

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

***Expediente 2017-0560-TRA-RI (DR)***

***Gestión Administrativa de oficio***

***SHADOW DANCER S.A.: Apelante***

***Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2016-650)***

***Propiedades***

**VOTO 0187-2018**

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con treinta minutos del ocho de marzo del dos mil dieciocho.***

Recurso de apelación presentado por la licenciada Jenny María Azofeifa Salazar, mayor, casada una vez, abogada, con cédula de identidad 1-651-028, apoderada especial de SHADOW DANCER SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica 3-101-335598, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 8 horas del 5 de setiembre del 2017.

**RESULTANDO**

***PRIMERO.*** Que por escrito dirigido a la Dirección General del Registro Inmobiliario, realizado por la registradora 437 del grupo 3 de Registración de Bienes Inmuebles, licenciada Tatiana Monge Cerdas, del 21 de abril del 2016 se indica literalmente: “...*el documento 2016-234180 que es una adjudicación de dos lotes en cabeza propia y acto seguido se cierra por inexistencia el resto de la finca de Heredia, matrícula 25975. Debido a que las proporciones no cerraban, al realizar el estudio en la finca señalada desde sus orígenes, se detectó una serie de inconsistencias que resultan en inscripciones erróneas que me impiden darle tramite al documento. Entre ellas se encuentran traspasos con las proporciones incorrectas en los derechos 004, 005 y 006. Igualmente existe un derecho perteneciente a una copropietaria que aun está en tomos pues nunca*

*se trasladó al sistema informático. Por haber movimientos posteriores que fueron inscritos al amparo de una publicidad errónea, se realiza la comunicación del caso para los efectos administrativos respectivos y que se proceda con el saneamiento de la información de la finca dicha...”*

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 8 horas del 5 de setiembre del 2017, indicó en lo conducente, lo siguiente: ***“POR TANTO: En virtud de lo expuesto... SE RESUELVE: 1) Consignar inmovilización en la finca del Partido de HEREDIA matrícula VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (25975), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, hasta que así lo solicite los propietarios de ese inmueble, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en los asientos de inscripción indicados.”***

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario al ser las 12:50 horas del 20 de setiembre del 2017, la licenciada Jenny Ma. Azofeifa Salazar, representante de SHADOW DANCER S.A., presentó recurso de revocatoria con apelación en subsidio, en contra de la resolución relacionada; recurso que fue admitido por este Tribunal.

**CUARTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa deliberación.

***Redacta la Juez Mora Cordero, y;***

### ***CONSIDERANDO***

***PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.*** Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando primero de la resolución venida en alzada, así como el estudio técnico de reconstrucción elaborado por el señor Geovany Alvarado H. sobre los posibles derechos sin trasladar a folio real de la finca Partido de Heredia 25975. (folios 7 y 8 expediente principal).

***SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.*** Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

***TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.*** El Registro Inmobiliario ordena la inmovilización del inmueble partido de Heredia matrícula 25975, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en virtud de haberse determinado la existencia de una inexactitud de origen registral, ordenándose la inmovilización hasta tanto se aclare el asunto en vía judicial o los propietarios registrales de los derechos en la finca mencionada comparezcan a otorgar escritura pública, debidamente presentada al Registro Inmobiliario corrigiendo la situación expuesta, para así calificar o inscribir el o los inmuebles.

Al respecto, la representante de la sociedad SHADOW DANCER S.A., en su apersonamiento manifiesta que se trata de un evidente error registral y notarial cometido desde hace más de 25 años, en cuanto a las proporciones de derechos en la finca del partido de Heredia 25975. Aduce que el asunto se encuentra cubierto en el caso del propietario registral por la prescripción decenal positiva, y cualquier error en el cierre de las proporciones ha sido subsanado por el transcurso del tiempo, la posición del inmueble y la ausencia de potenciales terceros perjudicados.

