

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0008-TRA-BI-099-05

Gestión Administrativa

Rolando Angulo Gatgens, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 025-2004)

VOTO N° 164-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las doce horas con treinta minutos del veinte de julio de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación presentado por el señor **Rolando Angulo Gatgens**, mayor de edad, divorciado una vez, Abogado, titular de la cédula de identidad número seis-ciento treinta y cinco-cuatrocientos cincuenta y ocho, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con cincuenta y seis minutos del quince de noviembre de dos mil cuatro, dentro de la *Gestión Administrativa* presentada por la señora **Jethy Marlene Granados Chaves**, mayor de edad, divorciada, Educadora, vecina de Desamparados, San José, titular de la cédula de identidad número uno-quinientos veintisiete-doscientos dieciséis, para la colocación de una *Nota de Advertencia* al margen de la finca de la **Provincia de San José**, con Matrícula número DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS TRES-CERO CERO CERO (**270403-000**).—

RESULTANDO:

1°.- Que mediante el memorial presentado el veinte de febrero de dos mil cuatro ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la señora **Jethy Marlene Granados Chaves** presentó una *Gestión Administrativa*, con el propósito de que ese Registro procediera a la colocación de una Nota de Advertencia al margen de la finca de la **Provincia de San José**, con Matrícula número **DOSCIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS TRES-CERO CERO CERO** (270403-000), por haber mediado a su juicio graves y claras incongruencias legales en la inscripción de los documentos presentados en el Diario del Registro Público, bajo la cita **Tomo 527** (quinientos veintisiete), **Asiento 06937** (seis mil novecientos

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

treinta y siete), tales vicios debieron impedir el movimiento registral por el cual el señor **Rolando Angulo Gatgens** adquirió ese inmueble.—

2°.- Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las ocho horas con cincuenta y seis minutos del quince de noviembre de dos mil cuatro, dispuso: "**POR TANTO:** / *En virtud de lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas, SE RESUELVE: A.- Una vez firme esta resolución se ordena inmovilizar el inmueble del Partido de San José, doscientos setenta mil cuatrocientos tres (270403), hasta que todas las partes o autoridad judicial competente, previo conocimiento de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias y como resultado de tal competencia, soliciten u ordene [sic] el levantamiento de la referida inmovilización.- [...] NOTIFÍQUESE. [...]."*—

3°.- Que inconforme con dicho fallo, el señor **Rolando Angulo Gatgens**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el día veinticuatro de noviembre de dos mil cuatro, planteó Recurso de Revocatoria, que le fue rechazado, y de Apelación en subsidio, que le fue admitido, alegando, en términos generales: a) que el error detectado por el Registro en la resolución apelada, respecto del engrose de uno de los documentos presentados en el Diario del Registro Público bajo la cita **Tomo 527, Asiento 06937**, nunca fue prevenido como un defecto del documento, lo cual hubiese permitido la aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 del Código Notarial; b) que la segunda presentación de los documentos bajo la mencionada cita, la hizo la Notaria autorizante de ellos por haber constatado que al vencer el plazo de gracia concedido por el Transitorio Noveno de ese mismo Código, la finca continuaba perteneciendo al mismo titular, y para no causarle un mayor perjuicio por la pendencia de la inscripción por la que él, el apelante, adquiriría el inmueble; c) que quien le ha causado a la gestionante un verdadero perjuicio, fue la Notaria por la cual la primera adquiriría la finca, pues fue negligente en la inscripción de la escritura correspondiente; y d) que la inscripción por la que el apelante es ahora el titular de la finca de la **Provincia de San José**, con Matrícula número **270403-000**, se hizo al amparo de situaciones jurídicas consolidadas, constituidas al amparo de una ley, de orden público y acatamiento obligatorio, como lo es el Código Notarial.—

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

4°.- Que durante la substanciación del recurso fueron corregidos los defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de los intervinientes, o la invalidez de lo actuado, no notándose otros más que deban enmendarse, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.—

CONSIDERANDO:

PRIMERO: **EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Por no corresponder a la figura de Hechos Probados, se dejan sin efecto los identificados como "C", "F", "G" y "H" en la resolución apelada, advirtiéndose que en ese listado el Registro omitió el uso de las letras "D" y "E", y que el "H" corresponde más bien a un "Resultando". Los Hechos Probados "A" y "B" se reformulan para darles una mayor claridad y señalar su base documental, por lo que este Tribunal enlista como Hechos con tal carácter, útiles para la resolución de este asunto, los siguientes:

- A-) Que mediante documento presentado el 20 de abril de 1987 en el Diario del Registro Público, bajo el **Tomo 358, Asiento 18904**, el señor Alex Alvarado Cordero vendió a la señora Jethy Marlene Granados Chaves, la finca de la **Provincia de San José**, con **Matrícula 270403-000**, escritura autorizada a las 18:00 horas del 7 de abril de 1987, por la Notaria Guadalupe Hooker Baca (ver folios 8 a 10, y 38 a 40).
- B-) Que mediante documento presentado el 24 de enero de 1989 en el Diario del Registro Público, bajo el **Tomo 370, Asiento 02811**, el señor Rolando Angulo Gatgens vendió al señor Alex Alvarado Cordero, la citada finca de la **Provincia de San José**, con **Matrícula 270403-000**, escritura autorizada a las 11:00 horas del 13 de enero de 1989, por la Notaria Lissette Barboza Vargas (ver folios 11 y 12, y 41).
- C-) Que el 25 de noviembre de 2003, se presentaron conjuntamente al Registro, , bajo las citas **Tomo 527, Asiento 6937**, las escrituras otorgadas ante la Notaria Lissette Barboza Vargas, a las 11:00 horas del 13 de enero de 1989, la cual es principal, y su adicional otorgada a las 15:00 horas del 4 de abril de 1989, y que en este último otorgamiento los señores Alex Alvarado Cordero y Rolando Angulo Gatgens, adicionaron la escritura principal antes citada, para aclarar que el vendedor de la finca de la **Provincia de San José**, con **Matrícula 270403-000**, era el señor Alex Alvarado Cordero, y que el comprador era el señor Rolando Angulo Gatgens (ver folios 18 y 19, los dos intercalados entre los folios 19 y 20, 42, y 87 a 88).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

- D-) Que el engrose del testimonio de la escritura principal, es el mismo del testimonio de la citada escritura adicional, según se observa de la presentación al Diario del Registro bajo el **Tomo 527, Asiento 06937** (ver folios 14 a 19, y del 84 al 88).
- E-) Que por haberse presentado al Diario del Registro el 25 de noviembre de 2003 de nuevo los testimonios de las escrituras otorgadas ante la Notaria Barboza Vargas a que se ha hecho referencia, el registrador a cargo del trámite de esos testimonios, el 26 de noviembre de 2003 canceló de oficio el asiento de presentación de los documentos puestos en el Diario de ese Registro, bajo el **Tomo 370, Asiento 2811**, y el **Tomo 371, Asiento 13302**, a efecto de proceder a la inscripción de dichos documentos, pero con la nueva presentación, sea la del **Tomo 527, Asiento 6937** (ver folios 44 y 45).
- F-) Que los documentos presentados conjuntamente al Diario del Registro, bajo el **Tomo 527, Asiento 06937**, el 25 de noviembre de 2003, mediante los que el señor Rolando Angulo Gatgens adquiriría la finca de la **Provincia de San José**, con **Matrícula 270403-000**, quedaron inscritos el día 26 de noviembre de 2003 (ver folio 22).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.—

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO: Examinada que ha sido la resolución final dictada por el Subdirector a.i. del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con cincuenta y seis minutos del quince de noviembre de dos mil cuatro, este Tribunal arriba a la conclusión de que se encuentra ajustada al marco normativo que regula la función registral, por lo que deberá ser confirmada. Para sustentar esa afirmación, este órgano parte de las siguientes consideraciones: **A-) Sobre los errores registrales: 1)** Ciertamente, la finalidad del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, que pueden serlo por la forma, por el fondo, o por la evidente contradicción entre los datos que constan en la información registral, y los que se pretenden inscribir, tal como lo preceptúan los artículos 1º, 4º y 6º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N°

3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas).— **2)** De esto se colige que la función calificadora que realiza el Registro es tanto formal como sustancial, por lo que para su debida inscripción los documentos que se le presentan para tales efectos, deben cumplir necesariamente con los requisitos formales y sustantivos establecidos por ley, no pudiendo los registradores, entrar a emitir un juicio de fondo en cuanto a la validez en sí del acto o contrato, independientemente de su criterio respecto de las consecuencias que lo pactado pudiere tener entre las partes o frente a terceros. Conforme al artículo 27 de la Ley recién citada, el Registro está impedido de prejuzgar sobre la validez del título contenido en el testimonio que se presenta al Diario del Registro Público para su inscripción, por cuanto le está vedado cuestionar las manifestaciones hechas por el Notario autorizante, pues para tales efectos el notario tiene fe pública y, conforme al párrafo segundo del artículo 31 del Código Notarial, en virtud de ella: “...*se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él*”. Lo anterior ha de conciliarse con la mencionada función calificadora del Registro, prevista y regulada, en el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y en los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998), según los cuales, de previo a la inscripción de un documento, el Registro debe realizar un examen con el fin de verificar que constituya un título válido y perfecto, esto en razón de que los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a toda la información que conste en ese Registro.— **3)** No obstante lo anterior, y a pesar de las previsiones que pudieren ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se puedan cometer errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 ya citado, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una *gestión administrativa*, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado.— **4)** Cuando se realiza dicha *gestión administrativa*, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una *nota de advertencia* en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

adicionalmente, una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados, y esto "*...hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...*", debiéndose acotar que esa inmovilización "*...tiene como efecto impedir toda operación con el inmueble de que se trate, y ello ocurre en casos graves en que pueda acarrear la nulidad del asiento ... Esa marginal no puede ser eliminada a través del procedimiento de recurso, sino en su caso, a través del correspondiente juicio declarativo...*" (Voto N° 10217-88 de las 16:40 horas del 18 de mayo de 1988, dictado por la Sección 1ª del Tribunal Contencioso Administrativo).— **5.-)** De lo recién expuesto se infiere que la **inmovilización** del bien de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral que interese, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento, **y que hubiese sido causado, exclusivamente, por el mismo Registro**. Sobre este punto en particular la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente: "*...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la "publicidad" Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...*". Huelga decir, que esta línea de pensamiento fue reiterada entre otros muchos más, en los Votos de esa Sección Tercera N° **584-2002**, de las 9:15 horas del 7 de junio de 2002; N° **777-2002**, de las 10:20 horas del 19 de septiembre de 2002; y N° **844-2002**, de las 10:45 horas del 11 de octubre de 2002, los cuales este Tribunal Registral Administrativo ha hecho suyos por no haber razón alguna para modificar lo asentado reiteradamente al respecto, y la ha conservado, verbigracia, en sus Votos N° **157-2003**, de las 11:20 horas del 13 de noviembre de 2003; N° **58-2004**, de las 10:30 horas del 12 de mayo de 2004; N° **59-2004**, de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2004; N° **76-2004**, de las 9:30 horas del 26 de julio de 2004; N° **111-2005**, de las 12:00 horas del 23 de mayo de 2005; y N° **123-2005**, de las 15:30 horas del 13 de junio de 2005.— **B-) Sobre**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

