



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0286-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

Carlos Francisco Zayas Bazán Hernández, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 1214-2011)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO No. 0076-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas con cuarenta minutos del cuatro de febrero de dos mil trece.

Recurso de apelación interpuesto por el señor **Carlos Francisco Zayas-Bazán Hernández**, titular de la cédula de identidad No. 9-0029-0456, en su condición personal, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cuarenta y dos minutos del veintitrés de febrero de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado en fecha 21 de setiembre de 2011, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el señor Carlos Francisco Zayas-Bazán Hernández, en su condición personal, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita que en forma inmediata se inmovilice la Finca del Partido de Limón, inscrita al Folio Real Matrícula No. 4674-000 y todos los lotes segregados de ésta, a fin de que no se hagan más movimientos en esa finca, ya sea hipotecas o traspasos.

SEGUNDO. Que por medio de la resolución de las diez horas con cuarenta y dos minutos del veintitrés de febrero de dos mil doce, la Subdirección del Registro Inmobiliario,



División Registral, resolvió “(...) **DENEGAR** la presente gestión administrativa, por cuanto no existe desde el punto de vista registral, ninguna irregularidad en la inscripción de los documentos, 2009-00317603, 2010 00002750 y 2011-00151329, relacionados con la finca de Limón **CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO (4674)**. (...)”.

CUARTO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 07 de marzo de 2012, el gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad 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 el Juez Suárez Baltodano; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos con tal carácter los siguientes:

1.- Que sobre el inmueble del Partido de Limón 4674-000, el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de la Zona Atlántica, ordenó la anotación de Demanda Ordinaria de Carlos Francisco Sayas-Bazan Hernández contra Grupo de Inversiones Guápiles S.A. y otros, bajo el expediente No. 08-000432-0930-CI, la que quedó registrada el 29 de setiembre de 2008 con las citas 577-38264. (Ver folios 4 al 7)



2.- Que posterior a la inscripción del anterior mandamiento, se publicita en el historial de la citada finca la inscripción de los siguientes documentos: SEGREGACIÓN EN CABEZA DE FIDUCIARIO Y DONACIÓN DE LOTES, mediante el documento con citas 2009-00317603, SEGREGACIÓN DE LOTES EN CABEZA DE FIDUCIARIO, mediante documento con citas 2010-00002750 y COMPRAVENTA, mediante documento con citas 2011-00151329, los cuales cumplieron con todos los requisitos establecidos de acuerdo al Marco de Calificación Registral. (Ver folios 8 al 64).

3.- Que contra los documentos de SEGREGACIÓN EN CABEZA DE FIDUCIARIO Y DONACIÓN DE LOTES y de SEGREGACIÓN DE LOTES EN CABEZA DE FIDUCIARIO, no se presentaron objeciones por parte de los otorgantes en cuanto a que recaigan en los lotes generados, y tanto en la donación como en la compraventa otorgadas existe una aceptación tácita en la primera y expresa en la segunda, de los gravámenes soportados por la Finca del Partido de Limón No. 4674-000.

4.- Que a la fecha de la presente resolución no aparece más sobre la Finca del Partido de Limón No. 4674-000, el mandamiento de anotación de Demanda mencionado en el hecho probado No. 1. (Ver certificación que consta a folios 99 y 100)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No consta en el expediente un señalamiento del Juez que ordena la anotación de la Demanda Ordinaria indicada en el hecho probado uno, que deba aplicarse una medida cautelar de inmovilización sobre la Finca del Partido de Limón No. 4674-000.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. De previo a entrar al conocimiento del fondo de este asunto, resulta necesario precisar los hechos en que sustenta



la gestión y las pretensiones el señor **Carlos Francisco Zayas-Bazán Hernández**, respecto a la decisión de la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral.

