

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0908-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa oficiosa

Alexander Gamboa Villalobos y otra, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 1217-2010)

Propiedades

VOTO N° 395-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta y cinco minutos del dieciocho de abril de dos mil trece.

Recurso de apelación presentado por el señor Alexander Gamboa Villalobos, mayor, divorciado, empresario, vecino de San Pedro de Poás, titular de la cédula de identidad número dos-cuatrocientos ochenta y nueve-seiscientos trece, quien actúa en su condición personal y en representación de la empresa Agroindustrias Chato S.A., titular de la cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos veintiocho mil quinientos sesenta y cinco, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas cincuenta minutos del cuatro de julio de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante resolución de las ocho horas cincuenta minutos del veintitrés de agosto de dos mil diez, dictada por Asesoría Jurídica de la División Registral del Registro Inmobiliario, se ordenó la apertura del expediente administrativo N° 1217-2010, con la finalidad de investigar el nacimiento a la vida registral de las fincas del Partido de San José 604014-000 y 605028-000 y del Partido de Puntarenas 170404-000 y 164409-000,

consignándose por medio de esa misma resolución una nota de advertencia administrativa sobre dichos inmuebles para dar publicidad al procedimiento iniciado.

SEGUNDO. Que por resolución de las ocho horas cincuenta minutos del siete de marzo de dos mil doce, el Registro confirió audiencia a los interesados en el asunto bajo estudio.

TERCERO. Que mediante resolución de las ocho horas cincuenta minutos del cuatro de julio de dos mil doce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resolvió, entre otras cosas, inmovilizar las fincas de Puntarenas 170404-000 y 164409-000 y de San José 604014-000.

CUARTO. Que mediante escrito presentado en fecha diecinueve de julio de dos mil doce, el señor Gamboa Villalobos en su carácter personal y representando a la empresa Agroindustrias Chato S.A. interpone recurso de apelación en contra de la indicada resolución, la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las ocho horas cincuenta minutos del trece de agosto de dos mil doce.

QUINTO. Que a la substanciación 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 Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADO. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados y no probados contenidos en los considerandos primero y segundo de la resolución venida en alzada

SEGUNDO. RESOLUCIÓN FINAL VENIDA EN ALZADA, ARGUMENTOS DEL APELANTE. El Registro Inmobiliario, tras realizar la investigación respectiva, arriba a la conclusión de que las fincas del Partido de Puntarenas 170404-000 y 164409-000 y de San José 604014-000, las cuales nacieron a la vida jurídica-registral por medio del mecanismo de la información posesoria, carecen de un expediente judicial que las respalde, por lo que se presume su ilegitimidad, procediéndose a inmovilizarlas hasta que una autoridad judicial competente o la aquiescencia de los interesados permitan resolver la inconsistencia detectada.

Por su parte el apelante argumenta que adquirió la finca de San José 604014-000 con desconocimiento de la falta de expediente judicial de información posesoria, y que al estar ya el asunto en conocimiento de la sede penal debe levantarse la medida cautelar dictada.

TERCERO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en Alzada, concluye este Tribunal que ha de confirmarse lo resuelto por el Registro Inmobiliario. La idea central del argumento del apelante consiste en que, habiendo sido puesta la situación de falta de expediente judicial de información posesoria en conocimiento de la Autoridad Judicial, sea la Fiscalía del Segundo Circuito Judicial de San José bajo el número de expediente 10-001072-0175-PE, la cual ya ordenó anotar dicho proceso en el asiento de la finca de San José 604014-000, deviene en innecesaria la inmovilización dictada, por lo que lo procedente es levantarla. Sin embargo, de la documentación adjunta al expediente, visible de folios 528 a 531, se denota que la **notitia criminis** o denuncia penal que parte de la Administración hacia el Poder Judicial lo fue en fecha nueve de agosto del año dos mil doce, mientras que del propio número de expediente judicial que indica el apelante se denota que éste inicia con el número diez, indicándose con esto que el caso fue iniciado en el año dos mil diez, dos años antes de que el Registro Inmobiliario denunciara los hechos de apariencia delictuosa, por lo tanto no puede dicha anotación venir a impedir que se inmovilice la finca bajo estudio, puesto que evidentemente no corresponde al caso ahora bajo estudio. La figura de la inmovilización decretada queda plenamente justificada por la función que ésta cumple dentro del sistema de seguridad jurídica

preventiva registral, sustrayendo del comercio bienes que no deben circular hasta tanto se aclaren las dudas que sobre ellos recaen, lo cual debe suceder a nivel judicial gracias a la denuncia interpuesta. Por Voto N° 271-2005 dictado a las diez horas del diecisiete de noviembre de dos mil cinco, este Tribunal indicó:

“...la *inmovilización* del bien de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento...” (subrayados, negritas e itálicas del original).

Así las cosas, de conformidad con lo que disponen los artículos 450, 472 y 474 del Código Civil, la inconsistencia que hoy afecta al asiento registral no puede ser subsanada por el propio Registro, siendo que por el principio constitucional de división de poderes la competencia para ello ha sido depositada en nuestros Tribunales de Justicia, sede ante la cual ya se interpuso denuncia sobre los hechos, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto, confirmándose la resolución venida en alzada.

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 anteriores consideraciones se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por Alexander Gamboa Villalobos en su condición personal y en representación de la empresa Agroindustrias Chato S.A., en contra de la resolución dictada por la Subdirección



Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas cincuenta minutos del cuatro de julio de dos mil doce, la cual en este acto se confirma, ordenando la inmovilización de las fincas del Partido de Puntarenas 170404-000 y 164409-000 y de San José 604014-000. 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

Kattya Mora Cordero

Roberto Arguedas Pérez



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53