objeto de estas diligencias, y una vez resuelta solicite expresamente la cancelación de la medida impuesta por la administración; en consecuencia se rechazan los argumentos expuestos en este sentido.

Finalmente, sobre la solicitud del apelante de establecer a lo interno las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieren corresponder, así como la indemnización por eventuales daños y perjuicios que pueda sufrir su representado, se advierte al recurrente que estos extremos de su pretensión no forman parte de las competencias otorgadas a este Tribunal Registral Administrativo y por ello se omite pronunciamiento al respecto.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso planteado por el abogado Miguel Évila Salazar, apoderado especial administrativo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 14 de diciembre de 2023, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el abogado Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra



de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 14 de diciembre de 2023, la que en este acto **se confirma**. Se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Celso Damián Fonseca Mc Sam

Norma Ureña Boza

euv/KQB/ORS/CMC/CDFM/NUB



DESCRIPTORES.

EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TE: NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.72

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA
REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53