



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0451-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

LEOPOLDO CASTRO BARQUERO, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 918-2015)

VOTO N° 0055-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas treinta y cinco minutos del diecisiete de febrero de dos mil dieciséis.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Leopoldo Castro Barquero**, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 29 de abril del 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. El Registro Inmobiliario inicia Gestión Administrativa para conocer las diligencias presentadas por el señor **Leopoldo Castro Barquero**, en su condición personal, quien solicitó por medio de Gestión Administrativa, la inmovilización de la finca de San José N° 341788, en razón de una serie de hechos ocurridos de manera extraregstral, y en relación a la confección de planos catastrados bajo los números SJ-350317-1979, SJ-350315-1979 y SJ-7824-1991, y que han sido de conocimiento en la vía jurisdiccional mediante el expediente 08-000020-689-AG instruido por el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de San José. Además, solicita Medida Cautelar para el asiento de inscripción de la finca N° 341788-000, en aquellas que se pudieran haber generado de esta e inclusive las que van de la N° 572582-000 a la 572585-000 y



las que se generaran de estas. (v.f 1 al 8)

SEGUNDO. Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 09:00 horas del 29 de abril del 2015, resolvió; *“1.- Una vez firme la presente resolución, se ordena Cierre y Archivo del presente expediente por cuanto previo a su apertura ya había logrado que el Juez en este caso Agrario, anotara judicialmente las fincas objeto de la inexactitud extra-registral, sea la de San José matrículas 572583 y 572584, que se relacionan con la finca 341788-000, decisión administrativa sustentada en la letra del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro inmobiliario. ...”.* (v.f 34 al 43)

TERCERO. Inconforme con la citada resolución, el señor **Leopoldo Castro Barquero**, en su condición personal, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 11 de mayo de 2015 interpuso Recurso de Apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite mediante el auto de las 11:00 horas del 21 de mayo de 2015, y por esa razón conoce este Tribunal. (v.f 49)

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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado, del 12 de julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.

Redacta el Juez Arguedas Pérez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguiente:



- Consta de las certificaciones expedidas por el Registro Nacional de la Propiedad, que las fincas objeto de las presentes diligencias cuentan con anotación de demanda del proceso N° 08-000020-689-AG, Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de San José. (v.f 62 al 70)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. Analizado el presente proceso se aprecia que el gestionante se encuentra legitimado conforme lo dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público N°26771, legitimación determinada por mandamiento judicial del Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de San José, expediente No. 08-000020-0689-AG.

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario fundamenta su actuación al determinar con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, que la razón de acudir a la vía administrativa en este tipo de gestiones es lograr que la administración mediante una Medida Cautelar como la nota de prevención por inexactitud extra-registral, permita el espacio de tiempo necesario para que la parte acuda a la vía jurisdiccional a solicitar la anotación judicial sobre el inmueble.

Ante la existencia de un proceso judicial N° 08-000020-689-AG, Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de San José, y las respectivas anotaciones en los asientos de las fincas con anterioridad al conocimiento de la sede administrativa, el Registro debe de abstenerse de entrar a conocer de ellas procediendo de esa manera el cierre y archivo de las citadas diligencias administrativas, dada la existencia de las anotaciones impuestas por la vía jurisdiccional.



Por su parte, el señor Leopoldo Castro Barquero en su escrito de agravios solicita se inmovilice la finca N° 1-341788-000 y plano catastrado 7824-1991, como las que se hayan generado de ella, en razón de que en el proceso llevado en el expediente 08-000020-689 AG, del Juzgado Agrario se dictó sentencia N° 78-2012 de las ocho horas treinta minutos del veintisiete de setiembre de dos mil doce, la cual se encuentra en apelación desde el año 2012 y que no se ha resuelto, dado que el Juez quebrantó y dividió la cosa juzgada que sobre la finca N° 1-341788-000 con plano catastrado 7824-1991. Que el Tribunal Agrario devolvió el expediente al Juzgado para levantar las medidas cautelares que existen sobre la propiedad y por esa razón solicita a este Tribunal de alzada, inmovilizar la finca N° 1-341788-000 y plano 7824-1991, mientras acude a otras vías y estas interpongan las medidas correspondientes.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. CON RELACIÓN A LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009), define el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” la cual, según su origen puede ser Registral o Extra-registral (Artículo 14)

Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos en que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por; “... *información inexacta sobre la realidad física o jurídica del inmueble, o por información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, siempre y cuando dicha inexactitud o falsedad documental no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador,*” (Artículo 16).



