
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0055-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

COOPERATIVA DE SERVICIOS TÉCNICOS COOPERATIVOS

AUTOGESTIONARIOS R.L., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2020-2030-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0143-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con ocho minutos del diecinueve de marzo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Ronny Alberto Fernández Pérez, abogado, cédula de identidad 1-1285-0093, vecino de San José, en su condición de apoderado especial judicial de la COOPERATIVA DE SERVICIOS TÉCNICOS COOPERATIVOS AUTOGESTIONARIOS R.L., cédula jurídica 3-004-097497, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:01 horas del 10 de noviembre del 2020.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Mediante oficio presentado ante el Registro Inmobiliario el 5 de octubre de 2020, el licenciado Ronny Alberto Fernández Pérez, en su condición de apoderado especial judicial de la COOPERATIVA DE SERVICIOS TÉCNICOS COOPERATIVOS AUTOGESTIONARIOS R.L., cédula jurídica 3-004-

097497, pone en conocimiento del Registro, que en el proceso judicial instruido en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, causa N° 20-004134-1027-CA, mediante resolución de las 18:05 del 10 de septiembre del 2020 el Tribunal, ordenó la suspensión del remate programado para el 11 de septiembre de 2020 a las 10:00 de ese día, sobre el Fideicomiso No.1-4283-2013 conocido como COOPERATIVA DE SERVICIOS TÉCNICOS COOPERATIVOS AUTOGESTIONARIOS R.L./ BANCO NACIONAL DE COSTA RICA/ CUSCATLAN/ DOS MIL DIECISEIS, y mediante esa misma resolución ordenó la suspensión de la ejecución del fideicomiso de garantía N° 1-4283-2013. Que para el 17 de septiembre de 2020, el Banco Improsa S.A, a pesar del conocimiento de la orden de suspensión judicial, presentó ante el Registro, escritura de adjudicación de remate la cual contó con las citas de presentación 2020-502303-001 sobre la finca del partido de San José matrícula 150554-000. Por lo que solicita la suspensión de la inscripción del documento de traspaso que afecta la finca del partido de San José matrícula 150554.

Conforme a los hechos denunciados, el Registro por resolución de las 9:45 horas del 9 de octubre del 2020, le previene al solicitante el cumplimiento de los requisitos exigidos para la consignación de una medida cautelar en sede administrativa con base en una inexactitud de origen extraregstral. Lo anterior, dadas las condiciones contempladas en el numeral 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por resolución del Registro Inmobiliario, emitida a las 12:01 del 10 de noviembre de 2020, se rechazan las diligencias administrativas por no existir un elemento objetivo para su continuación, se levanta la nota de prevención interpuesta por el Registro, y se ordena el cierre y archivo del expediente.

Mediante resolución dictada a las 14:07 del 14 de enero de 2021, la dirección del Registro Inmobiliario ratifica el levantamiento de la medida de prevención basado en el principio de ejecutoriedad del acto y manteniendo la inscripción del documento presentado bajo el tomo

2020 asiento 502303. Asimismo, admite el recurso de apelación por encontrarse dentro del término de ley.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el representante de la empresa Cooperativa de Servicios Técnicos Autogestionarios R.L., manifiesta:

1. Su representada no tiene interés en presentar una denuncia penal sobre los hechos denunciados en sede registral. Lo que se pretende es que se respete y mantenga la orden judicial de suspensión de remate y de la ejecución del fideicomiso.
2. La empresa Cooperativa de Servicios Técnicos Autogestionarios R.L. interpuso recurso de apelación contra lo resuelto por el fondo de la medida cautelar interpuesta en el expediente 20-004134-1027-CA, apelación admitida por resolución de las 15:04 horas del 28 de octubre del 2020, con vista oral señalada para las 9:00 horas del 6 de abril del 2021. (se aporta en este acto)
3. Por lo anterior, solicita se mantenga la nota de prevención en la finca de la provincia de San José matrícula 150554-000, y se continúe con el trámite de la presente causa.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.: Este Tribunal acoge los hechos que se han tenido por probados en la resolución recurrida.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este este Tribunal, enlista como hecho de tal naturaleza y relevante para el dictado de a presente resolución lo siguiente.

- ✓ Que la sociedad Cooperativa de Servicios Técnicos Autogestionarios R.L., no ha demostrado que el documento con citas de presentación tomo 2020 asiento 502303, adolezca de alguna patología que impida su inscripción.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Que analizado el acto administrativo de

primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. Al analizar los alcances de la competencia material de la Gestión Administrativa, en relación con las inexactitudes de origen extraregstral referidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, encontramos que se trata de un procedimiento enfocado a dar a conocer a terceros interesados de la existencia de alguna inexactitud en la publicidad registral a efecto de realizar su corrección (artículo 21) y en él se establecen los modos, medios y procedimientos para tratar estas inconsistencias.

Dentro de este procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- tales como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) que son aquellas “...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...” (artículo 15) y la **nota de prevención de inexactitud extraregstral** (artículo 32)

Estas últimas son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen por: “...a) *Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble (...); b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...*” (artículo 16), las cuales son atribuibles “...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

declare en vía judicial...” (artículo 31), siempre y cuando se trate de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

II.- SOBRE LA COADYUVANCIA DE LA SEDE REGISTRAL EN LOS PROCESOS TRAMITADOS POR LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL. De lo indicado en el apartado anterior, resulta claro que en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario fue conferida a la autoridad registral esa facultad de afectar con medidas cautelares administrativas los bienes y derechos inscritos que adolezcan de alguna inconsistencia.

No obstante, siempre deben observarse los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo que establece:

Artículo 17. -Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables, dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales, debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- a) La invalidez de una inscripción;
- b) **La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y**
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignent **las autoridades jurisdiccionales** conforme a la Ley.

En razón de lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento. (Lo resaltado no es del original)

De la normativa transcrita, se desprende claramente que la autoridad registral, tiene dos caminos, en tratándose de asuntos como el que nos ocupa, uno el de cumplir una función auxiliar de la función jurisdiccional y otra el aplicar las competencias otorgadas en la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento.

De este modo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos- medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente **están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía** en la información publicitada y con el fin de **dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado** que ante la incidencia de un presunto fraude extra registral, obtenga una medida cautelar que permita un acceso a la tutela jurisdiccional sin peligro en la demora que tal solicitud normalmente demanda.

Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extraregistral, resulta de fundamental importancia contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente

en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten consignar una **nota de Prevención** en los inmuebles, requiriendo un elemento objetivo que pueda ser valorado por la administración, para la cautela del asiento registral, aspecto que no ha sido demostrado en el asunto que nos ocupa.

III.- SOBRE EL CASO CONCRETO. La presente inconformidad surge debido a que el Registro Inmobiliario, determinó que no existe un elemento objetivo que diera motivo para imponer una medida cautelar en el asiento de inscripción de la finca de San José matrícula 150554-000.

Lo anterior, ante la información dada por el licenciado Ronny Alberto Fernández Pérez, quien en su condición de apoderado especial judicial de la Cooperativa de Servicios Técnicos Cooperativos Autogestionarios R.L., pone en conocimiento del Registro, que en el proceso judicial instruido por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, bajo causa N° 20-004134-1027-CA, por resolución de las 18:05 del 10 de septiembre del 2020 el Tribunal, ordenó la suspensión y ejecución del fideicomiso de garantía No.1-4283-2013 conocido como: FIDEICOMISO COOPERATIVA DE SERVICIOS TÉCNICOS COOPERATIVOS AUTOGESTIONARIOS R.L./ BANCO NACIONAL DE COSTA RICA/ CUSCATLAN/ DOS MIL DIECISEIS, que había sido programado para el 11 de septiembre de 2020.

Pero que, sin embargo, para el 17 de septiembre de 2020, el BANCO IMPROSA S.A., a pesar de contar con conocimiento de la orden de suspensión judicial, presentó ante el Registro, escritura de adjudicación de remate, el cual contó con las citas de presentación del Diario 2020-502303-001 anotado en el asiento de la finca de San José matrícula 150554-000. Por lo que, al estar ordenada judicialmente la suspensión de ese remate el Registro de instancia, debe impedir la inscripción de esa escritura.

Es importante, destacar que la parte apelante no cumple con las prevenciones realizadas por el Registro y posteriormente por este Tribunal según resolución emitida a las 12:04 del 08 de febrero de 2021, sobre los requisitos que debe cumplir la prueba documental aportada.

No obstante, para mayor claridad sobre el caso en análisis, se utilizan las copias de resoluciones aportadas, para determinar un orden cronológico y un mejor entendimiento de los hechos denunciados.

El fundamento de la apelación se basa en la orden de suspensión emitida por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, bajo la causa N° 20-004134-1027-CA, a las 18:05 del 10 de septiembre del 2020, de lo cual se aporta copia simple (folio 3 del expediente principal). Según copia aportada por la representación de Banco Improsa, esta situación fue dilucidada por dicha autoridad judicial mediante resolución N° 504-2020, emitida a las 20 horas del 07 de octubre del año 2020 y que indica:

“POR TANTO: De conformidad con lo expuesto se declara sin lugar la medida cautelar anticipada solicitada por la representación de la Cooperativa de Servicios Técnicos Cooperativos Autogestionarios R.L en contra de Banco Improsa y Banco Nacional de Costa Rica. En consecuencia lógica de esta disposición, se ordena levantar la medida cautelar decretada en carácter de provisionalísima por medio de resolución dictada al ser las dieciocho horas con cinco minutos del diez de setiembre del dos mil veinte.”

Teniendo como base lo anterior, es de notar, que la resolución utilizada como fundamento para el inicio de la gestión fue levantada por la autoridad que la emitió y si bien esta se encuentra apelada, según expresa en sus agravios el licenciado Ronny Alberto Fernández Pérez por resolución de las 15:04 horas del 28 de octubre del 2020 de la cual aporta copia

simple (folio 77 del expediente principal), de la misma se extrae que resultó admisible en efecto devolutivo, es decir no suspendió la ejecución de la resolución recurrida.

Este Tribunal estima que los hechos traídos a colación, tal y como fue determinado por el Registro Inmobiliario, no solo escapan de ser una situación que se enmarque en el ámbito o esfera registral, sea, se encuentra fuera del marco de calificación que debe realizar el operador jurídico, sino que, además califica dentro de los escenarios de situaciones extra registrales, que deben ser conocidas en sede judicial.

Es claro que, con los elementos traídos a los autos a efectos de dar sustento y soporte a la medida pedida, no solo, no cumple con los requerimientos o parámetros establecidos, sino que, además son insuficientes para acreditar y consolidar una anomalía o inconsistencia que pueda ser cuestionada por esta Autoridad Registral. Obsérvese, que mediante resolución de las 09:45 horas del 09 de octubre de 2020, notificada el 12 de octubre de 2020, se le previno al gestionante las siguientes obligaciones:

- a) Aportar Solicitud de consignación de nota de prevención por inexactitud registral debidamente autenticada por notario público.
- b) En casos de representación en la solicitud deben relacionarse las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y/o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe.
- c) Aportar copia certificada de la denuncia penal en donde se dé una relación de hechos congruentes con las manifestaciones que constan en el escrito inicial del presente expediente.
- d) Aportar entero bancario donde se cancelen los derechos de Registro respectivos conforme el artículo 2 inciso e) de la Ley de Aranceles de Registro Nacional N° 4564 de 29 de abril de 1970 y sus reformas.

- e) Aportar copia certificada (judicial o notarialmente) de la resolución de las 18:05 horas del 10 de setiembre de 2020.- Todo lo anterior de conformidad con los artículos 22, 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; bajo apercibimiento que se realizará un análisis de la documentación aportada con el fin de determinar si se continua con la tramitación de las presentes diligencias y que de no cumplir lo anterior, dentro del término de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente diligencia, se analizará el archivo de las presentes diligencias y la cancelación de la medida cautelar asignada. ...”.

Requerimientos prevenidos por el Registro, pero que no fueron satisfechos dentro del plazo estipulado procediendo el archivo y cierre de la presente gestión, al margen de los numerales 22 inciso c), 34 incisos a), b), c) y d) en relación con artículo 32 todos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Aunado a ello, debe recordar el petente que tal y como se indicó líneas arriba para que prospere la medida cautelar y esta sea impuesta en el asiento de inscripción de un predio es debido a que dicho instrumento público adolece de alguna situación jurídica anómala o irregular que debe ser acreditada ante la instancia registral. Ello, considerando que los documentos expedidos por un fedatario público autorizante cuentan con fe pública, por lo que, las manifestaciones hechas por las partes involucradas se presumen ciertas, por ende, con capacidad de producir efectos jurídicos plenos en el ámbito registral, así como dentro del tráfico mercantil.

Lo anterior, dado que el Registrador no se encuentra facultado para cuestionar la fe pública que dimana un instrumento expedido por un notario autorizante, siendo que una vez ingresado el testimonio a la corriente registral se presumen ciertas las manifestaciones

contenidas en él, gozando de validez, eficacia, autenticidad y efectos jurídicos plenos, tal y como lo dispone el artículo 114 del Código Notarial.

Para el caso que nos ocupa, no solo ha quedado demostrado en autos que el gestionante no cumplió con los requerimientos que le fueron solicitados por el Registro de instancia, sino además que el instrumento público objetado adolezca de algún tipo de ilicitud o anomalía en su constitución, por lo que, no se logró acreditar de manera fehaciente el hecho denunciado aplicándose para ello la penalidad de archivo de la gestión. Aunado a ello, cabe acotar que en vista de que es un proceso que está siendo instruido por la instancia judicial, lo pertinente es solicitar la anotación correspondiente en el asiento de inscripción de la finca objeto del proceso, ya que la participación en sede administrativa es en coadyuvancia con la vía jurisdiccional en tanto el proceso es interpuesto o conocido por dicha Autoridad, y ante la falta de un elemento objetivo como lo disponen los numerales 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, la administración se encuentra impedida para acceder a esa pretensión, debiendo proceder con su denegatoria, tal y como de esa manera sucedió en el presente caso. Debido a lo expuesto, no resultan de recibo sus agravios, ni es posible acceder a su pretensión.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe este Tribunal **declarar sin lugar** el recurso planteado, pues resulta claro entonces que los hechos denunciados por el licenciado **Ronny Alberto Fernández Pérez.**, no se ajustan a los presupuestos establecidos en los artículos 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, toda vez que no se demostró el elemento objetivo que acreditara la ilicitud o anomalía contenida en la escritura que contó con las citas de presentación 2020-502303-001, por lo que se ordenó el levantamiento de la medida de advertencia administrativa impuesta, así como el consecuente archivo y cierre de la presente gestión.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Ronny Alberto Fernández Pérez, en su condición de apoderado especial judicial de la COOPERATIVA DE SERVICIOS TÉCNICOS COOPERATIVOS AUTOGESTIONARIOS R.L., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:01 horas del 10 de noviembre del 2020, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53