En ese sentido, debe indicarse que la gestión presentada por el señor **Carlos Francisco Zayas-Bazán Hernández**, se centra fundamentalmente en que tramita un juicio contra la señora Sylvie Boruvkova, cédula de residencia No. 120300001212 y otros, en el Juzgado de Guápiles, y que en ese juicio se ordenó por parte del Juzgado anotar la demanda, lo cual se hizo bajo las citas 577-38264, en la finca del Partido de Limón, inscrita al Folio Real No. 4674-000, resultando que al consultar dicha finca aparece solamente un lote, cuando antes se trataba de una finca de 80.342,59 metros. Agrega que el Registro permitió la segregación de lotes de esa finca, lo cual es incorrecto, por cuanto de prosperar la demanda allí interpuesta deben anularse todos esos traspasos, y significa presentar tantos juicios como segregaciones se hayan realizado; que son más de 50 juicios, lo cual se pudo haber evitado, por lo cual solicita que de forma inmediata se inmovilice dicho inmueble y todos los lotes segregados de ésta, a fin de que no se hagan más movimientos en esa finca, ya sea hipotecas o traspasos. Concluye que esa finca debió mantenerse inmóvil, mientras en sede judicial se tramitaba el juicio, en razón de que justamente ese era el objetivo, y el Registro incumplió la orden del Juez, debiendo ahora responder por los daños y perjuicios ocasionados; y además teniendo claro lo que representa plantear tantos juicios que se pudieron evitar, y finalizado el juicio, -si resulta victorioso-, no se podría disponer de los lotes, ni hacerse cumplir la sentencia en virtud de las ventas y traspasos realizados a terceros que no son parte en ese juicio. Solicita se declaren con lugar las presentes diligencias.

CUARTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN. El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título inscrito es oponible ante terceros.



De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que un **tercero**, es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** disponiendo que lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral.

En este sentido, en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el 13 de octubre de 2009, en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla.

Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro (inexactitud de origen registral), puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una **GESTION ADMINISTRATIVA**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**. (el destacado es propio)

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o



inconsistencia detectada.

QUINTO. FINALIDAD DE LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA Y LA INMOVILIZACIÓN. 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 l) y 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, los que indican:

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

(...)

l) 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.”

Respecto de este tipo de inscripciones y su procedencia, la jurisprudencia de este Tribunal se ha pronunciado en forma reiterada, verbigracia, **en el Voto No. 376-2006, de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis**, se dispuso al efecto:



“(…) Ahora bien, dentro de los diversos tipos de asientos que se practican en el Registro, entre otros, de presentación, de cancelación, de inscripción, de nota marginal, de medidas cautelares, por su especial afectación a las presunciones derivadas de la publicidad registral, sobresalen los asientos de anotaciones preventivas. Al respecto se ha dicho que: “Este es un asiento de vigencia temporal limitada que, elimina de algún modo a favor de titulares de situaciones jurídicas no inscribibles, la protección que dispensaría a los terceros en otro caso la fe pública registral” (PALACIOS MONTERO (Ingrid) y FAJARDO TORRES (Anabí), “Inmovilización Registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, No. 100, Colegio de Abogados, San José, Enero-Abril 2003, p. 283).

(…)

Sobre el asiento de medida cautelar, explica la doctrina: “Es un asiento transitorio que tiene por objeto advertir de la existencia de un litigio que afecta determinado inmueble, tal es el caso de la inscripción del embargo originado en un proceso de ejecución, la inscripción de la demanda cuando se discute la titularidad del bien, la prohibición judicial de inscribir cualquier acto o la inscripción de la oferta de compra en proceso de adquisición de un inmueble para los fines de la reforma urbana.” (CAICEDO ESCOBAR (Eduardo), ob .cit., p. 204).

(…)

(…) la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna inexactitud registral, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.



(...)

En nuestro medio, los actos que por su naturaleza deban ser inscritos y no puedan ser incorporados a la publicidad, por existir como inexactitudes registrales, para lograr tutela publicitaria, deben ser verificados ante la autoridad judicial en caso de controversia, o subsanados por el otorgamiento de una escritura pública que le indique al Registro cómo debe ser modificada la realidad registral, en aras de su saneamiento y eficacia frente a terceros.

Dentro de este orden de ideas, como una manifestación específica en la Administración Registral de la autotutela administrativa, encontramos la anotación de advertencia, la cual tiene por objeto publicitar en el asiento, en el caso concreto, la eventual existencia de un error o nulidad que lo afecta, a la espera de un arreglo de las partes o una resolución judicial sobre la legitimidad de una inscripción registral. (...)”

De esta cita jurisprudencial, se infiere entonces como idea relevante, que la nota de advertencia, no tiene efectos inmovilizantes sobre el asiento de registro, sino que tiene la finalidad de dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla – en este particular caso – ante la Dirección del Registro Inmobiliario. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión administrativa.

Por otra parte, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, los 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.”

La inmovilización de asientos aplica para el caso –entre otros supuestos previstos reglamentariamente– de que habiéndose detectado un error cometido en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la sede registral 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.

Este Tribunal, en observancia del principio de seguridad jurídica, en el Voto No. 376-2006 supra citado, interpretó que la inmovilización registral de asientos, no sólo procede stricto sensu ante la demostración de un error registral, sino que existen otros supuestos donde sería procedente su aplicación. Al respecto se dispuso:

“(…) El literal 97 de cita, es uno de los pilares del principio de legalidad, del cual se nutre la función calificadora que realiza el Registro con el fin de garantizar la seguridad jurídica. La función calificadora se fundamenta en la necesaria congruencia de lo rogado por las partes con las normas que rigen la materia registral. Lo anterior por cuanto el artículo 474 del Código Civil, dispone que el Registro está inhibido para ordenar la cancelación de la inscripción practicada, aún cuando ésta contenga una nulidad absoluta, ya que una inscripción únicamente se puede cancelar por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a



cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.

De no existir esta medida, el Registro estaría atado de manos, por cuanto no podría ordenar la marginal de advertencia sobre una finca, cuando se haya detectado un error o una omisión, por parte de algún funcionario encargado de la registración, que pueda causar la nulidad de un asiento, o sea informado de parte interesada de la existencia de un vicio de esa naturaleza generado por otra causa, acreditando la prueba de mérito. Lo anterior no implica que el Registro deba asumir la carga de dar traslado a todas las pretensiones que quieran hacer valer una determinada situación, que ponga en tela de duda (nulidad o anulabilidad de un asiento) la publicidad registral. Sin embargo, hay circunstancias en donde una parte legítimamente interesada puede demostrar ante el Registro, situaciones de nulidad evidente y manifiesta, que aunque en definitiva deban ser declaradas en sede judicial, pueden ser valoradas por la Administración Registral, conforme los fines públicos que le fueron encomendados, para advertirla a terceros, como una medida puramente cautelar y preventiva; lo que además es conteste con el principio de verdad real que informa de manera general todo procedimiento administrativo (artículo 297.-1 de la Ley General de la Administración Pública). De no existir esa medida, aún cuando las causas excedan el marco de calificación señalado en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, se consentiría en dar publicidad, aún teniendo prueba fehaciente, a asientos registrales presumiblemente nulos o imprecisos. El perjuicio que se puede causar a terceros es evidente, si se entiende que el Registro publicitaría inscripciones inexactas, falseando seriamente dos de las cinco presunciones básicas en que se funda el Principio de Fe Pública Registral, a saber: la presunción de que la extensión y limitaciones del derecho son las que muestra el Registro en sus asientos, y la presunción de que los asientos del Registro son completos (artículos 266, 267, 268 y 460 del Código Civil). Asimismo, entender que el Registro dé publicidad a



asientos inmobiliarios defectuosos, viciados de nulidad, sería entender que poco importan los principios jurídicos fundamentales que nutren la técnica registral, los fines de la misma y muy especial, el de la seguridad jurídica en el tráfico jurídico comercial de los derechos inscritos.

Esta resolución también aclara las condiciones bajo las cuales es procedente la implementación de estas medidas cautelares:

(...)”

“(...) 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. (...)”

“(...) La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral.

En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma



apreciación respeto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, un año conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, tiempo dentro del cual se espera el ingreso de un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito. (...)”

Los principios establecidos en este Voto fueron implementados por la Dirección General del Registro Nacional mediante la Directriz DGRN-0831/2007, fechada 13 de julio de 2007, y posteriormente a través del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), que fuera publicado en La Gaceta No. 198 del 13 de octubre de 2009, que entró en vigencia a partir de ese día, y en donde se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral, partiendo también del principio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral al establecer en su artículo 17 lo siguiente:

“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.



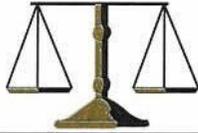
Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

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

Así las cosas, el supra citado Reglamento, establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea, alguna **anomalía originada fuera del ámbito registral**, que no sea susceptible de detectar 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). Dichas anomalías, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral antes citado y contenido según fue transcrito en el artículo 17 de ese mismo Reglamento, deben ser conocidas y declaradas en la sede judicial, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento.

De lo anterior queda claro que la actuación del Registro se limita a una **función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional**, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, 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. Claro está, para que estas medidas sean procedentes, deben cumplirse ciertos presupuestos, siendo fundamental para el caso que nos ocupa, que exista “(...) *información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley (...)*”, que permitan determinar una eventual falsedad documental.

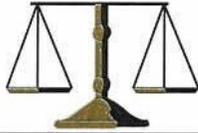
En forma concreta, el artículo 32 del Reglamento de citas establece algunos de los



supuestos en los que procede la consignación de la **nota de prevención por hechos extrarregistrales**, gestión que debe cumplir con los requisitos enlistados en el artículo 34 de ese mismo cuerpo normativo. Ahora bien, de la relación de ambos artículos, resulta claro para esta Autoridad de Alzada, que éste no es un sistema cerrado sino que es *numerus apertus*, es decir, no se contemplan en el artículo 32 citado, en forma taxativa, todas las posibilidades documentales que permitan determinar, en sede registral y dentro del Marco de Calificación, estas inexactitudes extraregistrales, dada la amplitud y multiplicidad de formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral.

Esta medida cautelar administrativa resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el **Voto No 376-2006**, de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, –del cual derivó una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa–, ya que, ante la existencia de una inexactitud en los asientos registrales por situaciones que no pueden ser verificadas por el Registrador dentro de su función calificadora, debe permitirse una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, –que es la sede en donde el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones registrales–, siendo entonces que, ante el conocimiento de este tipo de hechos, en defensa de la Seguridad Jurídica Registral y del usuario, la Autoridad Registral debe coadyuvar con la función jurisdiccional ordenando una medida cautelar preventiva, “(...) *tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional.* (...)”.

SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO EN EL CASO CONCRETO. Planteado así el asunto, y esbozada al aquí recurrente la teoría relativa a las medidas cautelares en sede administrativa registral y su funcionamiento, procede este Tribunal a entrar al conocimiento del punto central que debe debatirse, de acuerdo a lo alegado por el señor **Carlos Francisco Zayas-Bazán Hernández**, en su condición personal.



Cabe destacar, que este Tribunal comparte el criterio externado por el Registro Inmobiliario al establecer en la resolución recurrida que:

“(...) No existe ninguna circunstancia que haga presumir a este Registro, que exista una mala calificación de un instrumento jurídico legítimo, en el que estén involucrados los asientos de los inmuebles que nos ocupan y que permita el procedimiento de investigación, que establece el citado Reglamento, para las inexactitudes de origen registral o extra registral, por lo tanto no es factible jurídicamente hablando, ordenar la anotación de alguna medida sobre las fincas de marras. Por lo anterior, en razón de que en el Registro Inmobiliario no existe ningún documento que afecte las fincas de previa cita, cuya anotación o inscripción deba investigarse, no es posible la aplicación del procedimiento para el trámite de inexactitudes de origen extraregistral, según lo dispone el citado Reglamento en los artículos 32 y 34, siendo lo que procede el RECHAZO AD PORTAS de esta gestión en cumplimiento del Principio de Justicia Administrativa pronta y cumplida (...)”

Así las cosas, en el presente caso, siendo que los documentos con citas 577-38264, 2009-00317603, 2010-00002750 y 2011-00151329 que nos ocupan, cumplieron con todos los requisitos establecidos, de acuerdo al Marco de Calificación, regulado en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público en concordancia con los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público y acorde con la finalidad y funciones del Registro Inmobiliario establecidas en los artículos 3 y 4 del Reglamento de Organización de éste; y siendo que la competencia del Registro se circunscribe únicamente para revisar, valorar y eventualmente corregir los llamados errores registrales y las eventuales nulidades que de éstos se deriven, queda claro que no estamos aquí ante un error de naturaleza registral, ya que está fuera de la esfera de competencia de calificación los actos previos o preparatorios que concurren a formar el acto inscribible y son propios del



notario, autoridad judicial o administrativa. Una vez presentado a inscripción un determinado negocio jurídico, el Registro únicamente se limita a publicitarlo de frente a la colectividad, sin que haya sido parte de forma alguna en su elaboración y dado que la división de competencias y responsabilidades sobre la cual descansa nuestro sistema registral, claramente estipula que el ámbito de la calificación registral, dispuesto en los artículos supra citados, se contextualiza a un plano jurídico formal, y esto es así dado que en dicha función calificadora, el registrador no posee el conocimiento de los aspectos de fondo que tienen que ver con la validez del título, obligación, acto o contrato, contenido en el documento que él debe calificar; no puede saber cómo se constituyó la voluntad de las partes y si ésta adolece de vicios ocultos por cuanto dicho acto no se otorga ante el Registro sino en la Sede Notarial donde el Notario por el Principio de Inmediatez, tiene esa relación con su cliente y en ese sentido debe plasmar en la escritura pública las manifestaciones de voluntad de esa parte, bajo los Principios de Independencia e Imparcialidad, asesorando correctamente en cuanto al acto o negocio jurídico que se pretende otorgar y bajo la investidura de la Fe Pública Notarial.

En lo que corresponde a un posible error de naturaleza extraregistral, no se ha demostrado en los términos antes explicados que exigen las disposiciones reglamentarias, elementos que de forma objetiva puedan hacer dudar de la validez de los documentos que sirvieron de base a las inscripciones por lo que tampoco procede la implementación de medidas cautelares por motivos de errores extraregistrales.

Sobre los efectos registrales de una anotación de demanda judicial, este Tribunal debe aclararle al aquí apelante, para así contestar puntualmente sus agravios, que el artículo 468 del Código Civil establece un régimen general de medidas cautelares, donde por orden judicial se anota la demanda a efecto de que terceros no puedan desconocer la incidencia del proceso sobre el respectivo bien y deben aceptar las resultas del mismo, medida que se considera suficiente en estos casos, y por lo que dicho artículo expresamente autoriza la



inscripción de documentos presentados con posterioridad, al establecer en lo que nos interesa lo siguiente:

“Artículo 468.- (*)

Se anotarán provisionalmente:

1.- Las demandas sobre la propiedad de los bienes inmuebles determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

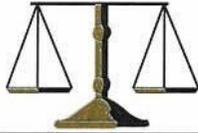
[...]

*La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1), 2), 3) y 4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. **Estas anotaciones provisionales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad.** Transcurrido dicho término, quedan canceladas sin necesidad de declaratoria ni de asiento. **Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad. Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos.***

[...]