De tal modo, la competencia material de este procedimiento se abre cuando “...*la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial...*”. El saneamiento de este tipo de inexactitud “...*deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento...*” (Artículo 31 Reglamento del Registro Inmobiliario)

Esta medida cautelar administrativa se denomina **NOTA DE PREVENCIÓN**, y sus efectos son exclusivamente de mera publicidad noticia, por lo cual no impide la inscripción de documentos posteriores y siempre sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral. El artículo 32 Reglamento del Registro Inmobiliario, pretende establecer el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la tutela judicial.

Por su parte, este Tribunal de alzada ya se ha pronunciado respecto de las medidas cautelares administrativas por hechos extra-registrales, señalando:

"...III. NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA. ... Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción



que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...”. (Voto No. 376-2006)

Del fragmento transcrito se deduce entonces que la actual Nota de Prevención es una medida cautelar administrativa que promueve la salvaguarda del asiento registral con el fin de abrir el espacio de tiempo necesario que permita al interesado, afectado por alguna inconsistencia que no es susceptible de valoración en esa sede, que acuda a la sede jurisdiccional que es en definitiva la única que tiene competencia para declarar la nulidad tanto de los actos o contratos argüidos de falsos, como de los asientos registrales.

Así las cosas, la competencia material conferida a la Gestión Administrativa regulada en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece en su artículo 21 que: “*Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...*”

Asimismo, esta Tribunal respecto de la Gestión Administrativa ha señalado que es de aplicación única y exclusivamente “*...para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales-...*”. (Voto No. 127-2004)

Así las cosas, al analizar el presente caso se desprende que el mismo no se ajusta a ninguno de los supuestos que permita la consignación de una medida cautelar administrativa, ya que no es posible determinar que se haya cometido un error u omisión en la calificación registral que desencadene un elemento objetivo que le permita a esta Autoridad cuestionar la veracidad de



los instrumentos públicos cuyos testimonios dieron origen a los citados asientos de inscripción registral.

Sin embargo, consta en la publicidad registral que la finca 341788-000 fue cerrada y se dividió formando las fincas N° 572582 y N° 572585 las cuales cuentan con afectación sobre demanda ordinaria del proceso N° 08-000020-689-AG, Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de San José, anotación que ejerce la función de una medida cautelar la cual es suficiente para informar a terceros de la existencia de una situación anómala o irregular contenida en los inmuebles arriba indicados. En consecuencia, recae en innecesario acceder a lo peticionado.

En resumen, avala este Órgano de Alzada lo resuelto por el Registro Inmobiliario al concluir que no es procedente la solicitud de la medida cautelar de inmovilización solicitada por el señor Leopoldo Castro Barquero, ante la inexistencia de un **elemento objetivo** que permita a la Administración registral aplicar lo peticionado.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. Con respecto al proceso instruido en el expediente 08-000020-689 AG, por el Juzgado Agrario quien dictó sentencia N° 78-2012 de las ocho horas treinta minutos del veintisiete de setiembre de dos mil doce, la cual indica el petente apeló dado que dicha Autoridad Judicial quebrantó lo dispuesto en dicho pronunciamiento y dividió la cosa juzgada, sea, respecto de la finca N° 1-341788-000 con plano catastrado 7824-1991. Sobre el elenco de hechos relacionados con la actividad ejercida por el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, este Tribunal advierte que tales consideraciones no son de recibo, toda vez, que esta instancia no es competente para emitir criterio con respecto a ello, dado que son situaciones que deben ser resueltas y aclaradas en sede jurisdiccional.

Respecto a la solicitud de inmovilización de la finca de San José N° 1-341788-000 y plano 7824-1991. cabe indicar, que no cabría medida cautelar alguna en virtud de que consta en la publicidad



registral que dicha finca se encuentra cerrada, razón por la cual no son procedentes sus consideraciones en este sentido.

Sobre los asientos de registro de las fincas de San José N° 572582-000 y N° 572585-000, que se generaron de la división que se realizó de la finca de San José N° 1-341788-000 consta en la publicidad registral, que dichos predios cuentan con afectación sobre proceso N° 08-000020-689-AG, Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de San José, dados los mandamientos expedidos por dicha Autoridad Jurisdiccional (9 y 23), anotación que ejerce la función de una medida cautelar, y en consecuencia recae en innecesario imponer una medida en sede administrativa, razón por la cual se rechaza lo solicitado.

Por las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Leopoldo Castro Barquero**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 29 de abril del 2015, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

SÉTIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, 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 presentado por el señor **Leopoldo Castro Barquero**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 29 de abril del 2015, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

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.**

Roberto Arguedas Pérez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora