



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-0175-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES, S.A., representada por MATTEO QUINTAVALLE, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2011-0129-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 026-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de enero de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por **Matteo Quintavalle**, de un solo apellido en razón de su nacionalidad italiana, con pasaporte 912285, mayor, soltero, vecino de San José, en representación de la sociedad costarricense **TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica 3-101-123604, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del nueve de febrero de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 24 de febrero de 2011, el señor Matteo Quintavalle, de calidades indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita que esa Autoridad Registral “...se sirva en **forma inmediata y sin más trámite ORDENAR y EJECUTAR ANOTACION DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas inscritas en Propiedad, Partido de Puntarenas, Matrícula de Folio Real, números **81723-000** y **48286-000**, toda vez que las mismas fueron



INSCRITAS a favor del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, por medio de Protocolización de Remate del Expediente Judicial número 08-100058-0425-CI, que es Ejecución Hipotecaria establecida por el BANCO NACIONAL DE COSTA RICA , en contra de “TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES SOCIEDAD ANÓNIMA”, y otros, sin estar en FIRME la adjudicación del remate de dichos inmuebles...”

SEGUNDO. Que mediante resolución de las nueve horas del nueve de febrero de dos mil once, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resolvió “...1) *Denegar la gestión incoada por el señor MATTEO QUINTAVALLE, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral.- 2) Una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo del presente expediente...”*

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el quince de diciembre de dos mil nueve, el gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan 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 el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ortiz Mora; y,



CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo, agregando únicamente que los mismos se fundamentan según se detalla: **I.-** Consta a folios 31 a 37 del expediente. **II.-** A folios 38 a 40. **III.-** A folios 41 a 45. **IV.-** A folios 46 a 49.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal enlista como Hechos No Probados los siguientes: **I.-** Que el remate celebrado a las 14:40 horas del 29 de julio de 2009 no está firme. Asimismo, se agrega el siguiente: **II.-** No consta en el expediente que las denuncias penales correspondientes hayan sido presentadas ante la Autoridad Judicial competente.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Dirección del Registro Inmobiliario, deniega las diligencias interpuestas por el señor **Matteo Quintavalle** en la representación indicada, por cuanto en el documento de protocolización del remate en que se adjudica las fincas **48286** y **81723** de **Puntarenas**, al Banco Nacional de Costa Rica y que originó las citas de presentación **2009-265635**, el notario autorizante dio fe de la firmeza de los autos protocolizados, sin que haya sido acreditado lo contrario. Asimismo, el interesado no ha demostrado la interposición de la denuncia penal correspondiente, ni se evidencia alguna suerte de error cometido por el Registro Inmobiliario al tramitar el documento cuestionado. Ante este escenario y dado que la actividad registral se encuentra sometida al Marco de Calificación Registral, sea que, debe restringirse a lo que consta del título inscribible y su confrontación con los asientos registrales, no es posible; en sede administrativa, cuestionar los actos o contratos otorgados ante Notario Público autorizado, de conformidad con los Principios de Fe Pública Notarial y de Legalidad, así como del Principio Constitucional de División de Poderes, en razón de lo cual la presunta



inconsistencia que alega el señor Quintavalle, debe ser discutida y declarada por la Autoridad Jurisdiccional competente, por cuanto la misma no se sustenta en un error o nulidad cometido por la sede registral.

Por su parte, el recurrente se manifiesta inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, indicando que con el fin de proteger los Derechos Objetivos y Subjetivos de su representada y de terceras personas, y en una correcta aplicación del Principio de Seguridad Registral, debe consignarse una medida administrativa precautoria hasta que se termine el proceso de investigación, dado que es una facultad de ese Registro el ordenar la Anotación Administrativa. Agrega que, no se ha alegado que el error en la inscripción sea producto de una mala actuación del Registro, sino que se le pone en conocimiento de los hechos y posibles actos fraudulentos por parte del Notario al hacer la escritura de protocolización del remate, por cuanto dio fe de su firmeza, “*situación que evidentemente NO es así*”, y así se ha demostrado en autos. Afirma que esta situación puede ser producto de un acto abusivo de su parte, con el objetivo de despojar a su representada de los citados inmuebles y para cobrar al Banco Nacional los excesivos emolumentos por dicho acto notarial. Por ello es más seguro y procedente ordenar a priori la Anotación Administrativa sobre las fincas 81723 y 48286 de Puntarenas, y de no proceder en esa forma podría generarle una responsabilidad extracontractual a esa Institución. Reitera que, según lo indicó en el escrito inicial, a la fecha está pendiente de resolver un incidente de nulidad de notificaciones, y un incidente de nulidad absoluta de dicha ejecución hipotecaria, lo cual se puede comprobar con la resolución dictada por el Tribunal Civil de Puntarenas, según el Voto No. 60-C-10 de las 8:00 horas del 23 de diciembre de 2010, que, sin más trámite anuló la resolución de las 14:30 horas del 02 de diciembre de 2009 en donde se rechazaban esas incidencias. En razón de todas estas afirmaciones, interpone recurso de apelación y nulidad en contra de la resolución final relacionada, solicitando a este Órgano Superior revocar la resolución recurrida y ordenar la consignación de Advertencia Administrativa en las fincas relacionadas.



CUARTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del **Reglamento del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

Las disposiciones contenidas en Título IV del **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), en relación con el procedimiento de Gestión Administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, y al relacionarlas con las contenidas en el Título III, resulta claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero dentro del **Marco de Calificación Registral** establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (que es Decreto Ejecutivo N°26771-J), que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

No obstante lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge el concepto de la inexactitud de la publicidad registral:



*“Artículo 14.—**Inexactitud de la publicidad registral.** La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.”*

Es decir, a partir de este momento se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medio y los procedimientos para sanear esa publicidad. 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 que se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas 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), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional).

No obstante lo anterior, en estricta observancia de los Principios de Legalidad y de División de Poderes, en este nuevo Reglamento se materializa el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo:

*“Artículo 17.—**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral.** Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, 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 consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”

De lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento. Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, -eso sí, 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. Dentro de estos presupuestos y requisitos que deben verificarse en estos casos, resulta de fundamental importancia para el que nos ocupa que exista “...información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...” que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación se previó en forma concreta, 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 la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles, cuando ello se acredite en forma fehaciente.

Es claro que estos presupuestos no se cumplen en este caso, por cuanto el gestionante no acredita que haya presentado las denuncias correspondientes ante la autoridad judicial competente, ni aporta prueba alguna que demuestre o que al menos haga suponer que efectivamente existe una anomalía en la protocolización del remate tramitado en el Registro



Inmobiliario con citas 2009-265635, en donde el Banco Nacional de Costa Rica se adjudica las fincas 48286 y 81723 de Puntarenas.

Así las cosas, tanto de la información que consta en autos, como de los asientos registrales de las fincas relacionadas, no es posible presumir inexactitud alguna, que dé mérito a una medida cautelar administrativa. No obstante, de existir un eventual hecho delictivo por *actos fraudulentos por parte del Notario al hacer la escritura de protocolización del remate*, o producto de *un acto abusivo de su parte, con el objetivo de despojar a su representada de los citados inmuebles y para cobrar al Banco Nacional los excesivos emolumentos por dicho acto notarial*, son asuntos que el gestionante y ahora recurrente tiene derecho a ventilar ante la vía jurisdiccional y en consecuencia es ésta sede a la que corresponde establecer las medidas cautelares correspondientes.

Por todo lo anterior, no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente en el sentido que, la decisión de la Autoridad Registral de no ordenar una medida cautelar sobre los inmuebles podría entrañar una eventual responsabilidad extracontractual, por cuanto no ha demostrado la inexactitud que alega, ni la presentación de la denuncia penal ante los Tribunales de Justicia.

Conforme lo expuesto, ante la **falta de un elemento objetivo** que permita presumir alguna anomalía que haya tenido incidencia en la Publicidad Registral, considera esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Matteo Quintavalle**, en representación de la sociedad **TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES, S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas, del nueve de febrero de dos mil once, la cual se confirma.

QUINTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Matteo Quintavalle**, en representación de la sociedad **TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES, S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas, del nueve de febrero de dos mil once, la cual se confirma, para que se deniegue su gestión. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53