



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No 2009-0357-TRA-BI

Gestión administrativa

Robert Michael Falco, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 2008-514-BI)

VOTO N° 650-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas, diez minutos del quince de junio de dos mil nueve.

Recurso de apelación con nulidad concomitante presentado por el Licenciado **Rogelio Fernández Moreno**, mayor, Abogado, vecino de San José, en su calidad de Apoderado Especial del señor **Robert Michael Falco**, mayor, divorciado, pasaporte de los Estado Unidos de Norte América número 063038695 y de la empresa **NOSARA BEACH PARTNERS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número tres- ciento uno- trescientos cuarenta y nueve mil noventa y dos, domiciliada en San José, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas y siete minutos del veintidós de enero de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio recibido en la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veinticuatro de junio de dos mil ocho, el señor Ralph Michael Rourke en su calidad de Secretario con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la compañía **NOSARA BEACH PARTNERS, SOCIEDAD ANONIMA**, solicita la inmovilización de la finca de la Provincia de Guanacaste **ochenta y un mil seiscientos noventa y siete (81.697)** ya que

en la realidad no existe y catastralmente está dentro de la finca de esa misma provincia matrícula **ochenta y cinco mil cuatrocientos setenta y tres (85.473)**.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las ocho horas, siete minutos del veintidós de enero de dos mil nueve, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió inmovilizar las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 81.697 y 85.473, resolución que fue apelada y por esa circunstancia conoce este Tribunal.

TERCERO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que provocaren la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. *Sobre los hechos probados.* Por corresponder a la documentación que consta en el expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando primero de la resolución apelada, excepto lo indicado en el hecho IV, el cual se replantea para que se lea de la siguiente manera: **IV.** Que el plano catastrado G-80813-1992 modifica el plano catastrado número G-871955-1990 que respalda el asiento registral que generó la finca 81.697-000 (folio 156) y se agrega otro en el siguiente sentido: **VI.** Que el Licenciado Rogelio Fernández Moreno es Apoderado Especial del señor Robert Michael Falco (folio 93).

SEGUNDO. *Sobre los hechos no probados.* Como hecho no probado para la resolución de este proceso es el siguiente: El Licenciado Rogelio Fernández Moreno no comprueba ser Apoderado Especial de la sociedad **NOSARA BEACH PARTNERS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, siendo



únicamente Agente Residente de esa compañía con *facultades necesarias para atender notificaciones administrativas y judiciales* (folio 224).

TERCERO. Sobre la resolución apelada y los alegatos del recurrente. La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió inmovilizar las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 81.697 y 85.473, por cuanto quedó demostrado con el informe técnico realizado por la Dirección de Catastro Nacional, que existe una grave anomalía que relaciona el plano G-80813-1992 que describe la finca matrícula 85473-000, debido a que existe una sobreposición catastral de ese inmueble y el 81697-000, inexactitud que fue imposible al calificador determinar, dado que la información constante en los documentos respectivos estaban amparados a la fe pública notarial.

Por su parte, el apelante en su escrito de apelación manifiesta, que el problema que aquí se presenta, es que existen dos propiedades con inscripción diferente y una de ellas comprendiendo la totalidad de la otra, originándose un doble error registral; el primero es en el Catastro Nacional que inscribió el plano G-80813-1992 con una simple razón de que el mismo modificaba el plano G-871955-1990, ya que debió exigir al topógrafo que indicara en dicho plano que el mismo era para reunión de fincas indicando sus números y si hubiera actuado correctamente el Notario que realizó la segunda venta, hubiera hecho segregación y reunión de ambas propiedades y se hubiera cancelado la primera inscripción. El Catastro con la nota de modificación, jamás debió inscribir el segundo plano. El segundo error se da en el Registro de Bienes Inmuebles al inscribir la segunda finca, claro que este error es consecuencia del primero y consiste en que el Registro inscribe y da publicidad registral a un inmueble, publicitando que dicho inmueble tiene un plano el cual resulta que está malo y que comprende también otra finca sea la 81.697, que en realidad no existe solicitando la cancelación de su asiento registral.

Ante el Tribunal Registral Administrativo, el apelante por escrito de fecha cuatro de mayo de dos mil nueve, presenta nuevas pruebas y amplía las consideraciones legales en el siguiente sentido: Manifiesta, que cuando el señor Vicente Gutiérrez García, dueño de la finca matrícula 81.697,



adquirió la finca matrícula 85.473, ésta última que comprendía el área de la primera, no se limitó a inscribir a su nombre dicho inmueble, sino que lo utilizó como garantía para pedir préstamos de dinero y para realizar otros actos de disposición con dicho inmueble, hasta que el inmueble finalmente pertenece un derecho a la mitad a la sociedad **BOCAU INTERNACIONAL S.A.**, en donde el Presidente es el señor Ralph Michael Rourke y el otro derecho a la mitad le corresponde al señor Robert Michael Falco. Además el señor Gutiérrez tenía plena conciencia de que la primera finca adquirida sea la 81.697 estaba incluida en la segunda sea la 85.473, ya que así lo dispuso al ordenar el segundo plano y al inscribir la correspondiente segregación de la segunda, tan es así que en su acuerdo de divorcio por mutuo consentimiento, mediante escritura otorgada ante el Notario José Olivier Moreno Paniagua, a las once horas con treinta minutos del 28 de julio de 1997, ambos cónyuges expresamente indican que el único bien inmueble que poseen es la finca 85.473, sea la comprensiva de ambos inmuebles. En dicho documento la esposa renuncia a gananciales. En este escrito el apelante reitera los términos del escrito de apelación, concluyendo que el señor Gutiérrez no es tercero registral, que la finca 85.473 fue creada por el señor Gutiérrez bajo su expresa voluntad, conteniendo toda el área de la finca 81.697, que hubo error registral al inscribir plano y finca, que la inscripción de un inmueble es un acto administrativo y para su cancelación, no es aplicable el artículo 474 del Código Civil, solicitando, que se cancele la inscripción de la finca 81.697 de la Provincia de Guanacaste y subsidiariamente, se inmovilice sólo la finca 81.697 que es la causante del problema, ya que la finca 85.473 fue adquirida en base a la publicidad registral.

