

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0618-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Gerardo Marín Chaves y otros, apelantes

Registro Inmobiliario

Expediente de origen N° 2008-1139

VOTO N° 670-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas cuarenta minutos del siete de agosto de dos mil doce.

Recursos de apelación presentados por los señores Gerardo Marín Chaves, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos sesenta y nueve-ciento noventa y nueve, Douglas Marín Arce, titular de la cédula de identidad número uno-novecientos setenta-novecientos tres, y por la Licenciada Glenda Poyser Smith, mayor, abogada, vecina de Cartago, titular de la cédula de identidad número siete-cero noventa y tres-ciento ochenta y cinco, en su condición de apoderada especial administrativa del Banco Crédito Agrícola de Cartago, titular de la cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cero mil ciento veintiocho, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas veinte minutos del quince de abril de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del otrora Registro Público de la Propiedad Inmueble el día doce de noviembre de dos mil ocho, suscrito por las señoras Ana Rosa y Ángela Mora Rodríguez, titulares de la cédulas de identidad números uno-doscientos cuarenta y uno-setecientos sesenta y ocho y uno-doscientos cincuenta y ocho-trescientos

cuatro respectivamente, y por el señor Osvaldo Oldemar Valverde Solano, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos cincuenta y seis-setecientos cincuenta y cinco, solicitan al Registro proceder a corregir el error cometido sobre los derechos por ellas adquiridos de su madre Aquilina Rodríguez Badilla provenientes de la finca de San José N° 18730, los cuales vendieron al señor Valverde Solano, siendo que el movimiento registral fue cancelado ya que la finca fue vendida en su totalidad. Así, mediante resolución de las nueve horas veintidós minutos del dieciocho de noviembre de dos mil ocho, el Registro Público procede a consignar advertencia administrativa sobre la finca de San José 18730, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las trece horas veintitrés minutos del veinte de noviembre de dos mil ocho, en aplicación del principio constitucional de debido proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de la cual se apersonan el señor Gregorio Segura Coto representando al Banco Crédito Agrícola de Cartago, acreedor hipotecario en la finca 18730, y los señores Gerardo Marín Chaves y Douglas Marín Arce en calidad de propietario de la finca de marras y deudor del crédito hipotecario respectivamente.

TERCERO. Que en resolución de las catorce horas veinte minutos del quince de abril de dos mil once el Registro Inmobiliario ordenó la inmovilización de la finca relacionada, y mantenerla hasta que la autoridad judicial competente resuelva sobre el asunto, o las partes interesadas lleguen a un acuerdo sobre la inconsistencia presentada. Dicha resolución fue apelada por los señores Marín Chaves y Marín Arce y por la representación del Banco Crédito Agrícola de Cartago en fechas diez y trece de junio de dos mil once respectivamente, y por ello conoce este Tribunal en alzada.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a 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 al doce de julio de dos mil once.

Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo los hechos que como probados contiene la resolución apelada, indicando que su sustento se encuentra de folios 3 a 56 y 84 a 88 del expediente.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso que nos ocupa, tenemos que la propia Administración Registral identifica y reconoce la inconsistencia contenida en el asiento registral referido a la finca de San José N° 18730, la cual, al ser trasladada de sistema de tomos al sistema de folio real, no registró dos derechos proporcionales de cuatrocientos veinticuatro metros con veinticuatro decímetros cuadrados y de cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados pertenecientes a Ana Rosa y a Ángela Mora Rodríguez respectivamente. Así, y siendo que el Registro Inmobiliario no se encuentra facultado para anular las inscripciones erróneamente practicadas de conformidad con el numeral 474 del Código Civil, que en razón de lo sucedido debe procederse de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 88 del Reglamento sobre la facultad de inmovilizar, en caso de errores, en el caso concreto lo que procede es inmovilizar la finca 18730, misma que se mantendrá hasta que la autoridad competente ordene su cancelación; o hasta que todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento Jurídico, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido, previa calificación que hará el Registrador que le corresponda su valoración.

Los apelantes Marín Chaves y Marín Arce argumentan que adquirieron amparados a la publicidad registral; asimismo la representación del Banco Crédito Agrícola de Cartago indica que la contraprestación garantizada con la hipoteca sobre el inmueble inmovilizado fue acordada en parte gracias a lo indicado por la publicidad registral referida al inmueble.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. I.- REGLAMENTO APLICABLE A LA PRESENTE RESOLUCIÓN. A partir del día trece de octubre de dos mil nueve, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la publicidad registral según sea ésta de origen registral o extraregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”*. Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa se inicia en fecha doce de noviembre de dos mil ocho, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J.

II.- SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN. El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título inscrito es oponible ante terceros.

No obstante lo anterior, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extra registral. En este sentido, los artículos del

84 al 86 del Reglamento del Registro Público prevén esa posibilidad y ante la eventual comisión de errores materiales o conceptuales, al momento de la calificación o la inscripción de un documento, el artículo 87 establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores que se hayan cometido producto de la función calificadora, con la salvedad de que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros se debe de iniciar, de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado.

Bajo esta inteligencia, cuando se realiza un procedimiento de gestión administrativa, el Registro puede disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, medida cautelar previa con efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y una vez concluido el procedimiento y por medio de la resolución final, podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Esta medida cautelar administrativa se mantendrá hasta que se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas subsanen la inexactitud y soliciten su levantamiento mediante los instrumentos establecidos legalmente.

La inmovilización es una medida cautelar reservada para los supuestos en que el error producido en una inscripción registral, sea causado en sede registral o extra registralmente, solo pueda ser remediado por medio de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como una nueva jurisdicción en la cual se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que está ideada únicamente para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legitimada, pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

La intención de la inmovilización que se consigna como medida cautelar administrativa en los asientos registrales es la paralización del asiento, en espera de una resolución judicial sobre la

legalidad de esa inscripción registral o la aquiescencia de las partes, medida cautelar justificada por la existencia de un error u omisión que eventualmente puede implicar la nulidad del asiento, y se encuentra regida por los propios cánones del derecho registral. Al respecto véase, entre otros, el Voto N° 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

“(...) III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal 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. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.”

Ante la existencia de una eventual inconsistencia de la inscripción registral, como es el caso, donde se demostró la falta de traslado desde el sistema de inscripción en tomos al sistema de inscripción en folio real de los derechos pertenecientes a las gestorantes Mora Rodríguez sobre la finca 18730, el Registro no puede corregir ese error por sí mismo ya que el terreno ha sido objeto de disposición, pero al demostrarse de forma suficiente la inconsistencia en los asientos registrales dicha situación permite a la Autoridad Registral tomar las medidas precautorias en tanto se discute y resuelve el asunto en la sede jurisdiccional o los interesados se ponen de acuerdo, y por ende será una resolución proveniente de esta vía o el acuerdo de las partes el que declare si los asientos deben anularse, corregirse o mantenerse; por lo que corresponde avalar la consignación de la inmovilización dispuesta por el **a quo**, la cual debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre

la situación jurídica de los inmuebles en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre el tema de los derechos de las gestionantes en la finca en cuestión, sin que la imposición de tal medida cautelar prejuzgue de forma alguna sobre la inconsistencia detectada, tema que ha de ser el objeto de la discusión y resolución que a nivel judicial se desarrolle o del acuerdo al que todos los interesados lleguen sobre el asunto.

Realizadas las anteriores consideraciones, tan solo resta indicar que el hecho de que los apelantes hayan adquirido y otorgado préstamos amparados en la publicidad registral, siendo que luego ésta resultó ser inconsistente, en nada viene a evitar la imposición de la inmovilización, ya que para la Administración lo más importante no es solamente dar una correcta publicidad registral al hecho de que un asiento presenta una inconsistencia proveniente de la actividad de la Administración, sino también, una vez determinada de forma clara y correcta su comisión, sustraer al bien del tráfico jurídico, para que la inexactitud no empañe con su mácula un nuevo movimiento pretendido sobre la finca en cuestión. Todo lo anterior obliga a este Tribunal a mantener las inmovilizaciones decretadas por el Registro Inmobiliario.

QUINTO. EN CUANTO AL 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

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar los recursos de apelación interpuestos por los señores Gerardo Marín Chaves y Douglas Marín Arce, y por la Licenciada Glenda Poyer Smith representando al Banco Crédito Agrícola de Cartago, en contra de la

resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas veinte minutos del quince de abril de dos mil once, la cual se confirma, debiendo mantenerse la inmovilización dictada por el Registro Inmobiliario sobre la finca del Partido de San José folio real N° 18730. 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53