



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2011-0808-TRA-RI (DR)**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**RODOLFO BALTODANO SILVA, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 2011-833)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 1330-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas con veinticinco minutos del veintinueve de noviembre de dos mil doce.***

**Recurso de Apelación** presentado por el señor Rodolfo Baltodano Silva, mayor, vecino de Nicoya, titular de la cédula de identidad cinco ciento sesenta y ocho cero noventa y cuatro, en su condición de Albacea del sucesorio del señor **FILIMÓN BALTODANO BALTODANO**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las catorce horas treinta y cinco minutos del veintidós de julio de dos mil once.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el veinte de julio de dos mil once, por el señor Rodolfo Baltodano Silva, en su condición de Albacea del sucesorio del señor **FILIMÓN BALTODANO BALTODANO**, solicita que se inmovilice el inmueble inscrito en la provincia de Guanacaste matrícula 12614-000 por cuanto señala que hubo un error en la inscripción del documento que ocupó el tomo 2010 asiento 339686 y su adicional tomo 2011 asiento 96520 por cuanto: a-En la escritura que originó la citada presentación ya había operado la prescripción b-No se indicó el plano catastrado



como requisito de inscripción c- Hubo una sustitución de voluntades de los presuntos comprador y vendedor y d- Se omitió indicar el auto por medio del cual se aceptó el gravamen.

**SEGUNDO.** Que la Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las catorce horas treinta y cinco minutos del veintidós de julio de dos mil once, dispuso en lo que interesa: *“SE RESUELVE ...I.- DENEGAR las presentes diligencias administrativas interpuestas por RODOLFO BALTODANO SILVA en la condición que consta en autos, en razón de que la situación denunciada corresponde a hechos extraregistrales cuyo conocimiento se está realizando en la vía que corresponde, sea en la vía judicial...”*

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 25 de agosto de 2011, el señor Rodolfo Baltodano Silva, Albacea del sucesorio del señor **FILIMÓN BALTODANO BALTODANO**, presentó recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido, por esa razón conoce este Tribunal.

**CUARTO.** Que 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 fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

*Redacta la Jueza Mora Cordero, y;*

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS:** Se tienen como tales los señalados por el Registro en la resolución recurrida



**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LOS APELANTES.** En la resolución impugnada el Registro Inmobiliario, señala que no es procedente conocer por la vía de la gestión administrativa situaciones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral a los efectos de poder subsanar eventuales inexactitudes, ya que la inscripción del documento practicada en el Registro cumplió con todos los requisitos de forma y fondo conforme al marco de calificación, señala además que no cabe alegar prescripción de la compraventa por el hecho de haber sido presentada al Registro cuarenta y siete años después de su otorgamiento, pues mientras no exista una rescisión del contrato el mismo se encuentra vigente y no puede tenerse por prescrito.

Por su parte, el apelante Rodolfo Baltodano Silva, albacea del señor **FILIMÓN BALTODANO BALTODANO**, alega que existe un error en la inscripción de la finca del partido de Guanacaste número 12614 indicando que así se evidenció porque el señor Gutiérrez y los notarios utilizan una certificación mediante la cual se había realizado una venta entre Filimón Baltodano y Nicasio Gutiérrez, documento que nunca se inscribió y posteriormente en el año 2010 hacen una adicional en el que compareció el que fungió como Albacea en el sucesorio de Nicasio Gutiérrez e inscriben la compra venta, por lo que la inscripción nunca debió realizarse porque además estaba cancelada su presentación en el Registro y se varió la voluntad de los comparecientes ya que tanto éstos como el notario están muertos, agrega que el error registral también se hace evidente ya que teniendo el registrador todos los medios a disposición y constatando que estaban difuntos y que faltaba también la comparecencia del otro albacea, así como planos y que existía una anotación que impedía la inscripción del



instrumento, y lo que es más grave aún que el registrador dice que por referencia del interesado Gutiérrez Rosales, que ese testimonio estaba anotado hace 47 años.

**CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, deniega la gestión presentada por el señor apelante Rodolfo Baltodano Silva, albacea del señor **FILIMÓN BALTODANO BALTODANO**, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, presupuestos necesarios para el procedimiento de gestión administrativa.

El Marco de Calificación Registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro.

Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a la medida cautelar de inmovilización, lo siguiente:

*“III.-...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, **la orden de inmovilización**, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente **tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten**. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”* (El resaltado es propio)

En ese mismo sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una **medida**



*cautelar* en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; *es preventiva*, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; *es temporal*, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

Así las cosas, no lleva razón el recurrente al pretender que se inmovilice la finca de Guanacaste matrícula 12614, dado que mediante el trámite de la gestión administrativa, se pone en conocimiento de los terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral, causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación y / o inscripción de un documento por parte del registrador, y en este caso al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, presupuestos necesarios para el procedimiento de gestión administrativa establecido en el Capítulo III del Título II del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se debe rechazar esta gestión.

En el presente caso es importante recordar que la gestión administrativa es una vía concebida en forma exclusiva para la corrección de errores cometidos por el propio Registro, por lo que al determinar que en una inscripción de una escritura no se ha producido un error imputable al registrador, sería en la vía jurisdiccional en que la que puede el administrado cuestionar el contenido de los asientos registrales conforme lo estipula el artículo 455 del Código Civil.



El apelante en sus agravios manifiesta su disconformidad por considerar que si se dio un error registral en la inscripción de los asientos tomo 2010 asiento 339686 y tomo 2011 asiento 96520, sin embargo como bien lo explica la resolución emitida por el Registro Inmobiliario en cuanto a los elementos que se deben considerar en la calificación para que proceda la inscripción de una escritura cuando se trata de difuntos, escrituras adicionales y requerimiento de planos según lo establecido, demostrando además que cada uno de los requisitos se dieron de conformidad para que procediera la inscripción, confirmando de esta forma la inexistencia de un error en la calificación y por ende de la inscripción por parte del registro.

Con relación a los agravios donde se detalla cada una de las acciones que ha seguido el apelante en relación con las escrituras inscritas, los mismos no son de recibo ya que se trata de hechos o situaciones meramente extraregistrales, donde esta autoridad no tiene ningún tipo de competencia para entrar a conocerlo, Por tanto y siendo que los alegatos no constituyen como ya lo indicó el Registro Inmobiliario un error registral y siendo que los agravios no son de recibo en esta sede administrativa, ya que como ha quedado claro se han ventilado en sede judicial, se declara sin lugar el recurso de apelación.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Rodolfo Baltodano Silva, en su condición de Albacea del sucesorio del señor **FILIMÓN BALTODANO BALTODANO**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las catorce horas treinta y cinco minutos del veintidós de julio de dos mil once.

**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 declaran sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Rodolfo Baltodano Silva, en su condición de Albacea del sucesorio del señor **FILIMÓN BALTODANO BALTODANO**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las catorce horas treinta y cinco minutos del veintidós de julio de dos mil once, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*