

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2016-0599-TRA-RI (DR)

Diligencias Ocurrales

Willy Fernando Elizondo Murillo

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2016-649 RIM)

VOTO 0288-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. - San José, Costa Rica, a las nueve horas quince minutos del quince de junio de dos mil diecisiete.

Conoce este Tribunal del Recurso de Apelación interpuesto por el licenciado **Willy Fernando Elizondo Murillo**, en su condición de Notario autorizante del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al **Tomo dos mil quince (2015), Asiento trescientos sesenta y seis mil doscientos diecinueve (366219)**, contra la resolución dictada por ese Registro Inmobiliario, a las diez horas del dieciocho de octubre de dos mil dieciséis

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante memorial presentado en el Registro Inmobiliario, División Registral, el 22 de abril de 2016, el notario público Willy Fernando Elizondo Murillo solicita al Registro Inmobiliario, lo siguiente: “(...) *PRIMERO : Debido a un error registral en la cancelación de un gravamen sobre la finca inscrita en el Registro Público, al Folio Real MATRÍCULA NÚMERO 151.226-000 lo cual se dio con anterioridad, se envía el documento defectuoso y se procede a abrir el expediente respectivo del caso (...) Ver expediente 2015-2244-RIM Advertencia administrativa sobre la finca 5-151226-000. Esa advertencia administrativa sobre la finca de Guanacaste Matrícula 151226-000, nace por causa de un error Registral (...) SEGUNDO:*

Cuando se realizó, se firmó y se presentó el documento hipotecario al Registro, en la indicada finca, no constaba gravamen alguno, ni limitaciones de ningún tipo, que impidiera la inscripción del documento en el Registro. Es decir, se realizaron los estudios registrales correspondientes previos para verificar que dicha finca si podía ser hipotecada. (...) TERCERO. En el caso que nos ocupa se viola la publicidad registral, ya que el suscrito se basó en la información que me suministró el registro, para llevar a cabo el documento de hipoteca que incluía la finca ya dicha. Según la información suministrada por el Registro de bienes inmuebles, la finca carecía de cualquier gravamen y/o limitación, que impidiera la inscripción de un documento hipotecario sobre esa finca. (...) QUINTO. Debe quedar claro entonces que la escritura mencionada sí cumple con todos los requisitos estipulados en la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público. (...) Pido se declare con lugar el presente curso y se ordene la inscripción de la escritura ya indicada”.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las diez horas del dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, resolvió: “...1) *Una vez firme la presente resolución: 1) CONFIRMAR el defecto consignado en el testimonio que ocupa las citas: TOMO DOS MIL QUINCE (2015) ASIENTO TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE (366219) 2) CONFIRMAR LA CALIFICACIÓN FORMAL N° 003-2016 3) DESGLOSAR el presente expediente y remitir el documento que ocupa las citas TOMO 2015 ASIENTO 366219, autorizando al registrador encargado del documento, para que continúe con el trámite del mismo, de conformidad con lo estipulado en el artículo 22 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro. 4)ORDENAR al referido registrador que consigne una marginal en el Libro del Diario, indicando que mediante las Diligencias Ocurrales tramitadas bajo expediente administrativo 2016-0649-RIM, esta Dirección CONFIRMÓ LA CALIFICACIÓN FORMAL N° 003-2016, y consecuentemente el defecto consignado al documento que ocupa las citas TOMO 2015 ASIENTO 366219 (...) NOTIFÍQUESE..*

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, por escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 26 de octubre de 2016 el licenciado Willy Fernando Elizondo Murillo interpuso recurso de apelación en contra de la resolución supra citada, siendo, que el Registro referido, mediante resolución de las 11 horas del 3 de noviembre de 2016, admite el recurso y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

CUARTO. A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución, los indicados por el Registro Inmobiliario en la resolución que se recurre.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de esta gestión administrativa.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, una vez realizado el análisis del expediente, así como los movimientos históricos de la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 151226 derechos 001 y 002 involucrada, determinó que dicho inmueble fue adjudicado por el Instituto de Desarrollo Agrario IDA (ahora INDER), a los señores Raúl Medina Espinoza y Giselle Valerio García, estableciéndose en las fincas adquiridas condiciones y

limitaciones a favor del IDA, con fundamento en el numeral 67 de la Ley 2825, vigentes desde el 29 de noviembre del 2005 hasta el 29 de noviembre de 2020, por un periodo de quince años . (v.f 77 a 79)