CUARTO. Sobre el fondo del asunto. Entre los diversos fines que persigue la actividad registral, nuestro legislador escogió, como co-sustancial a la actividad registral y a la vez rector de ese servicio público, la seguridad en el tráfico, que resulta ser el pilar fundamental sobre el que se asienta la Institución Registral. Al respecto dispone, en lo conducente, el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No 3883 y sus reformas: “*El propósito del Registro Nacional es **garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos** con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la **seguridad registral**...*” (La negrita no es del original)



Para lograr esa seguridad en la publicidad registral, el sistema está diseñado con una doble calificación, por un lado la fortaleza de un Instrumento Público, realizado por un Notario Público, cuyas manifestaciones plasmadas en ese documento conforme lo indicaba la legislación de la época en que se segregaron las fincas 81.697 y 85.473 ambas de la Provincia de Guanacaste, concretamente el artículo 1 de la Ley Orgánica de Notariado, tenían fe pública, característica que *“consiste en la potestad de asegurar la verdad de hechos y de actos jurídicos que constan a quien la ejerce y que, en virtud de sus aseveraciones, serán tenidos por auténticos mientras no se demuestre judicialmente su falsedad”*. (Laraud, R. Curso de Derecho Notarial, Depalma, Buenos Aires, 1966, pag. 651), contenido hoy recogido por el artículo 31 del Código Notarial.

Ese Instrumento Público que reúne las manifestaciones de parte de los comparecientes, ingresa por rogación al Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles y allí soporta, todo un procedimiento que es realizado por un funcionario especializado en la materia y que se llama **calificación**.

Esa *calificación* está sujeta a un marco de calificación registral, que es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro Público de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, la calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción.

Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro, concepto que también contempla el artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el principio de rogación ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos u etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público (artículo 450 del Código Civil), así como las medidas de seguridad que impone la normativa notarial y registral. En la segunda etapa, el



registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y de la información que publicita el Registro.

Si el documento cumple con los requisitos de forma y fondo, el documento se inscribe y se constituye para ello un asiento registral, ***que viene a publicitar el acto querido por las partes.***

En el caso concreto y en un primer momento, el señor Vicente Gutiérrez García mediante la escritura otorgada en Guanacaste el 18 de marzo de 1991, presentada al Diario del Registro bajo el tomo 385 asiento 15337, adquiere de la señora Sergia Avilés Matarrita un lote segregado de la finca matrícula 29.120-000, que se inscribe en el Registro con la matrícula 81.697, lote descrito en el plano número G-871955-1990, con una medida de siete mil cuatrocientos cuarenta y tres metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados, misma que consta publicitada en el asiento respectivo.

En un segundo momento, nuevamente el señor Vicente Gutiérrez García adquiere otro lote, que es segregado de la finca matrícula 83.117-000, mediante la escritura otorgada en Nicoya el 13 de septiembre de 1993, presentada al Registro al tomo 406 asiento 11983. En ese Instrumento Público la manifestación del vendedor señor Vicente Gutiérrez Avilés, es vender un lote al señor Gutiérrez García, con una medida de dos hectáreas cinco mil metros cuadrados, sea veinticinco mil metros cuadrados, medida que se refleja en el plano catastrado número G-80813-1992 y que dio lugar al nacimiento de la finca 85.473-000 de la Provincia de Guanacaste.

Hasta aquí tenemos dos segregaciones de lotes, realizadas en escrituras públicas diferentes, bajo las solemnidades de ley, debidamente investidas de fe pública notarial, que se inscribieron en el Registro de la Propiedad Inmueble en fechas disímiles, la primera en 1993 y la segunda en 1994 y cada una de ellas respaldada por un plano catastrado. Asimismo, la calificación y posterior inscripción realizada por el Registro de esos documentos, fue apegada al marco de calificación que por imperativo legal se establece, cumpliéndose con los principios de forma y fondo que informan la materia registral, tal como lo indica la resolución apelada.



El problema surge cuando el topógrafo que realiza el plano inscrito bajo el número G-80813-1992 y que respalda el asiento registral que dio nacimiento a la finca matrícula 85.473, modifica el plano que dio origen a la primera finca indicada, sea la número 81.697-000 del Partido de Guanacaste y que corresponde al primer inmueble adquirido por el señor Vicente Gutiérrez García, ya que al efectuarse ese acto se incide en la problemática expuesta por el Director del Catastro Nacional, sea la existencia de un traslape entre los planos G-871955-1990 y G-80813-1992, pudiéndose observar de las láminas constantes a folios 71 y 72, que parte de la finca 81.697 (líneas de color rosado) está contenida en la finca 85473 (líneas de color verde).

Esta situación, aún y cuando no sea un error provocado por el Registro, ya que éste surge, cuando el Registrador no observa el cumplimiento de los requisitos de forma y fondo que contempla la calificación de un documento, y como consecuencia y ante su inscripción se genera un asiento registral inexacto o viciado de nulidad, que no es el caso que se analiza; provoca una inexactitud en la publicidad de los asientos registrales que respaldan las fincas relacionadas, con la consecuente inseguridad que ello causa para el tráfico inmobiliario.

Recordemos que la inexactitud registral, es concebida en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, sea toda incongruencia que en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.

Tal como se expuso en el Voto N° 376-2006 dictado por este Tribunal a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006: *“En la legislación costarricense, no existe concepto alguno sobre la inexactitud registral, aunque se maneja un concepto ciertamente más restringido que el doctrinario. Así, no toda incongruencia puede ser corregida o conocida por la sede administrativa registral, sino sólo aquella que le conste de la información de sus asientos. Al respecto, debe recordarse que, las presunciones de exactitud e integridad operan a favor de la inoponibilidad frente a terceros, respecto de los actos que no constan de la publicidad registral, lo cual va a favor, tanto de la certeza jurídica como de la celeridad del tráfico de bienes.*



En nuestro medio, los actos que por su naturaleza deban ser inscritos y no puedan ser incorporados a la publicidad, por existir como inexactitudes registrales, para lograr tutela publicitaria, deben ser verificados ante la autoridad judicial en caso de controversia, o subsanados por el otorgamiento de una escritura pública que le indique al Registro cómo debe ser modificada la realidad registral, en aras de su saneamiento y eficacia frente a terceros.”

