
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0108-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

DIEGO DE JESÚS SALAS GONZÁLEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-2159)

PROPIEDADES

VOTO 0243-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta y cuatro minutos del veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Diego de Jesús Salas González**, agricultor, vecino de San Carlos, cédula de identidad 2-0405-0110, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:35 horas del 17 de diciembre de 2020.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas por escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 18 de noviembre del 2020, por el señor **Diego de Jesús Salas González**, el cual solicitó cancelación del decreto de embargo citas 2017-643608-001-115-001, mandamiento expedido por el Juzgado Segundo Especializado de Cobro del I Circuito Judicial de San José, correspondiente al proceso monitorio expediente judicial 12-0019149-1170-CJ, de **ROOT CAPITAL INC.** contra **FUNDACIÓN PROAGROIN**. Indica que en el mandamiento de anotación del embargo no se indica expresa

o tácitamente que el gravamen pese sobre su finca partido de Alajuela, folio real 268248, derecho 000, por lo que solicita cancelar el gravamen inscrito.

El Registro Inmobiliario resolvió “1) *DENEGAR las diligencias iniciadas por el señor Diego Salas González en su condición de propietario registral de la finca Partido de Alajuela matrícula 268248 al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral...*”

Inconforme con lo resuelto, el señor **Salas González** interpone recurso de apelación, expresando como agravios: 1. El mandamiento de anotación de embargo no indica, ni expresa ni tácitamente, que la cita de embargo de crédito 2017-643608-001-115-001 pese sobre la finca del partido de Alajuela matrícula 268248-000. 2. El Registro Inmobiliario debe ceñirse única y exclusivamente a la literalidad del mandamiento, sin que se pueda arbitrariamente ampliar a otras fincas. Tal actuación del Registro no solo es ilegal, sino también contraria a la seguridad registral. 3. El folio real de su finca no está indicado en el mandamiento de embargo. 4. La resolución denegatoria dictada por el Registro Inmobiliario se encuentra viciada y debe ser declarada con nulidad absoluta. 5. El Registro Inmobiliario descarta una orden expresa y directa del Juzgado Segundo Especializado de Cobro del I Circuito Judicial de San José, el cual señala en el mandamiento de embargo "*PROCÉDASE SIEMPRE Y CUANDO LA SOCIEDAD AQUÍ DEMANDADA, FUNDACIÓN PROAGROIN SEA EL ACREEDOR EN DICHAS CITAS Y LOS DATOS DE LA MISMA COINCIDAN*".

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen como propios los hechos que con tal carácter tuvo la autoridad registral, contenidos en el considerando segundo de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés para este asunto.

CUARTO. 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. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J), con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral señala en su artículo 14 el concepto de inexactitud de la publicidad:

Artículo 14.-**Inexactitud de la publicidad registral.** La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral.

Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- a) Registrales.
- b) Extra registrales.

Las inexactitudes de origen registral son las que nacen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos, o en el proceso de levantamiento catastral, al efecto el artículo 15 del Reglamento citado señala:

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...

El Reglamento establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas en aquellos casos en que se verifiquen inexactitudes, concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada, con el fin de dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado.

El Reglamento también regula la gestión administrativa, la cual se establece como el procedimiento dirigido a investigar la existencia de inexactitudes o inconsistencias de la publicidad registral, y buscar la forma en que estas pueden ser subsanadas, con el objeto de sanear los asientos registrales y de este modo promover una correcta publicidad; o, en caso de que no pueda ser saneada, dar publicidad a la situación a través de la medida cautelar que corresponda.

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.

Ortiz Mora, Guadalupe. Derecho Registral Patrimonial, San José, Editorial Jurídica Continental, 2016, pág. 583.

El apelante alega que el gravamen de decreto de embargo inscrito se registró en forma errónea sobre su finca, por lo que solicita su cancelación ya que en el mandamiento no se indica expresa o tácitamente que deba pesar sobre su finca.

Sin embargo, de la información que se extrae de los asientos registrales, es posible determinar

que no existe error en la información registrada y publicitada, toda vez que el mandamiento de decreto de embargo 2017-643608-001-115-001 claramente indica que el gravamen debe recaer sobre el crédito hipotecario de citas 575-79674-1-1-1, y no sobre las fincas que sirven como garantía de dicho crédito, y es así como efectivamente se encuentra registrado, en la certificación de folios 14 y 15 del expediente principal, en donde se indica que el gravamen de embargo es soportado por el crédito, no sobre la finca del señor Salas González. Son dos afectaciones muy diferentes, ya que la finca sí responde por la hipoteca constituida bajo las citas 0575-00079674-01-0001-001, cuyo acreedor es Fundación Proagroin y el deudor es el señor Diego Salas González. En el caso que se discute, es un mandamiento de decreto de embargo que se está anotando sobre el crédito a favor de Fundación Proagroin, que no afecta en lo absoluto en el derecho de propiedad del gestionante.-

Bajo ese contexto, este Tribunal concluye que bien hizo el Registro Inmobiliario al rechazar la gestión solicitada por Diego de Jesús Salas González, precisamente porque de la relación de hechos y documentos aportados no se logra comprobar la existencia de un error de origen registral, conforme a los supuestos señalados por el artículo 15 del reglamento citado.

Conforme a lo expuesto, se declara sin lugar el recurso de apelación, confirmándose la resolución venida en alzada.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Diego de Jesús Salas González en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:35 horas del 17 de diciembre del 2020, la que 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J. 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. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53