Los señores Raúl Medina Espinoza y Giselle Valerio García mediante el documento presentado al Diario del Registro bajo las citas tomo 2015 asiento 366219 otorgado ante el notario público Willy Fernando Elizondo Murillo a las diez horas del veintinueve de agosto de dos mil quince, constituyeron hipoteca de primer grado a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada, Cooquite R.L, sin la debida autorización del Instituto de Desarrollo Agrario, ya que aún las limitaciones que pesaban sobre ese bien, no habían vencido, toda vez que su plazo de vencimiento es en noviembre de 2020. Al ingresar el documento a la corriente registral para su inscripción el 31 de agosto de 2015, bajo las citas del Diario del Registro al tomo 2015, asiento 366219, se encontraban vigentes las limitaciones impuestas por dicho Instituto, y aun y cuando al momento de la presentación de dicho documento la citada finca no soportaba las limitaciones indicadas en razón de que fue cancelada por un error del Registro, lo cierto del caso es que los propietarios registrales don Raúl Medina y doña Giselle Valerio conocían de la existencia de dichas limitaciones, por lo que no pueden ser considerados terceros de buena fe.

La gestión administrativa fue entablada a instancia de la señora Kattia Brenes Morales funcionaria del Instituto de Desarrollo Agrario (INDER) en virtud de haberse detectado que sobre varias fincas, entre ellas la aquí analizada de la provincia de Guanacaste matrícula 151226 derechos 001 y 002, no constaban las limitaciones del IDA, siendo que el Departamento de Reconstrucción mediante el caso 16404 hace el reporte ante la Asesoría Jurídica para proceder con la apertura del expediente administrativo 2015-2244-RIM, y al confirmar la inexactitud detectada se procede a consignar advertencia administrativa sobre dicho inmueble.

En consecuencia y siendo que esta situación atenta contra el principio de Seguridad Jurídica, compete a la Administración registral imponer una medida cautelar como lo es la Advertencia Administrativa de conformidad con lo que establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo número 35509, hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a dichas diligencias y ordene el levantamiento de la medida impuesta, conforme lo disponen los artículos 474 y 450 del Código Civil.

Inconforme con lo dispuesto el ocursoante licenciado Willy Fernando Elizondo Murillo, alega que cuando se realizó, se firmó y se presentó el documento hipotecario al Registro en la finca indicada no constaba gravamen alguno, ni limitaciones de ningún tipo que impidiera la inscripción del documento al Registro. Agrega que se viola la publicidad registral ya que el estudio lo realizó con base en la información que publicita el Registro.

Manifiesta que tanto él como el acreedor hipotecario hicieron los estudios registrales necesarios para constatar que la finca a hipotecar no tenía limitaciones ni ningún otro impedimento para constituir la hipoteca y por ende la escritura cumplía con todos los requisitos legales exigidos por la ley de Inscripción de documentos del Registro Público. Señala que lo más grave de todo es que el Registro reconoce un error que hace que la publicidad registral no sea segura y que los dueños de las fincas no tenían por qué saber si el plazo de las limitaciones con el INDER habían vencido o no, máxime que a la finca se le realizaron los estudios correspondientes y en ningún caso arrojó problema alguno. Solicita se acoja el recurso de apelación y se ordene la inscripción del testimonio presentado al Registro bajo las citas tomo 2015, asiento 366219.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. La Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) N.° 6735 del 29 de marzo de 1982, le confiere a esta institución la potestad de otorgar títulos de propiedad inscribibles en el

Registro Público a nombre de sus beneficiarios, acto jurídico al que se le denomina “titulación de la tierra”.

Esos títulos, el IDA los otorga a aquellas personas que han sido seleccionadas previamente y calificadas como adjudicatarios, para los distintos programas de dotación de tierra, tal y como lo establecen los artículos 55, 62 y 64 de la Ley de Tierras y Colonización. El primero de ellos, exige la presentación de una solicitud; el segundo establece los requisitos que el beneficiario debe cumplir para acceder a la titulación de la tierra, entre ellos, que el solicitante se comprometa a trabajar la parcela personalmente con sus descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas para hacerlo y, por último, el artículo 64 es específico en el sentido que, no se adjudicará más de una parcela a cada beneficiario, política que es congruente con los objetivos de ese Instituto establecidos en el artículo 1 de la misma ley dicha, a saber: 3) *Contribuir a una más justa distribución de la riqueza.*

Los terrenos otorgados por el Instituto de Desarrollo Agrario (ahora INDER) son netamente de aptitud agraria, por lo que, al otorgarse el título de propiedad, le son impuestas al beneficiario una serie de obligaciones, limitaciones y restricciones, precisamente con el fin de cumplir con la función social y objetivo indicado.

Las limitaciones impuestas por el IDA (INDER), tienen un plazo de quince años a partir de la fecha en que se inscribe la escritura, las cuales se regulan en el artículo 67 de la citada Ley N° 2825, que en lo que interesa indica: “... ***El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas. ... Será absolutamente nulo cualquier contrato que se celebre sin que se cumplan las disposiciones anteriores. ... El Registro Público tomará nota de las limitaciones a que se refiere este artículo.***” (Negrita es nuestro)

De la anterior cita se deriva, que cuando un inmueble es titulado a través del IDA (INDER) o se otorga la escritura a través de esa Institución, mediante el procedimiento establecido en la Ley N.º 2825, el respectivo terreno queda sujeto a limitaciones que impiden traspasar, gravar, arrendar o subdividir el terreno. Siendo, que de tales limitaciones debe tomar nota el Registro Inmobiliario, División Registral.

Por otra parte, el artículo 7 del Código Notarial establece las prohibiciones al notario público para ejercer el notariado, y en su inciso d) exige a dicho profesional, contar con la autorización previa en aquellos casos o contratos que para ser ejecutados requieran de ese requisito. Este inciso está ligado con el numeral 126.d) de este mismo cuerpo normativo, que califica a los actos o contratos otorgados que incumplan con los requisitos o condiciones relativos a las personas, como absolutamente nulos y, no valdrán como instrumentos públicos. Esa punición la dispone para los documentos otorgados sin las autorizaciones previas exigidas por la ley para poder realizar el acto o contrato que se pretenda.

Partiendo de este cuadro fáctico, y tomando en cuenta el caso que nos ocupa, se observa de la documentación que consta en autos, que para cuando se realizó la hipoteca de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 151226 por parte de los señores Raúl Medina Espinoza y Giselle Valerio García mediante el documento presentado al Diario del Registro bajo las citas tomo 2015 asiento 366219, otorgado ante el notario público Willy Fernando Elizondo Murillo a las diez horas del veintinueve de agosto de dos mil quince, en primer grado a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada, Coocique R.L, dicho inmueble contaba con las limitaciones impuestas por el IDA, con un período de vigencia del 29 de noviembre del 2005 hasta el 29 de noviembre de 2020 correspondiente a quince años . (v.f 77 a 79)

En el presente caso no se podría obviar el hecho, de que para cuando se realizó el otorgamiento de dicho contrato de hipoteca, la finca en cuestión contaba con las limitaciones impuestas por el IDA, (INDER) y no mediaba autorización por parte de dicha entidad para realizar ese acto. Eso hace

que dicho otorgamiento se encuentre viciado conforme se desprende de la normativa anteriormente transcrita. Nótese que el hecho alegado por la parte en lo que respecta al error en la publicidad registral al no publicitar las limitaciones del caso, a la hora de realizar el estudio registral previo para la imposición del gravamen hipotecario, no exime en forma alguna a los titulares del conocimiento que ellos tenían como beneficiarios de la adquisición de un terreno del IDA (INDER), toda vez que con el otorgamiento de la parcela fueron apercibidos respecto de las limitaciones que el mismo soportaría y las cuales aceptaron en su momento y en este caso concreto por un período de quince años con un plazo de vigencia del 29 de noviembre del 2005 hasta el 29 de noviembre de 2020, por lo que ese argumento no desvirtúa de modo alguno, el conocimiento de las obligaciones contraídas por los señores Raúl Medina Espinoza y Giselle Valerio García, titulares del inmueble de Guanacaste matrícula 151226 derechos 001 y 002 respectivamente.

Debemos recordar, que la función calificadora, se fundamenta, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que contengan una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.

Sin embargo, es de mérito indicar al apelante, que aun y cuando se halla constituido el crédito hipotecario basado en la publicidad registral, si posteriormente el Registro se da cuenta, sea a gestión de parte o de forma oficiosa, que en esa publicidad existe una inconsistencia o inexactitud que atente contra la transparencia, exactitud y validez de esa publicidad, debe necesariamente imponer una medida cautelar, con la finalidad de sanear esa publicidad. Lo anterior, en caso de que las partes involucradas no se interesen por hacerlo o que la inexactitud sea de tal magnitud que hace imposible su solución. Debe tomar en cuenta el recurrente que la publicidad registral constituye un principio del cual deriva el principio de seguridad y buena fe registral. Sobre ellos descansa la razón de ser del Registro, cuyo sistema de seguridad jurídica preventiva, se basa en las presunciones de exactitud e integridad o lo que es lo mismo, quien adquiere basado en la

publicidad registral, ese acto es exacto y eficaz y al adquirente de buena fe, no se le puede oponer situaciones que al momento de la adquisición no constaban en la publicidad registral.

En cuanto al tema de publicidad registral el artículo 66 del Reglamento del Registro Público, decreto Ejecutivo N° 26771 de 18 de febrero de 1998 dispone: Base de la publicidad registral. La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procedimiento electrónico de datos, *digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación, siendo ambos auxiliares, recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral.*"

Por su parte, al tratar el tema de la importancia de la publicidad registral en el tráfico de bienes, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

"(...) El Registro Público de la Propiedad tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales. En este sentido todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos, además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a los terceros, quienes sólo por la publicidad registral tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos...."

(Sentencia N° 060-F-91, de las 15: horas del 24 de abril de 1991)

En ese mismo sentido la misma Sala Primera resolvió “

"(...) La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro." La norma transcrita se fundamenta, y a su vez acuña, una serie de principios esenciales e inherentes al

sistema registral, dentro de los que destacan la publicidad y la seguridad jurídica. Es bien sabido que el Registro Público desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público, la información precisa y necesaria sobre la propiedad de bienes muebles e inmuebles, créditos y negociaciones inscribibles, e incluso acuerdos relacionados con los sujetos actuantes en la actividad registral. Es éste, sin duda alguna, un pilar fundamental para el desarrollo económico del país, en cuanto informa y asegura la propiedad, posesión, garantía y crédito de los bienes en general, consignando con claridad los derechos y deberes de los diferentes partícipes de la actividad jurídico-económica del país. En este sentido, la publicidad opera no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto, sino además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado o inscrito en dicha dependencia. De esta forma, publicidad y seguridad se amalgaman a manera de custodia y garantía de los derechos y deberes allí consignados, a fin de consolidar y proteger las diversas situaciones jurídicas que se sometan a su fiscalización y posterior inscripción en los asientos públicos. Esto es particularmente importante en el ámbito inmobiliario, en el que esta misma Sala ha catalogado la seguridad jurídica como pilar básico de la publicidad registral, (...) Publicidad y seguridad, se transforman así en los vértices de principio y fin, para la constitución, modificación o extinción de los derechos reales. Por esto mismo se ha dicho que: “El Registro Público de la Propiedad tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales. En este sentido, todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos, además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a terceros, quienes sólo por la publicidad registral tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos” (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. N° 37 de las 14:45 hrs. del 10 de abril de 1996). V.-Es por ello que la norma en cuestión, aunque dispone como regla general la supervivencia de la invalidez ínsita al acto o contrato inscrito, garantiza a su vez, los derechos adquiridos de buena fe al amparo de la información registral, salvo, claro está, que dichas actuaciones se hayan impulsado en fraude de acreedores (en cuyo caso opera la rescisión o la resolución siempre que la segunda enajenación

*haya sido hecha a título lucrativo) o cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude (Sala Primera de la Corte. N° 60 de las 15 horas del 24 de abril de 1991). Se trata en definitiva de dar seguridad al sistema, pues sin ella, se desmorona y derrumba el régimen negocial y de propiedad. En este sentido, la seguridad registral, como valor jurídico, adquiere rango individual y social, puesto que ciertamente protege los derechos e intereses de la persona como tal, pero también lo hace, respecto del conglomerado, el que, bajo la figura de terceros, exige la confianza en el tráfico civil y mercantil. El saber a qué atenerse, qué puede o no realizarse y cuáles son los derechos y obligaciones que imperan en el caso particular, son, en efecto, valores esenciales de lo jurídico, que sin embargo adquieren en el ámbito registral, una relevancia inconmensurable. Aquí, la seguridad se refleja como respuesta a una necesidad básica del sistema como un todo, dimensionada como presupuesto y función de aquél, tanto en su vertiente objetiva (regularidad estructural y funcional de la institución, particularmente en lo que hace a requisitos, contenido y autenticidad de los actos sometidos a su conocimiento y control), como subjetiva, en el tanto se proyecta como certeza del conjunto dinámico de situaciones reales y personales. Esto exige que los destinatarios del servicio prestado por dicho órgano, tengan una información clara y conocimiento preciso de lo que allí está inscrito y dispuesto, a fin de programar y ejecutar sus conductas y actuaciones jurídicas. De allí la imperiosa necesidad de que la información almacenada en el Registro Público, sea veraz, objetiva, pertinente, exhaustiva y actualizada, y que a su vez, se garantice su **certeza**, evitando su destrucción, cancelación no autorizada, así como su pérdida o manipulación indebidas. Como se observa, bajo este concepto de seguridad jurídica, se conjugan tanto el aspecto individual como colectivo, en la medida en que ésta se desplaza hacia la seguridad de los bienes jurídicos como justicia social. (...) Esta noción de la seguridad jurídica registral como certeza subjetiva, es la que ha imperado en la jurisprudencia de esta Sala ...”(VOTO N° 162 de las 8:15 hrs del 16 de febrero del 2001, de la Sala Primera).*

Por eso, al detectarse las inconsistencias en la finca relacionada, el Registro no puede hacerse a un lado y permitir que continúe en la corriente registral una publicidad que atenta contra esos principios. No puede permitir que se sigan otorgando actos o contratos con bienes que no cumplen

con la exactitud y validez deseada, máxime que el principio de publicidad es también un principio constitucional regulado en el artículo 46 de dicha Carta Fundamental, mediante el cual el usuario, tiene derecho a recibir una publicidad exacta que genera seguridad jurídica. Este artículo es congruente con el numeral primero de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que antepone la seguridad sobre la publicidad registral al indicar: “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. ...”. Obsérvese que el Registro tiene una tarea fundamental que es dar seguridad jurídica a los bienes que allí se publicitan, de tal forma que el usuario, el consumidor, cree en lo que se indica en el asiento registral. Sea la publicidad emanada del Registro tiene fe pública.

En consecuencia, nuestro ordenamiento jurídico, como parte de los presupuestos que informan la seguridad jurídica en un estado de derecho, contiene el principio de publicidad registral, el cual, como se dijo anteriormente, tiene como objetivo la tutela de los intereses y derechos de quienes realizan transacciones confiando en la información dispuesta para el público por el registro, sobre la propiedad de bienes muebles e inmuebles.-

Ahora, si el Registro determina a través de la gestión administrativa que se conoce en este expediente, que existen inconsistencias en la publicidad de la finca involucrada, no tiene más opción que recurrir a las medidas cautelares que correspondan, para salvaguardar no solo los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral, sino también salvaguardar la titularidad de cada una de las personas involucradas.

Es por ello, que en el caso bajo estudio, bien hace el Registro Inmobiliario, al imponer la medida cautelar impuesta de advertencia administrativa en el asiento de inscripción de la finca del partido de Guanacaste matrícula 151226 derechos 001 y 002, pues conforme al marco de calificación registral, esa rogación no debió ser inscrita. Ante el error cometido se originó una inexactitud en

la información que se publicita, situación que atenta contra los principios de seguridad y fe pública registral.

De tal manera, y ante la imposibilidad material que tiene la administración registral para cancelar asientos de registro o declarar la nulidad de instrumentos públicos de esta naturaleza, corresponderá a los Tribunales de Justicia determinar la subsanación de la inexactitud que dio origen a dichas diligencias administrativas y ordenar el levantamiento de la medida impuesta, conforme de esa manera lo disponen los artículos 472 y 474 del Código Civil.

QUINTO. SOBRE LOS AGRAVIOS. Señala la parte recurrente que cuando se realizó, se firmó y se presentó el documento hipotecario al Registro en la finca indicada no constaba gravamen alguno, ni limitaciones de ningún tipo que impidiera la inscripción del documento al Registro. Agrega que se viola la publicidad registral ya que el estudio lo realizó con base en la información que publicita el Registro. Al respecto se debe señalar que el hecho de que el Registro hubiera cancelado por error las referidas limitaciones, no justifica en modo alguno la imposición del gravamen hipotecario en razón de que las limitaciones del IDA (INDER) se encontraban vigentes ya que el otorgamiento del instrumento de hipoteca se dio el a las 10:00 horas del 29 de agosto de 2015 y las limitaciones impuestas cuentan con un período de vigencia del 29 de noviembre de 2005 al 29 de noviembre de 2020, o sea el la comparecencia se hizo dentro del plazo de vigencia de las limitaciones y sin contar con la autorización del INDER requerida si fuera del caso.

Respecto al alegato de que lo más grave de todo es que el Registro reconoce un error que hace que la publicidad registral no sea segura y que los dueños de las fincas no tenían por qué saber si el plazo de las limitaciones con el INDER habían vencido o no. Al respecto se debe señalar que este alegato al igual que el anterior no puede ser una justificación para obviar requisitos legales exigidos por ley y mucho menos para actuar contra los principios de publicidad, seguridad jurídica y de legalidad, toda vez que la normativa contenida en el artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización

N.º 2825 del 14 de octubre de 1961, y artículo 7 inciso d) del Código Notarial, son claras en cuanto a que ese acto se encuentra viciado de nulidad.

Aunado a ello, y advertido el error cometido en sede administrativa se amerita tal y como lo hizo el Registro de instancia, imponer una medida cautelar administrativa como lo es la advertencia administrativa, en aras de informar a terceros sobre la situación del inmueble, hasta tanto la sede jurisdiccional resuelve la situación jurídica del bien. Lo anterior, en virtud de que la Administración registral es coadyuvante con la administración de justicia.

Razón por la cual sus consideraciones en este sentido no son de recibo.

Conforme lo indicado, el error acontecido en sede registral no genera derechos, debiendo recurrirse como se ha indicado líneas arriba a la vía jurisdiccional, siendo este el medio idóneo para dilucidar una controversia como la que nos ocupa, pues la normativa especial que regula el procedimiento registral, como se señaló, no le autoriza (*principio de legalidad*), y más bien le niega a la Autoridad Registral la posibilidad de modificar, cancelar, o anular en la vía administrativa un asiento registral ya inscrito de la naturaleza como el que se ventila, puesto que ello sólo es viable, en los supuestos contenidos en el numeral 474 del Código Civil.

Dado lo anterior, es criterio de este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra ajustada a derecho, resultando improcedentes los agravios expresados por el aquí recurrente. Por lo expuesto, lo que procede es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Willy Fernando Elizondo Murillo**, contra la resolución final dictada por ese Registro Inmobiliario, a las diez horas del dieciocho de octubre de dos mil dieciséis

SEXTO. 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, del 12 de

octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Willy Fernando Elizondo Murillo**, contra la resolución final dictada por ese Registro Inmobiliario, a las diez horas del dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, la que en este acto se confirma. 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora