
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2018-0172-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

MARIA LORENA VILLALOBOS ROJAS: Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2015-1616)

Propiedades

VOTO 0463-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas del nueve de agosto del dos mil dieciocho.

Recurso de apelación presentado por la señora María Lorena Villalobos Rojas, mayor de edad, casada una vez, de oficios del hogar, vecina de Alajuela, con cédula de identidad 2-418-519, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 14:29 horas del 13 de marzo del 2018.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante las diligencias administrativas iniciadas por la solicitud de calificación formal del documento citas 2015-68118 por parte de la licenciada Flory Pacheco Sánchez, en la que se pone conocimiento al Registro Inmobiliario de la posible actividad registral de la finca del Partido de Alajuela matrícula 309732, finca de la cual el Tribunal Superior Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela mediante resolución de las 14:20 horas del 10 de setiembre de 1998 decretó la nulidad de la resolución que aprobó la inscripción de la finca 2-309732.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 14:29 horas del 13 de marzo del 2018, indicó en lo conducente, lo siguiente: ***“POR TANTO: En virtud de lo expuesto... SE RESUELVE: 1) Autorizar la presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de las fincas del Partido de Alajuela matriculas 309732 y 424525... 2)... consignar inmovilización en las fincas del Partido de ALAJUELA matrícula TRESCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS (309732) y CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINCIENTOS VEINTICINCO (424525) la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de las fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada, de nuevo reiterándose y valorándose, que según sentencia del Tribunal Superior Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela de las 14:20 horas del 10 de septiembre de 1998, se decretó la nulidad de la resolución con la cual nació la finca 2-309732...”***

TERCERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario al ser las 11:20 horas del 21 de marzo del 2018, la señora María Lorena Villalobos Rojas, presentó recurso de apelación, en contra de la resolución relacionada; recurso que fuera admitido por el Registro de instancia y por esa circunstancia conoce este Tribunal.

CUARTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que 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 previa la deliberación de ley.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Que la asesoría del Registro Inmobiliario procedió a efectuar un estudio de los asientos registrales y catastrales de la finca de Alajuela matrícula 309732, misma que se originó por medio de Información Posesoria con la inscripción de la resolución de las 14 horas del 30 de noviembre de 1992 del Juzgado Civil de San Ramón, inscrita bajo las citas 433-354 del 11 de octubre de 1996. Siendo que el Tribunal Superior Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela de las 14:20 horas del 10 de septiembre de 1998, decretó la nulidad de la resolución con la cual nació dicha finca, pues se determinó que estaba sobrepuesta en su totalidad con la finca 2-277876, mediante informe técnico de Verificación Catastral, existiendo doble matriculación que comprueba una potencial sobre posición entre dichas fincas por lo que se consignó nota de advertencia administrativa sobre ellas, y ante esta evidente inexactitud registral, que amerita que terceros tengan conocimiento de su existencia es que se procede a la inmovilización de las fincas inscritas en el Partido de Alajuela matrícula 309732 y la finca 424525.

Por su parte, la gestionante señora María Lorena Villalobos Rojas, indica en sus agravios que cuando adquirió la finca A-309732-000 el 19 de octubre del 2004, no existía ninguna

anotación o gravamen, ni asiento registral que indicara que había algo anómalo con dicha finca. Por lo cual su adquisición fue a Non domino y en virtud de la publicidad registral, de buena fe, a título oneroso y de la persona que se encontraba debidamente legitimada para realizar la venta. Siendo que, más de 10 años después, el Registro Público procede a anotar advertencia administrativa en su propiedad por una sobre posición de su plano con otra finca. Que la anotación al tomo 574 Asiento 8334 fue posterior a su adquisición y está caduca. Que la resolución se fundamenta en una sentencia de un tribunal de la Republica que decreto la nulidad la inscripción de la finca, que indica que nació al tomo 406, asiento 9942, citas que no corresponden a la finca de la cual ella es titular. Que la inmovilización la deja en estado de indefensión y violenta su derecho de ser propietaria registral, por lo que solicita se levante la inmovilización que pesa sobre su finca ya que es imposible la inscripción de la sentencia de nulidad por estar dictada en forma incorrecta y referirse a otro asiento que no corresponde a su finca.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. La misión primordial del Registro Nacional es la de registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten para la inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país; lo anterior lo informa en síntesis el artículo primero de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que a la letra señala: ***“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros”.***

El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509- J, contempla en su título II lo referido a la inexactitud de la publicidad registral y los medios

para su saneamiento. Se regula la llamada nota de advertencia administrativa, que es una medida cautelar que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión administrativa. Terminado el procedimiento, cuando el error o inexactitud no pueda ser subsanado administrativamente, por involucrar derechos adquiridos al amparo de la publicidad viciada, se podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, sustrayéndolo del tráfico jurídico.

La advertencia administrativa y la inmovilización son dos herramientas de publicidad registral previstas en nuestro ordenamiento jurídico, las que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. La advertencia administrativa se encuentra regulada en los artículos 2 inciso 1) y 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, los que indican:

“Artículo 2º- Definiciones. Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por...

1) Nota de Advertencia: es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, en el asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente.”

“Artículo 25.- De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.

Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.”

Se entiende que la finalidad de la nota de advertencia dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla ante la Dirección del Registro

Inmobiliario. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión.

Ahora bien, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que indica:

“Artículo 28.- La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”

De esta forma y conforme a la cita legal indicada, habiéndose detectado un error cometido en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dicho error por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad registral que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema.

Dicha inmovilización, tiene como efecto limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la jurisdiccional, civil o penal, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política.

En estos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial, escritura pública o documento público, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral, permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien

afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

En el caso concreto, en la calificación de la escritura de donación de la finca 2-309732 propiedad de la señora María Lorena Villalobos Rojas al señor Jorge Rodríguez Villalobos, se muestra una actividad registral pendiente, y es una orden judicial de nulidad de inscripción de la finca indicada (resolución de las 14:20 horas del 10 de setiembre de 1998 del Tribunal Superior Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela), razón por la cual se inicia el estudio para definir su situación, lo que determinó consignar la advertencia administrativa que se evidencia en su asiento registral (citas 574-8334) y por ende la gestión administrativa.

El documento de citas 574-8334 aunque se encuentra caduco, no puede movilizar la finca en cuestión, obviando los efectos de esa sentencia que a la fecha no se ha revocado ni anulado y ordena la cancelación de la finca involucrada. Por eso, bien hizo el Registro Inmobiliario, a la luz de los principios de la sana crítica, la razón y la lógica, abstenerse a realizar posteriores movimientos sobre dicha finca, y más allá, al descubrirse una sobre posición con la finca 2-424525, evidenciada por el informe DRI-CTE-006-016-2016, del 24 de agosto del 2015, suscrito por la Ingeniera Diana Orozco Campos, de la Sección de Verificación Catastral del Departamento Técnico Catastral, y ajustado al Principio de Legalidad Administrativa, concluye dicho Registro, que existe una sobreposición o traslape total entre estas fincas (v.f. 62 a 64 del expediente principal). Ello generó la anotación de la advertencia administrativa sobre las fincas cuestionadas y posterior medida cautelar de inmovilización en ambos predios.

Si bien es cierto no se está en presencia de un error producido dentro del marco de calificación que ejerce el Registrador, del montaje realizado se desprende la existencia de una *“inexactitud registral”*, que para el caso concreto consiste en la doble titulación de un terreno que dio origen a dos fincas bajo las matrículas 309732 y la 424525 ambas de la Provincia de Alajuela, lo que atenta contra los principios de Publicidad, Seguridad y fe pública registral.

Se colige entonces que la inmovilización sobre las fincas en cuestión es acertada, ya que la publicidad que debe brindar el Registro Inmobiliario debe ser fehaciente para garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, tal como se establece en el artículo primero de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, que en lo conducente dice:

ARTICULO 1º.- 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. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Respecto a lo indicado por la gestionante señora María Lorena Villalobos Rojas, en sus agravios sobre la caducidad de la anotación de tomo 574 Asiento 8334 puede que sus argumentos sean válidos, pero tal como fue indicado por el Registro Inmobiliario y ahora avalado por el Tribunal, no se puede dejar de lado lo valorado en estrados judiciales y que generó la sentencia que decreta la cancelación de la finca 2-309732, lo que impide emitir criterio en cuanto a la realidad jurídica de dicho inmueble.

De igual forma, lo manifestado por la recurrente sobre que la finca nació bajo el tomo 406, asiento 9942, citas que no corresponden a la finca de la cual ella es titular, es claro lo indicado en el voto 221-2007 del Tribunal Civil y de Trabajo del Primer Circuito Judicial de Alajuela, que expone que las citas fueron las expuestas por el gestionante y no solo el Tribunal realizó la observación, sino que también el INVU como parte del proceso en su momento, pero continua vigente el acto de cancelación de la finca 2-309732, y por ende, la medida cautelar de inmovilización se mantiene.

En resumen, este Tribunal avala lo resuelto por el Registro Inmobiliario, en lo que respecta a la inmovilización de las fincas del Partido de Alajuela matrículas 309732 y 424525, tras visualizar correctamente el traslape entre ambos predios, según el informe técnico que consta

a folios 62 a 64 del expediente principal, por lo que se considera debe rechazarse el recurso de apelación planteado por la señora María Lorena Villalobos Rojas, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 14:29 horas del 13 de marzo del 2018 y confirmarla en todos sus extremos

QUINTO. 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, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es 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, este Tribunal declara *sin lugar* el recurso de apelación presentado por la señora María Lorena Villalobos Rojas, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 14:29 horas del 13 de marzo del 2018, la cual *se confirma*. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros de este Tribunal, devuélvase el expediente a su 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