Por eso, esa inexactitud es suficiente para que el registro proceda con una cautelar de inmovilización de ambas fincas, no sólo de una, porque aunque según lo expone el apelante, la intención de las partes era segregare un lote y reunirlos para formar una sola finca, lo cierto es que ingresaron al Registro dos documentos notariales, reforzados bajo la fe pública notarial, en donde de modo alguno se vislumbra esa intención, todo lo contrario, con mayor fortaleza se comprobó mediante un procedimiento idóneo, como es el estudio técnico del Catastro Nacional, que parte de una finca está incorporada a la otra, no la totalidad de la finca; sea a **nivel catastral** siguen existiendo dos fincas. Lo anterior es diverso a lo que manifiesta el recurrente al decir en la conclusión del escrito presentado ante este Tribunal, que: “La finca 85473 fue creada por el señor Gutiérrez bajo su expresa voluntad, conteniendo toda el área de la finca 81697”, ya que lo cierto del caso, es que solo una parte de ella es la que está comprendida en la finca 85.473, conforme quedó comprobado con el montaje de planos visible a folios del 68 al 83 del expediente y en ese sentido se rechaza este agravio, como también se rechaza el que “Hubo error Registral al inscribir plano y finca” por lo expresado con anterioridad, siendo que lo que existe es una inexactitud registral. Tampoco de modo alguno, se logra determinar lo manifestado por el recurrente en el escrito inicial, *de que lo pretendido por las partes era hacer una reunión de fincas entre la primera segregada y otra que se segregaría, para formar un inmueble independiente, con una medida de 20.500 metros cuadrados*, ya que el plano que supuestamente se realizó para la reunión indicada y que corresponde al número G- 80813-1992 en donde incluso se indica que se modifica el plano G-871955-1990, que respalda el asiento registral donde se encuentra inscrita la finca 81.697, tiene una medida de dos hectáreas cinco mil metros cuadrados, sea veinticinco mil metros cuadrados y no los veinte mil quinientos metros cuadrados que supuestamente iba a medir la reunión de las dos fincas.



QUINTO. Sobre la figura del Tercero. El apelante manifiesta que el señor Vicente Gutiérrez García no es tercero, pero no hace la diferencia a si su conclusión se refiere a la figura del **Tercero Registral o Tercero Civil**.

Analizando ambas figuras se puede establecer, que para determinar el supuesto del **Tercero Registral**, se debe de cumplir con ciertos requisitos a saber: que la persona participe directamente en el otorgamiento de actos inscribibles; que el contrato cumpla con todos los requisitos materiales y formales exigidos por la Ley para su perfección, que figure como transmitente la persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitir la finca y la existencia de la buena fe, sea la ignorancia del adquirente de que la titularidad de su causante está viciada o no existe ya en él y, correlativamente, la creencia de que es dueño de la cosa y puede transmitir su dominio. Por su parte el **Tercero Civil**, es definido por la doctrina: *“aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. Quiere esto decir que el título o derecho real nacido en el acto o contrato será oponible a cualquier persona que no haya intervenido como parte, aún cuando el título no haya sido inscrito o presentado al Registro. El título no publicado (inscrito) es oponible a las partes y es oponible a cualquier persona que no es parte. Lo es por la propia virtualidad del derecho real a que el mismo se refiere que, como derecho real, puede hacerse valer erga omnes. Estos terceros, contra los que se puede hacer valer el derecho real son los terceros que llamaremos civiles.* (Orlando López Cortés, Alfredo López – Calleja París. Artículo 455 del Código Civil: Conceptos Básicos para su Comprensión. Revista del Registro Nacional, N° 2, julio 1988.)

Partiendo de estas definiciones podemos concluir, que el señor Vicente Gutiérrez García, propietario de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, Provincia de Guanacaste, matrícula 81.697-000 (folio 3), adquirida mediante compra que hizo a la señora Rita Sergia Avilés Matarrita, según se desprende del documento presentado al Registro al tomo 385, asiento 15337 del Diario; así como, dueño inicial de la finca igualmente inscrita en la Provincia de Guanacaste, matrícula 85.473-000, adquirida del señor Vicente Gutiérrez Avilés, mediante escritura pública presentada al Registro al tomo 406, asiento 11983 del Diario, hoy propiedad, un derecho a la mitad a la empresa Bocau Internacional S.A. y el otro derecho corresponde al señor Robert Michael Falco, es un **Tercero Registral**, ya que ha sido parte en los diferentes contratos que se han realizado y presentado al



Registro y que han sido objeto las fincas relacionadas, sea en forma personal o como representante de persona jurídica. Como titular ha estado debidamente legitimado para realizar las transacciones constantes en el expediente y ha cumplido con los requisitos expuestos para que se configure como ***Tercero Registral***, los instrumentos públicos en donde ha comparecido, han cumplido con las solemnidades de ley, bajo el amparo de la fe pública notarial y registralmente, han sufrido todo el trámite de calificación en forma satisfactoria hasta su inscripción, independientemente a que ahora, por las diligencias incoadas, se determinó la existencia de una inexactitud registral que afecta la publicidad y seguridad en el tráfico inmobiliario.

Consecuentemente, al ser ***Tercero Registral*** no es ***Tercero Civil***, porque ya se dijo que una de las características de esta última figura, es no haber sido parte en el acto-contrato inscribible, situación que no se cumple en el caso de análisis, con respecto al señor Gutiérrez García.

Con base en lo expuesto, este Tribunal determina que el señor Vicente Gutiérrez García es un ***Tercero Registral***, al cual se debe proteger como tal y en ese sentido se le protege la titularidad de su derecho real que tiene en la finca 81.697-000 de la Provincia de Guanacaste, la que tal como se ha analizado contiene una inexactitud que es necesario publicitar, la cual se hace por medio de la cautelar de inmovilización.

SEXTO. Respecto a la nulidad concomitante planteada por el apelante. En el escrito de apelación, así como el posterior presentado ante este Tribunal, el apelante no indica con claridad el motivo por el cual solicita la nulidad concomitante de la resolución impugnada. Si embargo, pareciera que uno de los aspectos de nulidad para el recurrente, es el hecho de que el Registro en la resolución final y concretamente en el hecho probado IV, tiene por demostrado que el plano G- 80813-1992, describe el terreno comprendido por las fincas 83117 y 81697, lo cual es incongruente con lo establecido en el hecho V en donde hace referencia que el traslape se da entre las fincas 81.697 y 85.473.



Para el Tribunal la anterior incongruencia no significa un aspecto relevante para decretar una nulidad, ya que posteriormente y dentro del contenido de la resolución impugnada, se hace referencia a las fincas correctas. En todo caso la finca 83117 mencionada en ese considerando no es ajena a estas diligencias, ya que de ella proviene la finca 85.473 que es objeto de este proceso. Por lo anterior se rechaza la nulidad planteada en ese sentido.

Ahora bien, el recurrente también se manifiesta en cuanto a anular el asiento registral de la finca 81697-000 de la Provincia de San José, por estar contenida catastralmente en el plano G-80813-1992 que respalda el asiento registral de la finca 85.473-000, lo cual tal como fue expuesto supra ese agravio no es correcto, puesto que es una parte de la finca 81.697-000 la que traslapa con la ya citada 85.473-000 ambas del Partido de Guanacaste. Por lo que igualmente que el anterior, ese agravio debe ser rechazado en su totalidad.

Sin embargo ante toda la exposición que hizo el recurrente en cuanto a la nulidad de un asiento registral, este Tribunal ya se manifestó al respecto y lo hizo mediante el citado Voto número 376-06, que en lo que interesa dice: **“B) Modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes.** *Los asientos inexactos pueden ser rectificadas en la forma indicada, siempre que los terceros no se hayan apoyado en el Registro, por cuanto en este supuesto es menester que aquellos conozcan la inexactitud y se efectúe su corrección.*

En efecto, puede ocurrir que existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoye en esa información, presentándose así un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho, y otro que se ha apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho con base a ella. Nuestra legislación, al igual que la mayoría de las legislaciones, adopta el sistema de no convalidación. En tal sentido, el artículo 456 del Código Civil dice que: “la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”. Es decir, que la inscripción no va a purgar los vicios que pueda tener el documento inscrito o en acto contenido. Los vicios subsisten con prescindencia de la inscripción. En estos casos, la gestión administrativa cabría a solicitud de parte interesada o en forma oficiosa por la Administración Registral,



debiendo observarse el procedimiento dispuesto en los artículos 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público que rezan:

Artículo 87: “...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio **podrá iniciar** una gestión administrativa.”

Artículo 97: “De la nota de advertencia: se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente”. Artículo

88: “Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior, existiera **oposición de algún interesado en la corrección del error**, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner **una nota de advertencia** en la inscripción, que **inmovilizará** la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá **cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.**” (Lo resaltado en negrilla no son del original)

*Es importante hacer notar que este numeral 88 confunde los efectos de la “nota de advertencia” y “la inmovilización”, por lo que para entender correctamente la primera, debe armonizarse dicha disposición con lo dispuesto en el literal 97 del mismo Reglamento. **La nota de advertencia**, como se explicó, procede como medida cautelar, **para efectos de publicidad únicamente**, previa verificación de los requisitos de forma y fondo, para este supuesto que se analiza; es decir, la modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, cuando existiera oposición de algún interesado en la corrección del error y cuando la rectificación pueda causar algún perjuicio a terceros. Además, la norma nos indica que su cancelación puede provenir de la jurisdicción ordinaria como tal, al término de un proceso o por solicitud de las partes, aunque también puede decretarse por la misma Administración Registral o por este Tribunal Registral Administrativo, en tanto Superior Jerárquico Impropio. La medida tiene importantes efectos prácticos, puesto que las personas que presenten documentos al Registro con posterioridad de la práctica de la nota de advertencia, no pueden invocar la calidad de terceros registrales para beneficiarse de la fe pública registral.*

El numeral 140 inciso 8) de la Carta Magna dispone como deber del Poder Ejecutivo: “Vigilar el buen funcionamiento de los servicios y dependencias administrativas”. Coincidente con este deber, el artículo 97 reglamentario autoriza el acto de advertencia. Resulta improcedente, como ya se indicó, aseverar que se trata técnicamente de una

limitación a la propiedad. Esta medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la publicidad registral de un asiento que por sus antecedentes, sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva.

La inmovilización, por su parte, tiene un uso más restringido y específico, pues su propósito -a falta o imposibilidad de un arreglo en vía administrativa- es la paralización del asiento registral, 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 pueda acarrear la nulidad del asiento, pero que debe haber sido causado, exclusiva y necesariamente, por el mismo Registro. (Ver entre otros, el Voto de este Tribunal No 307-2006 de 15:20 horas del 29 de setiembre del 2006).

En la hipótesis que se analiza, la gestión administrativa pueda darse por concurrir diferentes supuestos objetivos:

1- Gestión administrativa incoada de oficio por el Registro:

1a- *Procede como facultad discrecional del Registro, ante una inexactitud de los asientos que conste en el Registro y que cause algún perjuicio, caso en el cual se podría adoptar la medida cautelar prima facie, con base en el informe vertido por el Registrador, aún sin brindar audiencias a los interesados.*

1b- *Cuando exista oposición de algún interesado en la corrección del error, caso que supone que se le ha dado debida audiencia y notificación a éste, tal como lo ordena el artículo 98 del Reglamento del Registro Público.*

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.*



C) Vicio de nulidad en los asientos o información registral: El artículo 92 del Reglamento del Registro Público, abre paso a la gestión administrativa, cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro por estar ésta “viciada de nulidad”. Este numeral no distingue si los referidos vicios en los asientos registrales deben ser originados “registralmente”, o “extraregistralmente”, aunque sí debe de quedar claro, como ahora lo entiende este Tribunal con mejor criterio, que el **concepto de “nulidad”**, trasciende el concepto de “error registral”, tal como se ha explicado en esta resolución, lo que puede inferirse del contenido de las normas reglamentarias vigentes, que fueron dictadas con posterioridad a la ortodoxa regulación del Código Civil y que por jerarquía normativa y aplicación de las leyes en el tiempo, están sometidas a los principios de la Ley General de la Administración Pública. Bajo esta inteligencia, puede explicarse la enunciación de los conceptos en forma independiente, por lo que no es dable entender que los mismos supuestos aplicables al error registral, concretamente determinados, son los propios del régimen de nulidades. En efecto, en lo que hace a los vicios del acto administrativo como causales de nulidad, los mismos se agrupan alrededor de sus cuatro elementos — competencia, voluntad, objeto y forma —, siendo el error tan sólo un tipo de vicio subjetivo de la voluntad administrativa, a la par de otros como la desviación de poder, la arbitrariedad, el dolo, la violencia y la simulación.

Si asumimos que la inscripción registral es un acto administrativo, como más adelante se explica, debería reconocerse que la teoría de los vicios a éste aplicable, debe fijarse en dos polos: inexistencia e invalidez. Al respecto nos dice la doctrina: “El concepto de inexistencia es rígido y estable, el de invalidez susceptible de múltiples distinciones y subdivisiones de grado. No puede confundirse la invalidez con la inexistencia, y si no es capaz de producir los efectos jurídicos que le son propios, no puede decirse que no produzca ningún efecto y, por lo demás, es ejecutorio.” (DIEZ (Manuel María), “El acto administrativo”, Tipográfica Editora Argentina, 2ª Edición, 1961, p. 395).

El artículo 165 de la Ley General de la Administración Pública, dispone al respecto que: **“La invalidez podrá manifestarse como nulidad absoluta o relativa, según la gravedad de la violación cometida”**.

De esta forma, siguiendo el artículo 166 y 167 de dicha Ley, y como principio, pueden establecerse la existencia de dos tipos de nulidad: la absoluta y la relativa. La primera cuando falten totalmente uno o varios de los elementos constitutivos del acto, real o jurídicamente; la otra, cuanto sea imperfecto uno de sus elementos constitutivos, salvo que la imperfección impida la realización del fin, en cuyo caso la nulidad será absoluta. Pero además, el numeral 173 siguiente establece una distinción dentro de la nulidad absoluta. Así, crea el concepto de nulidad absoluta, evidente y



manifiesta, la cual, de acuerdo con nuestra jurisprudencia administrativa, es aquella en que la nulidad absoluta no sólo es grave, sino de fácil apreciación para el operador jurídico.

Sobre el particular, el Dictamen C-126-2000 del dos de junio del dos mil, de la Procuraduría General de la República dispuso: “(...) cuando se está en presencia de una nulidad absoluta de acto declaratorio de derechos, la Ley General no le otorga a la Administración el ejercicio de la potestad de autotutela, sino que ésta debe proceder a declarar la lesividad del acto, y solicitar ante la jurisdicción contenciosa administrativa la declaración de nulidad (la lesividad se encuentra regulada en los artículos 10 y 35 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa). Para hacer uso de la potestad de autotutela administrativa que le permite declarar la nulidad de un acto en vía administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, no basta que el acto se encuentre viciado de nulidad absoluta, sino que, además, ésta debe ser evidente y manifiesta. En otras palabras, es aquella que es clara y notoria, y que no requiere de una exhaustiva interpretación legal.”

Teniendo presente que los elementos del acto administrativo se refieren a su legitimidad y al mérito u oportunidad, como ya fueron enunciados, y que dentro del primer concepto se enmarcan los vicios subjetivos de la voluntad y los vicios de forma, llegamos a la conclusión de que el error material y conceptual en los asientos inscriptorios que regulan las normas reglamentarias del Registro, esencialmente se ubican dentro de esta patología del acto, puesto que se refieren a la exteriorización y/o la materialización de un acto jurídico. Desde la perspectiva formal, la actividad desarrollada por el registrador debe cumplir con las etapas de procedimiento de registro y culminar con la inscripción en la forma prescrita por la ley. El error en la “forma del acto de inscripción” o “en el contenido de la publicidad registral”, está claro que puede ser causal de nulidad, mas no es la única, puesto que el acto de inscripción se integra de otros elementos, que si bien es cierto se presentan en forma distinta a los actos administrativos strictu sensu, su ausencia o imperfección también provocan invalidez.

*Siguiendo estas ideas, en el ámbito registral, debería pensarse en casos – **cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta** - como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde, o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se*



ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc. En estas hipótesis, todas las cuales se han dado en la praxis registral y que pueden ser causadas registral o extraregistralmente, es importante tener en consideración cómo la Administración Registral se da cuenta de la nulidad existente, incluso, no en ejercicio de una actividad ordinaria, sino en una situación extraordinaria allende al marco de calificación al que está ordinariamente sometido el registrador. Existirán algunos supuestos en donde la irregularidad es puesta en conocimiento por el Notario perjudicado u otro interesado, y otros, en donde como resultado de la actividad registral, internamente el Registro llega a comprobar las anomalías procedimentales que provocan la inexactitud registral.

V-APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE NULIDADES ADMINISTRATIVAS A LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PÚBLICO:

Este tema no ha sido pacífico en la doctrina del derecho comparado, y tampoco lo han sido los pronunciamientos de nuestros Tribunales de Justicia y de la Procuraduría General de la República. Los criterios más recientes de este último Órgano Asesor, han calificado el acto de inscripción registral como acto administrativo, entre ellos, los dictámenes C- 189-96 de 27 de noviembre de 1996 y el C- 128-99 de 24 de junio de 1999.

El primero consideró que “el acto de registro es un acto administrativo”, en razón de la intervención del Estado, por medio de sus órganos competentes, para dar publicidad a actos, contratos, estados y situaciones jurídicas de los particulares y producir consecuencias jurídicas frente a terceros”, pronunciamiento que modificó, de manera implícita y en lo conducente, el criterio vertido en el Dictamen C- 207-92 de 11 de diciembre de 1992, que calificó la actividad de inscripción de orden técnico, por la falta de juicio sobre la validez del acto que se registra.

Por su parte, el dictamen C- 128-99, en igual sentido señaló: “NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL: En punto a la naturaleza jurídica de la función o actividad registral, una doctrina de corte privatístico, la engloba en los actos de jurisdicción voluntaria o actividad no contenciosa. El propio vocablo de “jurisdicción” es extraño al ámbito en que actúa el funcionario. Por el contrario, la administrativista con preponderancia la considera dentro de los actos administrativos. Siguiendo los autores italianos, el sector mayoritario clasifica los actos de registro o inscripciones, junto a la actividad certificante, de notificación, publicación, etc., dentro de los meros actos administrativos o de conocimiento, en atención a que los efectos jurídicos operan por mandato legal y no



por una declaración de voluntad autónoma de la Administración. En ellos, la autoridad administrativa interviene para dar publicidad y certeza a determinadas relaciones de los particulares. En los actos de inscripción, que generalmente tienen efectos declarativos, la Administración, previa comprobación o verificación valorativa de las condiciones exigidas por el Derecho positivo, anota o inscribe en el Registro, con la forma que éste prevé, ciertos hechos, actos o contratos, documentados en títulos o instrumentos públicos, que deben hacerse constar de modo inequívoca. De ahí que, como ha escrito Zanobini, la inscripción presupone el juicio favorable acerca de la concurrencia de requisitos prescritos para que pueda efectuarse válidamente. Luego, difiere de la simple transcripción o toma de razón”

El Dictamen de la Procuraduría General de la República C- 054-2002 del 25 de febrero de 2002, de fecha más reciente, reitera el criterio, expresando: “Siguiendo la línea sentada por los últimos pronunciamientos supra citados, se considera que la inscripción registral no se limita a una mera constatación, sino que, implica, realizar una serie de juicios y valoraciones que se realizan en el momento de decidir si se procede o no a realizar la respectiva inscripción. Eso sí, sin que ello implique desconocer lo dispuesto por las partes en el acto o contrato cuya inscripción se solicite, porque tal facultad no se encuentra prevista en nuestro ordenamiento jurídico. Además, debe indicarse que, con la inscripción registral, se generan una serie de derechos, no solo para las partes involucradas en el acto o contrato que motiva la inscripción, sino que también a terceros que actúan amparados a la publicidad registral. Así, puede señalarse que la aceptación del acto de inscripción registral como acto administrativo, no ha sido pacífica, aunque nuestra jurisprudencia administrativa más reciente sí lo ha calificado como tal, criterio que aquí se reitera, y por lo tanto, se encuentra modificado, en lo conducente nuestro dictamen C-207-92 de 11 de noviembre de 1992.”

*Si aceptamos la tesis imperante en estos Dictámenes, que aceptan el acto de inscripción como un acto administrativo, entonces ello implica que es posible aplicarle el régimen de nulidades de la Ley General de la Administración Pública. Sin embargo, la existencia de normas contradictorias en nuestro Código Civil -disposiciones de carácter privado que contiene la regulación básica de esta materia- generan una imprecisión en cuanto a su naturaleza jurídica, lo que trae como consecuencia que no se haya clarificado la vía para dejar sin efecto inscripciones registrales que presenten vicios. En efecto, la exclusión de la materia registral del procedimiento administrativo común y el artículo 474 de dicho Código, tal como lo ha reconocido el Órgano Consultor en el Dictamen C- 054-2002, “...ha representado una importante limitación a la posibilidad - clara ahora a nuestro juicio - de declarar nulidades en vía administrativa en esta materia, porque limita, en principio, tal accionar. **No obstante, aunque podría sostenerse su***



derogatoria tácita a partir de la promulgación de la Ley General de la Administración Pública.”(El subrayado y la negrita no es del original.)

*De lo expuesto se concluye, que aunque parece necesario una reforma legislativa que precise la naturaleza jurídica del acto de inscripción y los procedimientos aplicables en esta materia, **no siendo posible por ahora la cancelación de asientos nulos viciados de nulidad en sede administrativa,** excepción hecha del supuesto normativo analizado del artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, nuestra legislación registral sí previó, al menos, la posibilidad de advertir a los terceros de esa presunta nulidad, sea que ésta se constituya registral o extraregistralmente, en los supuestos aquí analizados, según lo autoriza el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, mediante la consignación de una anotación preventiva, a saber, la nota o marginal de advertencia, como medida cautelar temporal tendiente a garantizar la seguridad jurídica en el tráfico de los bienes y derechos inscritos.*”(El resaltado y subrayado no es del original).

De conformidad con lo anterior, este Tribunal no puede acoger la incidencia de nulidad solicitada en los términos planteados por el apelante. Sin embargo, si este Tribunal aceptara la tesis de la nulidad de un asiento registral evidentemente nulo, en el caso de análisis no se cumplen con los presupuestos establecidos por la Ley para que se configure una nulidad. Según lo indicado en el Voto expuesto, los vicios del acto administrativo como causales de nulidad, se agrupan en cuatro elementos, a saber: *competencia, voluntad, objeto y forma*, siendo que la inexistencia de alguno de éstos conlleva a la inexistencia e invalidez del acto administrativo.

En el caso de análisis, los instrumentos públicos que dieron nacimiento a las fincas de la Provincia de Guanacaste 81.697-000 y 85.473-000, fueron otorgados por los titulares registrales, y en cada uno de ellos se manifestó la voluntad de la partes de vender un lote y de comprar ese lote, guardando las formalidades y solemnidades que envuelven por precepto legal la figura de la escritura pública, investida de fe pública notarial. Esos documentos que reúnen la fortaleza de la función notarial ingresaron por rogación al Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, cumpliendo con los principios de forma y fondo establecidos en el marco de calificación hasta concluir con la inscripción respectiva. Bajo la fase notarial, los documentos fueron otorgados ante un funcionario competente



para ejercer la función pública notarial, sea la figura del Notario Público, que plasmó bajo la forma establecida legalmente – escritura pública- la voluntad de las partes que consintieron manifiestamente la venta y posterior compra de las fincas que son el objeto del negocio jurídico. En la fase registral, también esos actos cumplieron a cabalidad con los elementos supra indicados de competencia, voluntad, objeto y forma, siendo que el producto de esa actuación generó inscripciones válidas y eficaces, al amparo del principio de fe pública y legitimación registral.

El hecho de que ahora por diligencias presentadas por tercero, se determine una inexactitud en la publicidad registral de ambos inmuebles, por estar contenido una parte de la finca 81.697-000 dentro de la finca 85.473-000, ambas del Partido de Guanacaste, no significa que los asientos que registran esos inmuebles sean nulos, porque en principio los documentos base de los mismos no adolecen de nulidad alguna y el procedimiento registral y las inscripciones practicadas tampoco.

Es por eso, que la determinación del Registro de inmovilizar ambos inmuebles es la correcta, ya que ésta constituye una medida cautelar cuyo propósito es la paralización de éstos, 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 la inexactitud analizada, toda vez que, ante la imposibilidad de corrección oficiosa y en armonía con lo dispuesto por el artículo 474 del Código Civil, que dispone que: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*, la única alternativa **en este momento** prevista para la Administración Registral, que está dentro de su esfera competencial, es practicar la cautelar de inmovilización, tal y como la doctrina nacional lo ha reconocido con acierto, al disponerse que: *“...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una medida cautelar en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es preventiva, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es temporal, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y*



se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Según lo considerado, se impone declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto, así como la incidencia de nulidad solicitada por el Licenciado Rogelio Fernández Moreno en representación del señor Robert Michael Falco, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas y siete minutos del veintidós de enero de dos mil nueve, la cual en este acto se confirma para que se mantenga la inmovilización de las fincas 81.697-000 y 85.473-000 ambas del Partido de Guanacaste. Se declara mal admitido el recurso de apelación con respecto a la sociedad **Nosara Beach Partners Sociedad Anónima**, por no contar el recurrente de poder que lo acredite para gestionar en nombre de esa empresa.

SÉTIMO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039, 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, así como la incidencia de nulidad solicitada por el Licenciado Rogelio Fernández Moreno en representación del señor Robert Michael Falco, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas y siete minutos del veintidós de enero de dos mil nueve, la cual en este acto se confirma para que se mantenga la inmovilización de las fincas 81.697-000 y 85.473-000 ambas del Partido de Guanacaste. Se declara mal admitido el recurso de apelación con respecto a la sociedad **Nosara Beach Partners**



Sociedad Anónima, por no contar el recurrente de poder que lo acredite para gestionar en nombre de esa empresa. Los jueces Jorge Enrique Alvarado Valverde y Luis Jiménez Sancho ponen nota. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la Oficina de origen, para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.-**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

NOTA DE LOS JUECES ALVARADO VALVERDE Y JIMENEZ SANCHO

Concurso con el pronunciamiento del Tribunal respecto del mantenimiento de la inmovilización de las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 81697 y 85473, tal y como consta del por tanto del presente voto, haciendo las siguientes precisiones considerativas:

1) Sobre el concepto de tercero registral.

El concepto de tercero registral es tan dinámico como las situaciones que se quieren proteger o tutelar jurídicamente a partir de él. Es una ficción legal que se construye a su vez de varias presunciones de carácter jurídico, las cuales se traducen a la práctica por medio de los efectos que se



le otorga a la publicidad registral; efectos que gozan del respaldo del ordenamiento jurídico, para poder garantizar la Seguridad Jurídica en el Tráfico de bienes inscribibles.

Desde su origen, nuestro sistema registral se planteó la protección de dos situaciones, que desde el punto de vista de la Seguridad Jurídica del Tráfico de Bienes, son caras distintas de una misma moneda; y que en todo caso deben ser resueltos por cualquier sistema de transmisión de bienes:

- a) La **protección de la condición de propietario**: como garantía de que nadie podrá despojarlo de su bien inscrito, dado que este no sale de su patrimonio, sino por la manifestación de voluntad para transmitir el mismo. Tal protección se refleja en el **principio de oponibilidad o de legitimación**.
- b) La **protección de la condición de adquirente**: como garantía de que ningún adquirente, que tomara su “decisión de consumo” con base en la publicidad de los asientos registrales y que hubiera efectivamente presentado su derecho para ser inscrito; puede ser inquietado en su adquisición por situaciones que, aún existiendo en la realidad extraregstral, no constan o no derivan de la información registral. Tal protección se refleja en el **principio de fe pública registral**.

Es decir, la eficacia de la publicidad reside en la certeza jurídica de generar la **información necesaria** para realizar las diferentes contrataciones con bienes inmuebles (en el caso concreto), protección que actúa con diferente fortaleza según se enfrente a dos situaciones distintas:

- 1) Fortaleza del contenido de la publicidad (datos que se tienen como **jurídicamente conocidos** por estar publicitados: y genera en la práctica la **oponibilidad** de lo escrito frente a lo no inscrito)
- 2) Fortaleza del contenido de la publicidad frente a lo ignorado (los datos que se tienen como **jurídicamente desconocidos** por no estar publicitados: y genera en la práctica la **inoponibilidad** de lo no inscrito)



Este desdoble de la protección registral obedece a la necesidad de tutelar tanto **situaciones estáticas del derecho inscrito**, relacionadas con el mantenimiento de la información contenida en los asientos (tanto de carácter físico como de carácter jurídico); como de **situaciones dinámicas de la adquisición de tales derechos inscritos**, en este caso relacionadas concretamente con la protección del adquirente por medio del mantenimiento de la información existente en el registro al momento de su adquisición, por encima de situaciones que no constaban en la publicidad en ese momento y por tanto eran ignoradas por el adquirente.

De tal manera que el punto de mayor fortaleza en la eficacia de la Seguridad Jurídica preventiva derivada de la información registral, estriba en **proteger las transacciones de bienes respecto de situaciones ignoradas**, impidiendo que tales clandestinidades afecten negativamente la producción de riqueza a partir de la dinámica comercial de los bienes inscritos.

Ahora bien, cada una de estas facetas de protección, genera a su vez un tipo diferente de tercero:

- a) En el caso de las situaciones estáticas: **tercero afectado de la oponibilidad del derecho inscrito** (afecta desde de la presentación del derecho); normalmente llamado **tercero civil**, dado que la presentación del derecho al registro genera una protección erga omnes, donde todos los demás que no forman parte del acto presentado para su inscripción, les será oponible el contenido de tal acto, **incluidos los que creen tener un mejor derecho de propiedad sobre un determinado bien**, que aunque conste en un título inscribible, nunca se llegó a rogar tal inscripción; salvo las excepciones hechas por el mismo artículo 455 del Código Civil, respecto de las colisiones de entre derechos reales y personales.
- b) En el caso de las situaciones dinámicas: **tercero protegido de la inoponibilidad de lo no inscrito**. Es concretamente el llamado **TERCERO REGISTRAL** pues se protege frente a circunstancias que objetivamente no consten de la publicidad registral existente al momento en que ingreso su título para ser inscrito en el Registro, y por tanto, **datos ignorados por el**



adquirente, al tomar su decisión de consumo y manifestar su voluntad para transar a partir de un derecho real debidamente publicitado. Nótese que la fortaleza de esta protección, se acentúa en la dinámica de la adquisición, pues se alza no como una resistencia en favor del propietario -con base en los datos constantes en los asientos del registro (efecto defensivo de la publicidad)-; sino, como un **efecto ofensivo de la publicidad** frente a las situaciones ignoradas por la publicidad registral y por tanto inoponibles a quien confiado en los datos existentes adquiere un derecho real inscribible. A esta Capacidad ofensiva regulada en el artículo 456 del Código Civil, se le llama fe pública registral en protección del tercero registral, o tercero protegido de situaciones ignoradas, y por tanto, dentro de sus requisitos está la buena fe con que actúa amparado en la información registral, luego de ingresar su título al registro; y **por tanto no forma parte de un acto o contrato en el cual se discuta la nulidad del titular de quien –a su vez- adquirió**; que es la específica situación dinámica regulada en el Artículo 456 antes citado.

Conforme a las anteriores precisiones, en el caso concreto **lleva razón el apelante al decir que el señor Vicente Gutierrez García no es Tercero Registral**, lo anterior concretamente respecto de las transformaciones realizadas sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 81697 y 85473, dado que él era parte contratante en los documentos cuya rogación produjo las inexactitudes que motivaron las inmovilizaciones impuestas (ver folio 22 de escritura de venta de lote que genero la finca 85473), y por tanto no es tercero protegido pues. Nótese que en este caso **-respecto del señor Gutierrez- no estamos ante una faceta dinámica de adquisición de derechos**, sino, ante una faceta estática propia del principio de legitimación registral: sea la libre disposición de un derecho real inscrito para segregar un lote, con fundamento el artículo 452 del Código Civil:

“Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución”

Es por eso que, no se deben confundir los requisitos del tercero registral protegido (456 CC.), con el tercero por afectación erga omnes de un derecho anotado o inscrito (455 CC.), pues parten de



situaciones de protección diferentes; de manera que la condición de **“formar o no parte del contrato inscrito”** es un requisito que puede tornarse confuso para la definición del tercero registral protegido, puesto que a su vez éste último, para ser protegido debe presentar su título para su inscripción en el registro, pero además, no debe formar parte de acto donde eventualmente se impugne el derecho de quien aparecía como propietario en el momento que adquirió.