Por otra parte, interpone la excepción de nulidad de notificación de la resolución de las 8 horas del 26 de abril del 2016, pues considera que no se les notificó en forma, violentándosele el acceso a la

justicia, por haber sido notificado mediante edicto y no en su domicilio social. Indica que se opone a la resolución de inmovilizar el inmueble pues no existen disputas de terceros adquirentes o violaciones legales sino que traspasos legítimos, magnificando el perjuicio a la sociedad propietaria y provocando un daño mayor a sus derechos como propietario.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** La finalidad del Registro Nacional como institución jurídica lo indica el artículo 1 de la Ley de Inscripción de documentos en el Registro Público y está centrada en los siguientes aspectos “... *garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...*”; al igual que, como estructura especializada, tenemos el artículo 3 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que dice “... *tiene como finalidad fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, por medio de los efectos jurídicos de su publicidad, atendiendo a la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados.*”, siendo esta la forma eficiente y eficaz en que se realizan los procedimientos de la institución.

Lo anterior busca eminentemente el salvaguardar dos principios esenciales en materia registral, la **Publicidad Registral** y la **Seguridad Jurídica Registral**, la primera enmarcada en el artículo 63 del Reglamento del Registro Público que versa: “**La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.**”, es decir, lo que se busca es “**proporcionar al usuario y al consumidor una información que no conlleve al error. En el caso de los bienes jurídicos inscribibles con valor económico, el error conllevaría a inseguridad en el tráfico mercantil de estos bienes, lo que atenta contra la paz social**” (Ortiz Mora, Guadalupe. Derecho Registral Patrimonial. Editorial Jurídica Continental, San José, Costa Rica, 2016, pp.610).)

Esa Publicidad Registral cierta y actual se encuentra íntimamente ligada al Principio de Seguridad Jurídica Registral donde el usuario tiene la sólida confianza de que la información publicitada es

fidedigna, *“Una publicidad exacta, válida y eficaz da seguridad al titular del bien, como al adquirente de buena fe, en tanto que la información constante en el asiento registral no va a ser modificada por persona diferente a su verdadero titular, y que, quien adquiere, lo hace amparado a esa información.”* (Op.cit., Ortiz Mora, Guadalupe. Derecho Registral Patrimonial, pp.583).

Es por ello que existe como instrumento para cumplir con esa finalidad de protección registral la *Gestión Administrativa*, que es un procedimiento dirigido a investigar la existencia de inexactitudes o inconsistencias de la publicidad registral y buscar la forma en que éstas pueden ser subsanadas, con el objeto de sanear los asientos registrales y de este modo promover una publicidad sana.

Esta Gestión Administrativa se puede iniciar a instancia de parte, según el artículo 21 del Reglamento citado, o como el caso que nos ocupa, según lo previsto en el numeral 18 párrafo segundo de este mismo cuerpo normativo que indica *“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.”*; publicitándose 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 únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de *inmovilización* del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada.

*La advertencia administrativa y la inmovilización* son dos herramientas de publicidad registral previstas en nuestro ordenamiento jurídico, las que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. La advertencia administrativa se encuentra

regulada en los artículos 2 inciso 1) y 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, los que indican:

***“Artículo 2º- Definiciones. Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por...***

***l) Nota de Advertencia: es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, en el asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente.”***

***“Artículo 25.- De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.***

***Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.”***

Se entiende que la finalidad de la nota de advertencia dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla ante la Dirección del Registro Inmobiliario. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión administrativa.

Ahora bien, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que indica:

***“Artículo 28.- 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.”*

Habiéndose detectado la inconsistencia y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la sede registral por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad registral que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema.

Dicha inmovilización, tiene como efecto limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la jurisdiccional, civil o penal, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política.

En estos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial, escritura pública o documento público, 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.

En el caso que nos ocupa, se concluye que existen inconsistencias de la finca ubicada en el Partido de Heredia matrícula 25975, donde presenta una serie de inscripciones erróneas, traspaso con proporciones incorrectas, derechos que están en tomos, publicidad inexacta, etc., mismas que se corroboran en el informe del 20 de mayo del 2016, suscrito por el señor Geovany Alvarado H., del Partido de Reconstrucción del Registro Nacional, en el cual ultima todas las inconsistencias en la publicidad registral acaecidas en el presente proceso, cuales se indica de la siguiente forma: *“en cuanto a la proporción que publicitan, los derechos que van de los asientos 003 al 008, por cuanto las proporciones que registran los derechos en cuestión, no son las que corresponden en la realidad, ya que como se ha demostrado la proporción descrita en alguno de los derechos 005 o 006 sin que se haya logrado puntualizar el derecho en exceso, fue registrada*

*erróneamente ya que debemos recordar que por la copropietaria ADILIA según el asiento catorce era dueña de un treceavo y por el asiento 16 de un tercio de nueve treceavos o lo que lo mismo tres treceavos, los cuales los vende al señor MARCO AURELIO PICADO ALFARO, quien, por una segunda escritura lo traspasa en el mismo asiento a MIGUEL PICADO ALFARO. G. Posteriormente dichos tres derechos relacionados en el asiento 18, fueron vendidos al señor FRANKLIN LEAL HERRERA, por el documento 354-11472, motivando ésta inscripción las sub matrículas 004, 005 y 006 y que hoy día constan a nombre de la sociedad SHADOW DANCER SOCIEDAD ANONIMA los cuales suman siete treceavos (7/13), siendo que como se explicó líneas atrás lo único que se venía vendiendo eran cuatro treceavos (4/13).”*

Es obligación del Registro Nacional aplicar las medidas cautelares que el Estado le faculta por la legislación vigente, con el fin de evitar inscripciones, traspasos o cualquier acto contractual que contravengan las normas y puedan afectar esos derechos de terceros, fortaleciendo la seguridad inmobiliaria registral, es un hecho que existe una inexactitud extrarregistral lo que obliga por ley a la institución del Registro Nacional para garantizar la seguridad de todos los bienes y derechos inscritos.

Como queda demostrado, según la prueba aportada en el expediente, existen derechos traspasados y otros sin trasladar a folio real, razón por la que este Tribunal, en el análisis expuesto, procede a confirmar la inmovilización del asiento registral, pues es clara la existencia de una inconsistencia registral y donde la publicidad no puede peligrar ni mantener esas condiciones, debiendo la administración actuar responsablemente e imponiendo las medidas correspondientes.

En relación a los agravios presentados por el interesado, en el tanto que se trata de un evidente error registral y notarial cometido desde hace más de 25 años, en cuanto a las proporciones de derechos en la finca y que el asunto se encuentra cubierto por la prescripción decenal positiva, y el error en el cierre de las proporciones ha sido subsanado por el transcurso del tiempo, no tiene lugar pues la naturaleza de la publicidad registral es declarativa y no constitutiva; declarativo del



derecho que previamente ha sido constituido o declarado, independientemente del registro, donde basta la existencia del título para su transmisión y donde este es oponible frente a terceros, pues se presume veraz, legítima y cierto, por lo que la inscripción no se convalida, esta persiste en el tiempo.

Por último, considerar aplicar una excepción de nulidad de notificación indicando que la forma violenta el acceso a la justicia, por haber sido realizada mediante edicto y no en su domicilio social, tampoco tiene fundamento por lo siguiente: Se observa en el expediente, que en la resolución de las 8 horas del 21 de noviembre del 2016 se confiere audiencia al señor Porfirio Pallas, apoderado generalísimo de la sociedad apelante, donde no pudo ser notificada en el domicilio social indicado en la certificación literal 5710051-2016, misma que se devuelve y transcribe “*Desconocido*”; por tal razón, mediante resolución de las 13 horas del 26 de enero del 2017, se acuerde notificar vía edicto en el Diario La Gaceta, forma que en estos casos suple la notificación, quedando debidamente notificado y en ese sentido lo actuado por el Registro fue correcto, sin causar violación alguna al debido proceso.

De este modo, comparte este Tribunal el criterio del Registro para denegar lo solicitado y declarar sin lugar el recurso de apelación, presentado por la licenciada Jenny María Azofeifa Salazar, en contra la resolución final venida en alzada, la cual se confirma.

***QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.*** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, este Tribunal declara *sin lugar* el recurso

de apelación presentado por la licenciada Jenny María Azofeifa Salazar, representante de SHADOW DANCER, S.A., de las 8 horas del 5 de setiembre del 2017, 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

Quien suscribe, Guadalupe Ortíz Mora, en calidad de Presidenta del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que el juez Jorge Enrique Alvarado Valverde, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución definitiva por encontrarse de vacaciones. San José 27 de junio de 2018.-

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**