
RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0512-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS OCURSALES

RICARDO BADILLA REYES, apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2018-208)

VOTO 0150-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las quince horas con treinta y cinco minutos del veintisiete de marzo de dos mil diecinueve.

Visto el recurso de apelación presentado por el licenciado Ricardo Badilla Reyes, en calidad de notario público, carnet 12726, con oficina en San José, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 2 de octubre de 2018.

Redacta la juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 1 de abril de 2018, el licenciado Ricardo Badilla Reyes, en su condición de notario público interpone diligencias ocursoales, en contra de la calificación registral 2017-087-RE del 31 de octubre de 2017, respecto del documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario, con citas de presentación al tomo 2017, asiento 254329, donde se confirma el defecto señalado, que indica: *“No procede lo solicitado según resolución que se aporta del 29/05/2017, expediente 2001-152-RIM” “Subsiste no procede*

levantamiento de la nota de advertencia administrativa e inmovilización”. Además, externa lo siguiente: 1- Una medida cautelar no puede ser perpetua. Si bien la inmovilización surge en respuesta de una inexactitud registral, esta es preventiva y temporal, a efectos de informar a terceros, y depende del interés y diligencia de las partes interesadas de levantar esa medida. De conformidad con el expediente 2001-152-RIM, y por resolución administrativa de las 9:30 Horas del 19 de septiembre de 2002, se ordenó consignar la nota de advertencia administrativa e inmovilización sobre la finca del Partido de Alajuela, matrícula 267787-000, hasta que una autoridad judicial así lo determine. Que al haber transcurrido más de 10 años de esa resolución, se está generando una afectación del dominio que violenta los artículos 266 y 269 del Código Civil. Consecuentemente, la prescripción viene a dar termino a las relaciones jurídicas en razón del plazo determinado, y en sentido las medidas impuestas se encuentran prescritas de pleno derecho. 2- Sin derecho no hay acción. En este sentido, agrega el solicitante que las hipotecas prescriben a los 10 años y por tanto dichas anotaciones se encuentran prescritas conforme al artículo 471 párrafo segundo del Código Civil, y 45 del Reglamento del Registro Público. Cancelado el asiento, el derecho accesorio que produjo la advertencia administrativa y la inmovilización se encuentran prescritas según los numerales 866 y 871 del Código Civil. Asimismo, la denuncia realizada por FIRST BOSTON INVESTMENTS INC., ya tiene más de 20 años de vencida y consecuentemente esta prescrita conforme al artículo 471 párrafo segundo del Código Civil, y 45 del Reglamento del Registro Público. En dicho sentido, las medidas que fueron impuestas carecen de interés actual y legítimo, por lo que, resulta innecesario que continúe gravado el inmueble. Por lo anterior, solicita sea revocado el defecto señalado y se autorice el acto de compra venta de usufructo y levantamiento de la nota de advertencia e inmovilización contenido en el testimonio de escritura 152-12 otorgada a las 15:00 del 18 de abril de 2017, visible a folio 179 frente del tomo 12.

El Registro Inmobiliario, una vez analizados los antecedentes registrales que dieron origen a las medidas impuestas por la Administración registral, así como los argumentos señalados por el gestionante, determinó: “...1) *RECHAZAR en todos sus extremos las diligencias*

*acusarles presentadas por el Lic. Ricardo Badilla Reyes, notario autorizante del documento presentado bajo el tomo: 2007, asiento 254329 y a las que se apersonó hacer valer sus derechos la compañía Constructora Can Tico S.A., cédula jurídica 3-101-081803, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento **tomo 2017 asiento 254329**. 2) **CONFIRMAR** la Calificación Registral número No.2017-087-RE del documento **tomo 2017 asiento 254329** del 31 de octubre del año 2017, que originó las presentes diligencias. 3) una vez firme la presente resolución, desglosar el presente expediente y remitir el documento que ocupa las citas: **tomo 2017 asiento 254329**, autorizando al Lic. Rodney Solano Quesada, registrador N° 226 del Grupo N° 14, o a quien corresponda por el rol de trabajo, para que proceda a consignar la respectiva marginal, y a continuar con el trámite del documento de conformidad con la competencia que por ley le ha sido delegada. ...”.*

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el Lic. Ricardo Badilla Brenes, en su escrito de agravios señala que el Registro, sustenta su resolución en el hecho de que no debe conocer la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente y la declaración de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito. Sin embargo, el objeto de las diligencias no es conocer la invalidez, cancelación del asiento o mejor derecho, sino proceder según el artículo 45 del Reglamento del Registro Público. La caducidad de un asiento registral, deber ser declarada en sede registral por el propio registrador conforme así lo dispone el artículo 471 del Código Civil, siendo independientes la prescripción de la caducidad, dado que la prescripción jamás podrá ser declarada en sede registral. Por lo anterior, solicita se revoque la resolución apelada y proceda la administración registral cancelar en su propia sede los asientos de la hipoteca e inmovilización por así permitirlo expresamente la ley.

SEGUNDO. 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 previa a las deliberaciones de ley.

TERCERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza, los tenidos por demostrados el Registro Inmobiliario.

CUARTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, no cuenta con hechos de tal carácter para la resolución de este proceso.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. Previo a emitir nuestras consideraciones de fondo es importante ahondar sobre el consagrado Principio de Fe Pública Registral que es una figura 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 que su título, una vez 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 al 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.

Ante las citadas 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 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en su Título III, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla. Se establece entonces 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, puede 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, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento anteriormente citado, y se publicita en el asiento registral como una Nota de Advertencia Administrativa.

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y adicionalmente, se podrá disponer de una orden de Inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización si tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es 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, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

Es por ello que, la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados.

En ambos supuestos el documento correspondiente, sea por ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

Ahora bien, respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del

Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando en su artículo 17 denominado “Tutela jurisdiccional de la publicidad registral”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “a) La invalidez de una inscripción”, como “b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial. Siendo que, las inconsistencias de la publicidad que se requiere sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos o derechos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley. Y es que, con dicha norma, en forma expresa se prohíbe que el conocimiento de las inexactitudes que afectan los asientos registrales se realice en la sede administrativa registral.

En este mismo sentido, el artículo 18 del Reglamento de cita, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral; bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “...cause algún perjuicio a terceros...”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas, como lo son la Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización, tal y como de esa manera fue determinado por el Registro de instancia, en el expediente 2001-152-RIM, que originó la supra citada marginal que pesa sobre la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 267787-000, por la resolución del 19 de septiembre de 2002, la cual se encuentra en firme por parte de este Tribunal Registral Administrativa, mediante el Voto 143-2003.

Aunado a ello, cabe recordar que la inmovilización de un asiento registral, también ha sido reconocida por la jurisprudencia como una medida cautelar administrativa, señalando que es una potestad del Registro Nacional ante una inexactitud en la publicidad registral, al respecto se ha manifestado:

“En cuanto a la medida cautelar de inmovilización adoptada en la citada resolución final del expediente administrativo número 101-2001, hay que tener presente que es una potestad concedida al Registro, de la cual existe jurisprudencia que la confirma (Sentencia número 6663-95 de las diecinueve horas seis minutos del cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cinco). El Registro, ante el error denunciado por Roxana Ávila Acosta está en la obligación de actuar en la forma en que lo hizo, al ordenar la inmovilización de los inmuebles involucrados en el expediente de citas, evitando con ello que en virtud de la publicidad inexacta que arroja el Registro, algún tercero realice contratos sobre las fincas inmovilizadas con el consecuente perjuicio a sus derechos. Haber accedido a lo solicitado por la recurrente sería atentar contra la seguridad jurídica de la colectividad, que es el objetivo primordial de esa Oficina. SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Res. N° 2005-014476., a las once horas y veintiuno minutos del veintiuno de octubre del dos mil cinco”.

Para mayor abundamiento sobre el tema, la Sala Constitucional en su resolución 6663-95 de las diecinueve horas seis del cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, al respecto ha señalado:

"El acto de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Su cancelación puede provenir de la misma Administración Registral o del Tribunal Superior Contencioso Administrativo resolviendo administrativamente, o de la jurisdicción ordinaria como tal al término de un proceso. 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 66 reglamentario autoriza el acto de advertencia e inmovilización. Resulta improcedente 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. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización el asiento registral se sustrae del tráfico comercial "temporalmente" mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente (...) cuando el acto de advertencia e inmovilización se dicta a la espera de lo que se resuelva en la jurisdicción, el Registrador General no puede cancelar la medida cautelar." Por ello, concluye que el artículo 66 del DE-N 9885-J, no viola el artículo 45 de la Carta Magna.

C) Sostiene que no se quebranta el artículo 46 de la Constitución Política, porque el acto de advertencia e inmovilización, no afecta todos los bienes que el accionante tenga inscritos a su nombre, sino únicamente a aquellos que han sido cuestionados jurisdiccionalmente. Sobre los demás bienes, el accionante puede ejercer todos los actos de comercio propios de su empresa. Agrega que las libertades públicas de naturaleza económica no son ilimitadas en su disfrute, y que de conformidad con el artículo 153 Constitucional, los asuntos sometidos a conocimiento de los Tribunales de Justicia, deben ser resueltos en forma definitiva por ellos. El acto de advertencia e inmovilización se mantiene hasta tanto no recaiga resolución judicial. "

En razón de la jurisprudencia apuntada, el estudio de los antecedentes registrales y análisis realizado al caso bajo examen, se deben rechazar los argumentos señalados por el Lic. Ricardo Badilla Reyes, ya que la medida cautelar impuesta por la Administración registral, se encuentra debidamente ajustada a derecho y al mérito de los autos, por ende, conforme lo

dispone en el contenido del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que dice:

“...La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”

De ello se desprende que ante la no subsanación de un asiento registral como lo señala la normativa impuesta, no procedería su levantamiento en sede registral, siendo la sede judicial donde correspondería gestionarse la no perpetuidad de la medida cautelar, la prescripción de las hipotecas que dieron origen al error cometido y la nulidad de la medida cautelar, sobre la legalidad del acto administrativo mediante el cual se procedió con la inmovilización, y no en sede administrativa por encontrarse en firme las resoluciones que dieron origen a la consignación de las medidas impuesta de advertencia administrativa e inmovilización, las cuales se consignaron al margen del principio de legalidad, y en apego al contenido del artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública, y el artículo 153 de la Constitución Política. Ello, aunado a la preceptuado por el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el cual establece la tutela jurisdiccional de la publicidad registral.

Asimismo, como fue señalado por el Registro de instancia, y avalado por este Órgano de alzada, no podría obviar la Administración registral en la esfera de sus competencias, el consagrado principio de división de poderes, por lo que, corresponderá a la sede judicial determinar si se debe levantar o no la inmovilización que pesa sobre la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 267787-000, salvo que las partes involucradas acuerden rectificar el error extra registral cometido presentando ante el Registro de instancia, documento idóneo para su debido saneamiento y dictaminar lo que corresponda con respecto a ello, situación que en este caso no se da.

Por las consideraciones expuestas, este Tribunal rechaza lo pretendido por el apelante en cuanto a la aplicación del artículo 45 del Reglamento del Registro Público y 471 del Código Civil, toda vez, que como ha sido expuesto y analizado, una vez impuesta la medida cautelar de inmovilización en sede registral, solo puede ser levantada por la Autoridad jurisdiccional competente, o por quien se encuentre legitimado para ello, siempre y cuando la situación jurídica que generó tal imposición sea subsanada, dada la seguridad jurídica que la Administración debe brindar.

En razón de lo expuesto este Tribunal, declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Ricardo Badilla Reyes, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 2 de octubre de 2018, la cual en este acto se ratifica en todos sus extremos, confirmando el defecto señalado por el calificador Registral, al testimonio de escritura presentado al Diario del Registro, con citas al tomo 2017, asiento 254329, y objeto de las presentes diligencias ocursoales, hasta tanto la situación jurídica que motivo la consignación de la medida cautelar impuesta en el asiento de inscripción de la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 267787-000, seguida en el expediente 2001-152-RIM, no sea resuelta conforme lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

SÉPTIMO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento 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 que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Ricardo Badilla Reyes, notario público autenticante, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 2 de octubre de 2018, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos. 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

maf/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53