() El presente artículo ha sido reformado mediante Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998. Alcance No. 17 a La Gaceta No. 98 de 22 de mayo de 1998.*

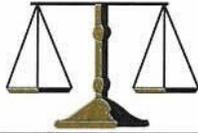
() El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 6734 de 29 de marzo de 1982.*



() El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 44 de 25 de enero de 1933.*” **(Lo subrayado y en negrita no corresponde al original)**

En el caso que nos ocupa, sobre el inmueble del Partido de Limón 4674-000, el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de la Zona Atlántica, ordenó la anotación de Demanda Ordinaria de Carlos Francisco Sayas-Bazan Hernández, sea el aquí apelante, contra Grupo de Inversiones Guápiles S.A. y otros, bajo el expediente No. 08-000432-0930-CI, la que quedó registrada el 29 de setiembre de 2008, bajo las citas 577-38264, según consta a folios del 4 al 7, sin que se estableciera en dicho mandamiento por parte del Despacho Judicial la inmovilización del asiento de mérito, y posterior a la inscripción de dicho mandamiento, se realizaron una serie de movimientos, en razón de lo cual se publicita en el historial de la citada finca la inscripción de los siguientes documentos: SEGREGACIÓN EN CABEZA DE FIDUCIARIO Y DONACIÓN DE LOTES, mediante el documento con citas 2009-00317603, SEGREGACIÓN DE LOTES EN CABEZA DE FIDUCIARIO, mediante documento con citas 2010-00002750 y COMPRAVENTA, mediante documento con citas 2011-00151329, según consta a folios del 8 al 64; documentos que fueron calificados por un registrador, que acorde al marco de clasificación registral procedió a su inscripción, de conformidad con lo establecido por el artículo 468 del Código Civil antes expuesto; siendo que el gravamen de demanda que nos ocupa, fue reflejado en los lotes generados. Por lo anterior de ninguna manera resultan procedentes los agravios del apelante en cuanto a que mientras el Juez no ordene levantar la anotación de la demanda, el Registro debe abstenerse de inscribir documentos.

Resulta totalmente improcedente la aseveración del recurrente en cuanto a que: “(...) *UNA ANOTACIÓN DE DEMANDA ORDINARIA IMPIDE NUEVOS TRASPASOS, IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS, POR UNA CUESTION DE LÓGICA JURIDICA Y LOGICA REGISTRAL.* (...)”, toda vez que la ley es clara que la medida cautelar de anotación de una demanda no implica, salvo que expresamente así lo ordene el Juez, la inmovilización de la finca sobre la cual recae.



De conformidad con todo lo anteriormente establecido por este Órgano de Alzada, acorde con nuestro ordenamiento jurídico, ya que en los documentos de SEGREGACIÓN EN CABEZA DE FIDUCIARIO Y DONACIÓN DE LOTES y de SEGREGACIÓN DE LOTES EN CABEZA DE FIDUCIARIO, no se expresa por parte de los otorgantes su negativa a que los gravámenes recaigan en los lotes generados, y tanto en la donación como en la compraventa otorgadas existe una aceptación tácita en la primera y expresa en la segunda, de los gravámenes soportados por la Finca del Partido de Limón No. 4674-000.

No existe a criterio de este Tribunal en el caso de marras, ningún tipo de inexactitud ni de origen registral ni extraregistral en la publicidad, que haga necesario la aplicación de alguna de las medidas cautelares analizadas a lo largo de la presente resolución.

Señala finalmente este Tribunal que, a la fecha de la presente resolución no se publicita anotación sobre la finca del Partido de Limón No. 4674-000, el mandamiento mencionado en el hecho probado No. 1.-, por lo que no consta ninguna circunstancia que justifique la implementación de una medida cautelar en este caso y menos aún, que justifique la inmovilización de las fincas afectadas.

Conforme a todo lo expuesto, no se verifica una mala actuación registral que legitime al señor **Carlos Francisco Zayas-Bazán Hernández**, para solicitar que el Registro Inmobiliario anote una medida cautelar administrativa en la finca objeto de estas diligencias, y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Carlos Francisco Zayas-Bazán Hernández**, en su condición personal y en consecuencia se confirma la resolución dictada por la División Registral de la Subdirección del Registro Inmobiliario a las diez horas con cuarenta y dos minutos del veintitrés de febrero del dos mil doce.



SÉTIMO. 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 que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Carlos Francisco Zayas-Bazán Hernández**, en su condición personal, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cuarenta y dos minutos del veintitrés de febrero de dos mil doce, la cual se confirma, denegándose la gestión administrativa planteada. 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

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81