

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0176-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

DIMENSIONES K.D, SOCIEDAD ANONIMA, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 290-2016)

VOTO 0445-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas treinta minutos del siete de septiembre de dos mil diecisiete.

Visto el recurso de apelación presentado por el licenciado Jorge Antonio Chavarría Ordoñez, abogado, vecino de Cartago, cédula de identidad 6-163-020, en su condición de representante judicial de la compañía DIMENSIONES K.D, SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3-101-144006, en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 16 de febrero de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 5 de febrero de 2016 el Lic. Chavarría Ordoñez, de calidades anteriormente indicadas y en su condición de representante de la compañía DIMENSIONES K.D, S. A, solicitó ante la Dirección del Registro Inmobiliario se consignara la inmovilización de la finca de la provincia de San José matrícula 436932-000 en virtud de los siguientes hechos: 1) Que el bien fue adquirido por David Lee Kelly el 6 de noviembre de 1995. 2) el señor Kelley lo traspassa a la sociedad Dimensiones KD S.A., y él mismo era el presidente de la sociedad, esto en el año 14

de noviembre de 1997. 3) Según el estudio realizado al inmueble el mismo fue traspasado de forma irregular a una persona física sin que la misma haya sido autorizado por el titular en fecha 6 de octubre de 2015. 4) Que el representante legal de la sociedad reside en Estados Unidos de Norteamérica, y en los últimos dos años no ha ingresado al país. 4) Que ha presentado la denuncia penal correspondiente.

SEGUNDO. Por resolución de las 15:00 horas del 8 de febrero de 2016, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “... I.- *CONSIGNAR, nota de prevención en la finca de SAN JOSÉ matrícula 436938, hasta por el plazo máximo de un año a partir de su dictado de conformidad con el artículo 468 inciso 5) del Código Civil. II.- DENEGAR la solicitud de inmovilización. III.- Previo a proceder al archivo temporal de las presentes diligencias, hasta que la autoridad jurisdiccional competente ordene consignar en los citados inmuebles la anotación preventiva correspondiente conforme a la Ley. ...*”.

TERCERO. Mediante el auto de las 11:00 horas del 21 de noviembre de 2016, el Registro Inmobiliario, pone en conocimiento que, por escrito del 17 de noviembre de 2016 ingresado bajo correspondencia 8632 y 8636, se informa al Registro, de las anotaciones realizadas en el asiento de inscripción de la finca matrícula 436932: 1) Ejecutoria de Divorcio, al tomo 2016 asiento 740973. 2) Denuncia Penal, seguida en el Juzgado Penal de Pavas, expediente 16-600112-1220 al tomo 2016 asiento 192534, teniéndose dicho escrito como recibido.

CUARTO. El Registro Inmobiliario, por resolución de 14:00 horas del 16 de febrero de 2017, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “... 1) *ORDENAR el levantamiento de la nota de prevención ordenada en autos sobre la finca de San José matrícula cuatrocientos treinta y seis mil novecientos treinta y dos (436932), al no tener como sustento la existencia de una inexactitud extra-registral que deba ser conocida, para ser ejecutada por el Asesor Jurídico Lic. Ronald Cerdas Alvarado, o cualquier otro funcionario que integre su equipo de trabajo,*

conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011.- 2) Se ordena el cierre y archivo del expediente. ...”.

QUINTO. Inconforme con lo resuelto, el Lic. Jorge Antonio Chavarría Ordoñez, en su condición de representante de la compañía DIMENSIONES K.D, S. A, interpone recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada.

SEXTO. El Registro Inmobiliario mediante resolución de las 14:00 horas del 20 de marzo de 2016, dispone: “...Admitir el recurso de apelación ...”.

SÉPTIMO. A la substanciación 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 previa a las deliberaciones de ley.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza, los tenidos por demostrados por el Registro Inmobiliario, visibles a folio 82 del expediente principal y se incorpora como nuevo elemento de prueba, el siguiente:

- Certificación de movimientos migratorios de Kelly D Bradford pasaporte número 2144600682 del Ministerio de Gobernación y Policía. (folio 09 del expediente principal)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, no cuenta con hechos de tal carácter para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, determinó una vez analizada la normativa registral, los hechos denunciados y la información que consta

en la publicidad registral, hacer el levantamiento de la nota de prevención ordenada por dicha instancia administrativa al haber transcurrido el plazo medida impuesta. Asimismo, al no tener un sustento la inconsistencia con un error o nulidad cometida en sede registral, corresponderá a la sede jurisdiccional determinar el derecho que le asiste al gestionante, conforme de esa manera lo preceptúa el artículo 470 del Código Civil.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el representante de la sociedad DIMENSIONES K.D, S. A, en su escrito de agravios lo que solicita es que este Tribunal, se pronuncie sobre el movimiento registral sucedido en la finca de su representado y que cuenta con las citas del tomo 2016, asiento 740973 practicada ante la existencia de la anotación preventiva administrativa y demanda penal que soporta la finca en cuestión y se mantenga la anotación preventiva administrativa que se ha ordenado levantar en la resolución apelada.

CUARTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. La competencia material de las gestiones administrativas, en relación con las inexactitudes de origen extraregistral 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, en las disposiciones contenidas en Título IV del anterior Reglamento del Registro Público, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), se regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro.

Al relacionar estas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba 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 siempre 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 (sea el 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.

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 en el nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009), 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 Extrarregistral. (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 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).

Es decir, manteniendo incólume el marco de calificación en el cual puede actuar el Registrador inmobiliario (contenido del documento y su confrontación con el contenido de los asientos

registrales), es posible por valoración de la Dirección Inmobiliaria la consignación de la nota de prevención con carácter noticia, cumpliendo dos requisitos básicos de cara a lograr la tutela jurisdiccional correspondiente.

Esta medida cautelar administrativa se denomina NOTA DE PREVENCIÓN, sus efectos son exclusivamente de mera publicidad noticia, por lo cual no impide la inscripción de documentos posteriores 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. (Artículo 32 Reglamento del Registro Inmobiliario) y su objetivo fundamental es el de crear el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la tutela judicial. En el artículo 34 del citado Decreto Ejecutivo No. 35509-J, se dispone que en su trámite se seguirá, en lo que no se le oponga expresamente, el procedimiento.

Respecto de las medidas cautelares administrativas por hechos extrarregistrales, este Órgano de Alzada se ha pronunciado, afirmando: “...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 376-2006)

En la jurisprudencia apuntada del año 2006 si bien se habla de la Nota de Advertencia Administrativa, dicha medida cautelar cambia a la “Nota de Prevención”, contenida en artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario, que es del año 2009. En este sentido, obsérvese que 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, (por exceder el marca de calificación dicho) 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.

En razón de lo expuesto y analizado el expediente de marras, se desprende que la Dirección del Registro Inmobiliario, por resolución de las 15:00 horas del 8 de febrero del año 2016, impone la medida de “NOTA DE PREVENCIÓN” en la finca de la provincia de San José, matrícula 436932-000 y para la cual impone el plazo máximo de un año conforme lo establece el artículo 468 inciso 5) del Código Civil, en virtud de los hechos dilucidados en la supra citada diligencia administrativa. Una vez cumplido el plazo estipulado, el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 14:00 horas del 16 de febrero de 2017 procede realizar el levantamiento de la medida cautelar administrativa impuesta en el asiento de inscripción de la finca supra citada.

Sin embargo, este Tribunal estima a diferencia de lo que determinó la Dirección del Registro Inmobiliario, mantener la medida cautelar administrativa en virtud de los elementos objetivos que dieron origen a la consignación que constan en el expediente, sea, la demanda penal y certificación de salida del país del titular del bien, insumos que son suficiente para mantener en este caso la medida impuesta.

Lo anterior, tomando en cuenta lo indicado por el párrafo final del artículo 32, que dice: “... *La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede*”

judicial. El levantamiento de la nota de prevención, será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.” En razón de ello, lo procedente es mantener la “nota de prevención” ya que en el caso que nos ocupa, la nota de prevención se consignó cumpliendo con los dos requisitos básicos: a) Elemento objetivo (entradas y salidas). b) La denuncia ante la autoridad judicial así, esta debe ser limitada hasta tanto la autoridad jurisdiccional lo ordene, o conste al Registro el saneamiento de la información que dio origen y motivo a la medida correspondiente.

Ello, considerando que, para el caso concreto, donde se tienen elementos que permiten intuir una imposibilidad material del titular del bien para hacer comparecer ante Notario para vender la propiedad en la fecha indicada por ésta, es importante destacar que para aquellos casos en que pasado un año y no se ha resuelto por parte del Poder Judicial la situación jurídica del bien, se debe mantener la prevención para que con base en el artículo 1 de la Ley de Inscripción de Documentos del Registro Público, se pueda garantizar que la publicidad registral, se encuentra ajustada a la realidad del inmueble. Así las cosas, este Tribunal estima procedente mantener la medida cautelar impuesta de “nota de prevención” hasta tanto sea la Autoridad judicial, quien ordene su levantamiento, por haberse consignado con todos los requisitos reglamentarios.

SOBRE LOS AGRAVIOS. Solicita, el representante de la sociedad DIMENSIONES K.D, S. A, en su escrito de agravios que este Tribunal, se pronuncie sobre el movimiento registral sucedido en la finca de su representado, que cuenta con las citas del tomo 2016, asiento 740973 practicada ante la existencia de la anotación preventiva administrativa y demanda penal que soporta la finca en cuestión. Al respecto estima importante señalar este Tribunal, que la medida cautelar impuesta por la Administración registral “NOTA DE PREVENCIÓN”, sus efectos tal y como se analizó en el considerando cuarto de esta resolución son exclusivamente de mera publicidad noticia con la finalidad que terceros tengan conocimiento de que existe alguna

situación anómala o irregular en el asiento del bien que se encuentra en investigación, y de ninguna manera impide la inscripción de documentos que ingresen con posterioridad, ya que el objetivo fundamental de esta medida es generar el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la tutela judicial, lo mismo ocurre con la anotación de demanda, que según artículo 468 del Código Civil, no impide la inscripción de documentos posteriores. Sin embargo, no omitimos indicar quien adquiere con conocimiento de la existencia de anotaciones en el asiento de un registro asume bajo su propia responsabilidad las resultas de un proceso.

Por lo que de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Jorge Antonio Chavarría Ordoñez, representante judicial de la compañía DIMENSIONES K.D, SOCIEDAD ANONIMA, en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 16 de febrero de 2017, la cual en este acto se revoca para que el Registro, proceda a mantener la medida cautelar de nota de prevención en la finca de la provincia de San Jose matrícula 436932-001-002, hasta tanto sea la autoridad judicial quien ordene su levantamiento.

QUINTO. 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 CON LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Jorge Antonio Chavarría Ordoñez, representante judicial de la compañía DIMENSIONES K.D, SOCIEDAD ANONIMA, en contra de la resolución dictada

por Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 16 de febrero de 2017, la cual en este acto se revoca para que el Registro, proceda a mantener la medida cautelar de “NOTA DE PREVENCIÓN” al margen del asiento de inscripción de la finca de la provincia de San Jose matrícula 436932-001-002, hasta tanto sea la autoridad jurisdiccional quien ordene su levantamiento. Previa constancia y copia de 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.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora