

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2016-0619-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

El Camino del Vuelo y Yo S.A., apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2016-1107-RIM)

VOTO 0567-2017

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

Recurso de apelación presentado por el señor Ronald Artavia Solano, empresario, vecino de Goicoechea, cédula de identidad 3-0365-0609, quien actúa en su carácter de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa El Camino del Vuelo y Yo S.A., cédula jurídica 3-101-692930, domiciliada en San José, Escazú, Guachipelín, Urbanización Prados del Convento 25, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 11 de noviembre de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito recibido por la Dirección del Registro Inmobiliario el 1 de noviembre de 2016, el señor Artavia Solano en la condición indicada solicita se inmovilice la finca de Puntarenas 128402-000.

SEGUNDO. Por resolución de las 10:30 horas del 11 de noviembre de 2016, el Registro Inmobiliario denegó la gestión incoada.

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, por escrito presentado el 22 de noviembre de 2016 la representación de la empresa gestionante lo apeló, recurso admitido para ante este Tribunal por resolución de las 07:30 horas del 6 de diciembre de 2016.

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 o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de ley.

Redacta la juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por ser conteste con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal acoge como suyos los hechos probados contenidos en la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de la gestión.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. El Registro Inmobiliario, al no encontrar algún error cometido en sede registral, y al ya existir una inmovilización ordenada por la sede judicial sobre la finca de Puntarenas 128402-000, resuelve denegar lo pedido. Por su parte el apelante indica que la medida cautelar administrativa y la judicial son independientes y pueden coexistir, y que corresponde al Registro Inmobiliario coadyuvar con la función jurisdiccional.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Revisado el presente asunto, debe este Tribunal confirmar lo resuelto con base en las siguientes razones: la petitoria del apelante consiste en que “...se decrete la inmovilización y advertencia registral de la fina matrícula No. 128402-

000 del Partido de Puntarenas...”. En ese sentido es importante aclarar lo que es la inmovilización y cuál es su funcionalidad registral y sus efectos. A tono con lo establecido por el artículo 474 del Código Civil, que impide que la administración registral pueda, *per se*, cancelar asientos de inscripción, dejando dicha potestad ya sea o en la aquiescencia de los interesados o en los jueces de la República; el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, contempla la posibilidad de aplicar la inmovilización de un asiento registral cuando, a lo interno de la institución, se haya intentado que los interesados, en la medida de lo jurídicamente posible, arreglen la problemática que surge respecto de una inscripción, o también cuando pueda determinarse que la corrección del error detectado afecte a terceros adquirentes de buena fe. Es una medida cautelar que se aplica ante la comisión de errores en la sede registral, y por sus efectos ha de ser aplicada como medida extraordinaria, luego de intentar sanear la publicidad registral por los medios que otorga el marco de calificación.

Ahora, tenemos que la finca de Puntarenas 128402-000 ya se encuentra inmovilizada por órdenes judiciales de citas 0573-0009-636-CI, 2016-00631653-01 y 2016-00631653-01-0002-001 (folios 266 a 269 del expediente principal), y este punto necesariamente nos lleva a indicar que la inmovilización registral y la judicial son dos medidas cautelares distintas. La primera, impuesta por el propio Registro Inmobiliario, responde a la gestión que ante la administración se ventila; la segunda, ordenada por una autoridad judicial, concierne a los procesos que ante los Jueces de la República se resuelven. La imposición de una u otra responde a marcos jurídicos y casuísticos muy diferentes, y por eso no pueden ser consideradas *ipso facto* como complementarias, tal y como lo argumenta el apelante.

Al determinarse que los posibles errores que podría contener el asiento de registro de la finca 128402 no fueron cometidos por la actividad de la sede registral, y que la actividad realizada ante el Poder Judicial ya ha derivado la imposición de la cautelar de inmovilización, que se mantendrá en el asiento de la finca hasta que una autoridad judicial competente determine que se puede realizar su levantamiento por haberse resuelto claramente su situación jurídica, se tiene que lo

resuelto es conforma a derecho, ya que no es dable imponer una inmovilización decretada por la administración, ya que no se cumplen los supuestos dados por el Reglamento del Registro Inmobiliario para su concesión, y además ya la finca se encuentra inmovilizada por un juez de la República.

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 del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Ronald Artavia Solano representando a la empresa El Camino del Vuelo y Yo S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 11 de noviembre de 2016, la cual se confirma. 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 para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53