En el caso concreto, son terceros registrales los adquirentes de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 85473, ignorando las inconsistencias respecto de la finca del Partido de Guanacaste 81697; pero no es tercero registral el señor Gutierrez, puesto que consta del Registro (folio 22) que él mismo, por medio de escritura pública generó los movimientos -que como se ha demostrado en el expediente- generaron la sobreposición de las fincas de marras, y por tanto no se presume la ignorancia de las partes contratantes de esta situación, sino que con fundamento en el artículo 91 del Código Notarial, se debe presumir lo contrario: **su total conformidad.**

No obstante lo anterior, así como considero que es con base en la información registral que se puede determinar que el señor Gutierrez no es Tercero Registral; tengo que hacer énfasis en que de la misma publicidad registral **no se advierten las condiciones en que se realizó la segregación de un lote de la finca del Partido de Guanacaste 83117** que luego generó la finca 85473, ni tampoco se advierte manifestación de voluntad alguna respecto de la utilización del plano G-80813-92, a los efectos de reunir parte de la finca 81697 con el lote segregado a la 5- 83117 (sea la 5-85473), a pesar de que si consta -según estudio catastral- que el referido plano modifica a su vez el plano G-871955-90 (que según estudio catastral describe la finca 81697 **pero no está incluido en la información inmobiliaria**) y al plano G-434379-81 que describe la finca 5- 83117. Nótese que en su lugar, de la inscripción del documento que ocupó el asiento 11983 del tomo 406 del diario del Registro de Inmuebles, deriva como **-realidad jurídica registral-** que los 25000.00 metros cuadrados que se describen en el plano G-80813-1992 fueron segregados **únicamente** de la finca 5-83117, restando a los originales 62979,14 metros cuadrados, el lote de 25000.00 metros cuadrados quedando un resto de 37979,14 metros cuadrados, sin que fuera involucrada en tal documento la finca de Guanacaste 81697.



Dado que tales datos señalados por el apelante, son de carácter extraregstral, no puede el Registro proceder en contra del contenido de sus asientos con base en aspectos no derivan de su misma publicidad, precisamente por la tutela ofensiva que la fe pública registral hace de lo no constante en los asientos, en favor de quien adquiere de tal información; por tanto hasta que tales datos no sean realmente incorporados por principio de rogación al Registro por manifestación de quienes están legitimados para ello, no puede corregirse la inexactitud registral analizada en el presente asunto, y es por eso que procede la inmovilización de las fincas de marras.

2) Respecto de los alcances del artículo 92 del Reglamento del Registro Publico para el conocimiento de las nulidades absolutas.

Ya en otras ocasiones he manifestado mi criterio al respecto, siendo que considero que no es suficiente el análisis aislado del artículo 92 del Reglamento del Registro Público para realizar una interpretación de la amplitud o restricción del contenido de tal artículo para el conocimiento de las nulidades evidentes y manifiestas, aludidas en el presente voto al citar el dictamen C-126-2000 de dos de junio del dos mil, emanado de la Procuraduría General de la República.

Es necesario integrar a estos razonamientos el contenido de los artículo 452, 454, 455 y 456 del Código Civil, que en realidad no son normas generales, sino especiales, que regulan los efectos jurídicos que derivan de la función registral (los cuales provienen directamente del Título II de la Ley Hipotecaria de Costa Rica de 1865 que regulaba del artículo 5 al 39, los efectos de la publicidad registral) y que, conjuntamente con el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en Registro Público, determinan el ámbito de acción o competencia con la que operativamente **—en un equilibrio entre seguridad y celeridad—** el Registro -como institución jurídica que es- ejecuta su función en cumplimiento del fin para lo cual existe. Tal finalidad no está centralizada en el **“valor seguridad”**, sino, en el equilibrio que en el ejercicio de tal función, se logre entre la seguridad de sus efectos y la velocidad de sus servicios.



Es en este marco conceptual y operativo donde debe ser integrado para su análisis -ya no el artículo 92- sino, la finalidad misma del proceso de gestión administrativa; pues si bien es cierto el concepto de “nulidad” es más amplio que el de “error registral”; **el punto medular es que no toda causal de nulidad puede ser advertida por la competencia registral que está delimitada por el marco de la calificación registral del Registrador.**

Nuestro sistema publicitario registral funciona basado en *presunciones jurídicas “iuris tantum”*, cuya impugnación se realiza en sede jurisdiccional; es decir, en sede administrativa -en razón del **equilibrio seguridad –celeridad-** se tienen por válidas hasta que se declare judicialmente lo contrario. Bajo este sistema de presunciones, no existen nulidades **“evidentes y manifiestas”**, salvo las que se evidencien y manifiesten del marco de calificación en que se mueve la actividad registral.

Pretender la declaración de nulidad en sede registral de lo que en la misma sede (en cumplimiento de su competencia) debe tenerse por válido, es un contrasentido.

Si el adquirente de buena fe a partir de la publicidad registral, debe ser mantenido en su adquisición puesto que – con independencia de la validez del asiento- no le es oponible una realidad no publicitada; mal haría el registro si entra a conocer de las realidades extraregistrales (no publicitadas) con la finalidad de oponer -tales realidades exógenas- frente a la información de sus asientos; sino es con arreglo a los medios y límites que su competencia le impone, en resguardo y fortaleza de las presunciones jurídicas que le dan sustento a los efectos de la publicidad registral, en el que descansa la seguridad jurídica del tráfico de bienes, según el sistema propuesto por nuestro ordenamiento.

Es así que, la fe pública registral se levanta contra cualquier nulidad existente en el ámbito extraregistral, como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles; de manera que abrir las puertas de par en par a la realidad extraregistral (nulidades no verificables por el marco de calificación registral), tendría como consecuencia el debilitar la seguridad del tráfico jurídico de bienes , lejos de fortalecerlo, pues se eliminaría el efecto de fe pública registral (en beneficio del adquirente de buena fe), quedando únicamente **un sistema registral de mera oponibilidad de lo inscrito frente a lo**



no inscrito, útil solo para proteger situaciones de derecho estáticas, enervando la protección a las situaciones de tráfico o dinámica del derecho.

De tal modo que el contenido del artículo 92 relacionado, permite a la administración -cuando verificada una inexactitud no puede corregirla por causar perjuicio a terceros interesados conforme con los asientos registrales- poner en conocimiento de los perjudicados de la inexactitud (sea por error o nulidad de la actuación del Registrador que inscribió el asiento) para que estos perjudicados procedan a actuar conforme lo consideren oportuno para la corrección del asiento inexacto.

Ante la falta de acuerdo de partes interesadas, lo que restaría a la publicidad inexacta es la tutela jurisdiccional, para que sea ésta la que declare el mejor derecho de propiedad, y hasta tanto no se subsane la inexactitud, el asiento debe permanecer inmovilizado, es decir fuera del tráfico con terceros.

M. Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

La que suscribe, Guadalupe Ortíz Mora, en calidad de Presidenta a.i. del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que el juez Luis Jiménez Sancho, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución definitiva por encontrarse de vacaciones.



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53