
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0285-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

EDUARDO NAPOLEÓN VALVERDE FERNÁNDEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-0350-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0408-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con veintiséis minutos del diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Eduardo Napoleón Valverde Fernández**, cédula de identidad: 1-0908-0073, empresario, vecino de Heredia, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 14 horas del 23 de junio del 2021.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este procedimiento inicia con base en la solicitud de inmovilización registral sobre las citas 2016-00421562-01 y 2021-227353-001, efectuada por el señor **Eduardo Napoleón Valverde Fernández**, en calidad de propietario registral de la finca Partido de Heredia, matrícula: 160721-000, plano catastrado: H-0457357-1997.

Mediante resolución dictada el Registro Inmobiliario, a las 13 horas del 17 de mayo del 2021, se autoriza la apertura del expediente de gestión administrativa y se previene al solicitante aportar documentación original o certificada para acreditar que los testimonio no tienen matriz que los respalden (2016-421562 y 2021-227353), así como aportar la denuncia penal certificada que menciona en su solicitud de inmovilización.

Por resolución de las 14 horas del 23 de junio del 2021, resolvió: “Es claro que no es posible ordenar la inmovilización de los documentos presentados bajo las citas 2016-421562 y 2021-227353 por presuntos errores conceptuales y errores extra registrales, por cuanto dicha nota es una medida cautelar dentro de la gestión administrativa, la cual según se explicó anteriormente, está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, ni tampoco es factible la consignación de una nota de prevención sobre dicho inmueble, por cuanto el cuadro factico que expone el gestionante no se enmarca en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Aunado a lo anterior no aportó el elemento objetivo que fue solicitado.”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **Eduardo Napoleón Valverde Fernández**, en la condición indicada, por escrito presentado el 06 de julio del 2021, interpone recurso de apelación, expresando como agravios lo siguiente: 1. La denegatoria únicamente se funda en el rechazo de las inexactitudes extra-registrales, pero no indica nada con respecto a las inexactitudes de orden registral que también fueron debidamente expuestas a la Dirección del Registro Inmobiliario. Es decir, es omisa en lo que respecta a las consideraciones en torno a la petición derivada de inexactitudes de orden registral, lo cual implica un vicio de ausencia de fundamentación. 2. El Registro Inmobiliario al rechazar la gestión por las inexactitudes extra-registrales, echa de menos la función de coadyuvancia que ejerce el Registro con la labor jurisdiccional, como se expuso en el Voto 0419-2019 del Tribunal Registral Administrativo, se trata de una cooperación en aras de facilitar la tutela judicial efectiva. 3. Con respecto a la presentación de denuncia debidamente certificada,

menciona que la fiscalía de Heredia estuvo cerrada por situaciones derivadas de la pandemia, y posteriormente cuando dicha oficina fue reabierta, se les indicó que el expediente fue trasladado de fiscalía, lo cual imposibilitó aportar la denuncia certificada. Sin embargo, la exigencia de presentar la denuncia certificada riñe con el artículo 8 de la Ley 8220 Ley de protección al ciudadano el exceso de requisitos y trámites administrativos, esto por cuanto nada impedía a la Dirección del Registro Inmobiliario haber coordinado interinstitucionalmente con el Poder Judicial, a efectos de corroborar el contenido de la denuncia.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en el considerando tercero, de la resolución venida en alzada.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal encuentra como hecho no demostrado de interés en este asunto, el que existan irregularidades en los documentos citas 2016-00421562-01 y 2021-227353-001.

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. El principio de fe pública registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, la actividad registral como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extra registral). Por esa razón y dentro de

la normativa de índole registral, se encuentra el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto 05 de marzo de 2021 Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) que contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias, dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Cuando surja alguna inconsistencia entre lo publicitado por el Registro y la realidad física del bien que afecte los intereses de los consumidores o del propio Estado, la vía para acudir a la justicia administrativa es la Gestión Administrativa, descrita en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas. Es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible, en caso de ser improcedente la corrección, imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

Conviene referirse en este punto a las medidas cautelares administrativas, las que han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro.

La medida cautelar administrativa de inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia:

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 esta 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.

Para el caso que nos ocupa, el señor **Eduardo Napoleón Valverde Fernández**, señala la presencia de errores registrales conceptuales e inexactitudes o errores extra registrales, por lo cual solicitó la medida cautelar de inmovilización sobre las citas 2016-00421562-01 y 2021-227353-001, que respectivamente corresponden a:

- 1- Compraventa de la finca de Heredia 160721-000, adquirida por el señor Eduardo Valverde Fernández, con constitución de hipoteca a favor del Banco de Costa Rica y en la cual el señor Valverde Fernández es el deudor y la finca adquirida se hipoteca en primer grado como garantía del préstamo.
- 2- Adjudicación de finca por remate.

Según el señor Valverde Fernández el documento de compraventa y constitución de hipoteca adolece de vicios, ya que la compraventa no fue jurídicamente perfecta ya que estaba sujeta a una cláusula suspensiva, sea el giro del dinero por parte del Banco a la vendedora, lo cual constituye una falsedad ideológica que fue denunciada en sede penal.

Al respecto, es claro para este Órgano de alzada, que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral no se cumplen, conforme a lo determina el artículo 15 del Reglamento:

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.

Contrario a lo expresado por el apelante, el Registro Inmobiliario, si analizó y acertadamente declaró la inexistencia de este tipo de inexactitudes en la resolución recurrida, por lo que no procede el alegato correspondiente a este punto. Para este Tribunal, de la lectura del documento presentado bajo las citas 2016-00421562-01 claramente se desprende que se trata de una compraventa con constitución de hipoteca realizada correctamente según el marco jurídico que rige a este tipo de actos, y que no se infringe en modo alguno leyes o reglamentos que impliquen que el documento haya sido mal calificado. Conexamente, el documento presentado bajo las citas del Diario 2021-227353-001, adjudicación por remate, es acorde al ordenamiento jurídico y mal haría el Registro Inmobiliario en no cumplir con lo que en él se establece.

En cuanto a las inexactitudes extra registrales, dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse, es de fundamental importancia contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten consignar una **nota de prevención** en los inmuebles, requiriendo un

elemento objetivo que pueda ser valorado por la administración, para la cautela del asiento registral, aspecto que no ha sido demostrado en el asunto que nos ocupa.

El gestionante pese a sus manifestaciones, no aporta un elemento objetivo que demuestre o que al menos haga suponer, que efectivamente existe una anomalía en la inscripción de los asientos registrales 2016-00421562-01 y 2021-227353-001, aun cuando la autoridad registral lo previno, según resolución de las 13 horas del 17 de mayo del 2021, la cual consta a folio 37 del expediente principal.

Es claro que, no constan en el expediente los elementos necesarios para dar sustento y soporte a la medida pedida, así como para acreditar una anomalía o inconsistencia que pueda ser cuestionada por esta Autoridad Registral. De conformidad con lo anterior, no podría el Registro, ni este Tribunal, determinar algún tipo de inexactitud en el tanto que no ha sido posible su demostración.

Debe recordar el recurrente que, para que prospere la medida cautelar y esta sea impuesta en el asiento cuestionado, es debido a que el instrumento público que le dio origen adolece de alguna situación jurídica anómala o irregular que debe ser acreditada ante la instancia registral. Ello, considerando que los documentos expedidos por un fedatario público autorizante cuentan con fe pública, por lo que, las manifestaciones hechas por las partes involucradas se presumen ciertas, por ende, con capacidad de producir efectos jurídicos plenos en el ámbito registral, así como dentro del tráfico mercantil. El Registrador no se encuentra facultado para cuestionar la fe pública que dimana de un instrumento expedido por un notario autorizante, siendo que una vez ingresado el testimonio a la corriente registral se presumen ciertas las manifestaciones en él contenidas.

Para el caso que nos ocupa, no solo ha quedado demostrado en autos que el gestionante no cumplió con los requerimientos que le fueron solicitados por el Registro, sino además no

logra demostrar que el instrumento público objetado adolezca de algún tipo de ilicitud o anomalía en su constitución, por lo que no logra acreditar el hecho denunciado.

En este sentido y conforme al artículo 17 del Reglamento, solo en sede judicial podría decretarse la invalidez de una inscripción; la participación en sede administrativa es en coadyuvancia con la vía jurisdiccional, en tanto el proceso es interpuesto o conocido por dicha Autoridad, y ante la falta de un elemento objetivo como lo disponen los numerales 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, la administración se encuentra impedida para acceder a esa pretensión, debiendo proceder con su denegatoria, tal y como dispuso el Registro Inmobiliario. Debido a lo expuesto, no resultan de recibo los agravios expuestos, ni es posible acceder a la pretensión del apelante.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor **Eduardo Napoleón Valverde Fernández**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 14 horas del 23 de junio del 2021, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Eduardo Napoleón Valverde Fernández, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 14 horas del 23 de junio del 2021, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso, 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 el artículo 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: Efectos de la gestión administrativa registral

TNR:00.55.82