



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2013-0608-TRA-RI (DR)

Diligencia administrativa

Guiza Pinchanski Binderoski, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2013-1419-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0205-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta y cinco minutos del cuatro de marzo de dos mil catorce.

Recurso de apelación presentado por la Licenciada Guiza Pinchanski Binderoski, mayor, casada, abogada, titular del carnet del Colegio de Abogados número catorce mil cuatrocientos tres, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las once horas del ocho de julio del dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha cuatro de junio de dos mil trece, la Licenciada Pinchanski Binderoski presentó diligencia administrativa solicitando se publicite advertencia administrativa en las fincas traspasadas mediante los documentos presentados al Diario bajo el tomo 2013 asientos 83651, 100556, 100546 y 83495.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las once horas del ocho de julio del dos mil trece, la Subdirección del Registro Inmobiliario resolvió levantar las notas de prevención publicitadas en las fincas de Guanacaste matrículas 103386F, 103387F, 103418F, 103401F 103402F,



103415F 103388F, 103393F, 103394F, 103396F, 103398F, 103400F, 103406F, 103409F, 103410F1, 103411F, 103412F, 103414F, 103417F, 103419F y 103416F.

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el primero de agosto de dos mil trece, la Licenciada Pinchanski Binderoski interpuso recurso de apelación en su contra, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las once horas treinta y cinco minutos del cinco de agosto de dos mil trece.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta la Juez Mora Cordero; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Analizado el elenco de hechos que el **a quo** tuvo como probados y no probados en la resolución venida en alzada, contenidos en el considerando primero, se consideran contestes con la documentación aportada al expediente, por lo que los aprueba y hace suyos de forma íntegra para la sustanciación de la presente resolución.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la gestionante solicita a la Dirección del Registro Inmobiliario que se consigne advertencia administrativa sobre las fincas de Guanacaste matrículas 103386F, 103387F, 103418F,



103401F 103402F, 103415F 103388F, 103393F, 103394F, 103396F, 103398F, 103400F, 103406F, 103409F, 103410F1, 103411F, 103412F, 103414F, 103417F, 103419F y 103416F, por considerar que fueron traspasadas mediante la comisión de los delitos de administración fraudulenta, fraude de simulación y estelionato, situación denunciada ante la Fiscalía de Alajuela. Así, el Registro Inmobiliario, por resolución de las trece horas del cuatro de junio de dos mil trece, resolvió consignar nota de prevención de inexactitud registral sobre los inmuebles antes mencionados, y además le previno a la gestionante, entre otras cosas, “...Aportar la prueba objetiva requerida en el artículo 34 inciso e), en relación con el artículo 32 inciso a), ambos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.” (folio 151, subrayado del original); y por no haberse aportado dicho elemento, es que se resuelve levantar la nota de prevención impuesta. La apelante como agravio indica que del expediente judicial aportado se desprende la prueba objetiva echada de menos por el Registro, por lo que se debe mantener la nota de prevención sobre los inmuebles antes citados.

TERCERO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL.

Examinado el expediente venido en alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de gestión administrativa y su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistral, y las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, a partir del trece de octubre de dos mil nueve.

Las disposiciones contenidas en Título IV del anterior Reglamento de Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, en relación con el procedimiento de gestión administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro. Al relacionar esas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a



los errores registrales de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del marco de calificación registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible fuera de lo meramente formal, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

No obstante lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge en el nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario el concepto de la inexactitud de la publicidad registral:

“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.”

Es decir, a partir de este momento se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la información que se hace pública a través de los asientos de registro y la realidad física, y en consecuencia se modifican los medios y procedimientos para sanear esa publicidad. Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por



“... **a)** Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. **b)** Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.” (artículo 16 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

No obstante, este abordaje en sede administrativa de las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución y su competencia para dictar medidas cautelares no es irrestricta, deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales”, estableciendo en su artículo 32 los presupuestos que permiten la consignación de una nota de prevención en los inmuebles, a saber: cuando su existencia se acredite en forma fehaciente, mediante certificación del Archivo Notarial en donde se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario carece de una escritura matriz (inciso a); o, por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado por la cual se acredite en sede registral alguna diferencia entre la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz (inciso b); o, cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor (inciso c).

En este mismo sentido, en el artículo 33 de dicho Reglamento se establece que para demostrar su legitimación, el gestionante debe aportar los requisitos indicados en el artículo 34 en concordancia con el artículo 22 del mismo Reglamento, dentro de ellos la copia debidamente



certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32 citado, que fueron relacionados en el párrafo anterior y que refieren, en líneas generales, a un documento idóneo del cual en forma fehaciente se evidencie un elemento objetivo que acredite la afectación ilegítima de un derecho.

En dicho sentido, ya este Tribunal en su Voto N° 0376-2006, dictado cuando aún no se había regulado la nota de prevención para inexactitudes extra registrales y se utilizaba como medida cautelar la nota de advertencia administrativa, afirmó:

“IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE. (...) **2- Gestión administrativa a instancia de parte:** Sean “titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro” (artículo 95 del Reglamento del Registro Público). En este último caso, queda claro que la sola interposición de la gestión por el interesado no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevé el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, apreciando si existe prueba suficiente que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral.”.

Respecto de los documentos que deben ser presentados en estos casos para solicitar la consignación de una Nota de Prevención, a efecto de acreditar un elemento objetivo que permita determinar la inexactitud, en el mismo Voto 376-2006 citado, esta Autoridad de Alzada manifestó:

“III) NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA. (...) Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al



momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional.

(...)

La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral.” (subrayados del original).

De todo lo anterior, resulta claro que la existencia de una inexactitud de este tipo, en primer término, supone que el asiento registral del inmueble en cuestión ha sido modificado de forma tal que su legitimidad pueda objetivamente ponerse en duda, ya sea por inexistencia de un documento auténtico expresamente autorizado por ley para ese efecto (artículo 450 del Código Civil) o por una incongruencia entre éste documento auténtico y la reproducción del mismo que tuvo acceso al Registro, variando la descripción gráfica o la situación jurídica de un inmueble, resultado de lo cual se refleja en el asiento registral una información que no concuerda con la realidad, y por ello no se está brindando una publicidad sana sobre aspectos que, por las limitaciones del marco de calificación registral, no son susceptibles de ser detectados por el registrador al momento de ejercer su función calificadora. Por esta razón, además de un documento de acceso a la publicidad registral, siempre debe existir un elemento



objetivo que haga presumir que se produjo alguna afectación ilegítima a una parte o a un tercero.

Asociado a lo antes dicho, según el artículo 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en relación con el artículo 16 de ese mismo cuerpo normativo, el Registro debe realizar procedimientos cautelares para el saneamiento de las inexactitudes extra registrales, cuando la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta, o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude.

Así las cosas, es criterio de este Tribunal que para la sustentación de una medida cautelar es necesario que el gestionante presente los documentos fehacientes conforme a la ley, que demuestren que los antecedentes que motivaron una inscripción no corresponden a documentos auténticos o contengan información presumiblemente falsa o adulterada, los cuales, además, deben estar acompañados, entre otros, de copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados que generan la inexactitud, de forma que el Registro cuente con un elemento objetivo que permita fundamentar la medida cautelar al otorgar apariencia de buen derecho a la pretensión del gestionante, tal y como lo disponen los artículos 16 y 34 del Reglamento citado.

Por todo lo anteriormente expuesto, lleva razón el Registro Inmobiliario en haber dado por concluido el procedimiento y ordenar levantar la nota de prevención que publicitaba la existencia de la apertura de la gestión administrativa, debido a que la gestionante no presentó los documentos requeridos para fundamentar el mantenimiento de la medida cautelar en el momento procesal oportuno, teniéndose como un hecho no demostrado la existencia de un elemento objetivo que dé indicios de la inexactitud extraregstral denunciada, que permita al



Registro fundamentar la medida cautelar de conformidad con el artículo 32 Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Considera este Órgano de Alzada que no son de recibo los argumento de la apelante en sentido de que el elemento objetivo echado de menos se encuentra en el propio expediente judicial del cual se aportó copia certificada, ya que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario impone la presentación de ambos requisitos, tanto la probanza del establecimiento de acciones en sede judicial como la presentación de la prueba objetiva ampliamente comentada en párrafos anteriores, sin que se pueda entender que la presentación de una u otra pueda completar el requisito echado de menos, son dos aspectos que deben ser completados por la gestionante de forma separada y perfecta, para que se pueda acceder al establecimiento de una nota de prevención por inexactitud extraregstral, ya que la apariencia de buen derecho de su pretensión es son indispensable para la fundamentación de la resolución que ordena la medida cautelar en esta vía.

En consecuencia, es el criterio de esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, la cual se confirma.

CUARTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, 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 la Licenciada Guiza Pinchanski Binderoski contra la resolución



dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas del ocho de julio del dos mil trece, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

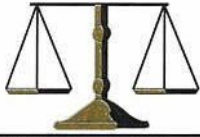
Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortíz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53