los motivos de la gestión y los agravios de la apelación: 1) La señora **Jethy Marlene Granados Chaves** presentó una *Gestión Administrativa*, con el propósito de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procediera a la colocación de una Nota de Advertencia al margen de la finca de la **Provincia de San José**, con Matrícula **270403-000**, por haber mediado, a su juicio, graves y claras incongruencias legales en la inscripción de los documentos presentados en el Diario del Registro Público, bajo la cita **Tomo 527, Asiento 06937**, y que debieron impedir el movimiento registral por el cual el señor **Rolando Angulo Gatgens** adquirió ese inmueble.— Este señor se opuso a lo peticionado por la señora Granados Chaves, alegando la prescripción negativa o extintiva de los derechos de ésta en lo que respecta al citado inmueble, y sostuvo que los defectos de las escrituras a las que correspondía la cita mencionada del Diario, fueron subsanados oportunamente. Más adelante, al apelar y apersonarse a este Tribunal, el señor Angulo Gatgens adujo que el error detectado por el Registro en la resolución apelada, respecto del engrose de uno de los documentos presentados en el Diario del Registro Público bajo la cita indicada, nunca fue prevenido como un defecto del documento, lo cual hubiese permitido la aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 del Código Notarial; señaló que la segunda presentación de los documentos bajo la mencionada cita, la hizo la Notaria autorizante de ellos por haber constatado que al vencer el plazo de gracia concedido por el Transitorio Noveno de ese mismo Código, la finca continuaba perteneciendo al mismo titular, y para no causarle un mayor perjuicio por la pendencia de la inscripción por la que él, el apelante, adquiriría el inmueble; agregó que quien le ha causado a la gestionante un verdadero perjuicio, fue su Notaria, pues fue negligente en la inscripción de la escritura correspondiente; y acotó que la inscripción por la que es ahora el titular de la citada finca de la **Provincia de San José**, con **Matrícula 270403-000**, se hizo al amparo de situaciones jurídicas consolidadas, constituidas al amparo de una ley, de orden público y acatamiento obligatorio, como lo es el Código Notarial.— Ante semejantes posiciones antagónicas, corresponde analizar la situación fáctica de lo que fue ventilado en primera instancia.— 2) En relación con la finca de la **Provincia de San José**, **Matrícula 270403-000**, y tal como quedó establecido en el elenco de Hechos que por demostrados tiene este Tribunal, ocurrió que mediante el documento presentado el 20 de abril de 1987 en el Diario del Registro, bajo el **Tomo 358, Asiento 18904**, el señor Alex Alvarado Cordero vendió ese inmueble a la señora Jethy Marlene Granados Chaves, testimonio que permaneció anotado desde su presentación en la finca dicha, hasta su cancelación efectuada el 26 de noviembre de 2003, y menos de dos años después, mediante el documento presentado el 24 de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

enero de 1989 al Diario del Registro Público, bajo el **Tomo 370, Asiento 02811**, se puso en la corriente registral el testimonio de una escritura pública en donde el señor Rolando Angulo Gatgens vendía la citada finca al señor Alex Alvarado Cordero, quien para ese entonces aparecía como titular registral de la finca de reiterada cita, amén de que aparecía publicitada una venta a favor de la señora Granados Chaves, lo que impidió su inscripción.— Ocurrió entonces, tal y como quedó suficientemente acreditado, que para corregir el defecto ya analizado de la citada escritura presentada al Diario del Registro bajo el **Tomo 370, Asiento 02811**, mediante otra escritura, autorizada por la Notaria Lissette Barboza Vargas a las 15:00 horas del 4 de abril de 1989, los señores Alex Alvarado Cordero y Rolando Angulo Gatgens, otorgaron una adicional de aquélla, acclarando que era el primero el que vendía al segundo la citada finca de la Provincia de San José, con Matrícula 270403-000.— **3)** Al entrar en vigencia el Código Notarial, y para efectos de fortalecer la **Seguridad Registral**, en su Transitorio IX se dispuso que respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia de la ley mediante la cual se promulgó dicho Código: "*...el término de caducidad será de cinco años, contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva.*", razón por la cual el 25 de noviembre de 2003 fueron presentados conjuntamente al Diario del Registro, bajo el **Tomo 527, Asiento 06937**, el primer testimonio de la escritura principal presentada al Diario de ese Registro bajo el **Tomo 370, Asiento 02811**, que hasta entonces se encontraba figurando como anotado, junto con el primer testimonio de la citada escritura adicional que corregía aquélla, por lo que para dar paso a la inscripción de ambos documentos, al día siguiente, sea el 26 de noviembre de 2003, el Registrador al que le correspondió el examen de los instrumentos procedió: **a)** a cancelar, entre otros y por ser procedente, la presentación de los documentos puestos en el Diario de ese Registro bajo el **Tomo 358, Asiento 18904** (que era el primer testimonio de la escritura en la que la gestionante adquiría la finca ya mencionada), y bajo el **Tomo 370, Asiento 02811** (que sería el primer testimonio de la escritura principal de la citada adicional); y **b)** acto seguido dispuso sin más trámite la inscripción del traspaso de la finca de la **Provincia de San José, con Matrícula 270403-000**, del señor Alvarado Cordero a favor del apelante Angulo Gatgens.— **4)** Fue esa inscripción el motivo de la gestión instaurada por la señora Granados Chaves, pues tal como se razonó en el punto "DOS" del "Considerando de Fondo" de la resolución impugnada, y lo tiene por demostrado este Tribunal y señala como un **error cometido por el Registro**, el Registrador al que le correspondió su examen no tuvo el cuidado de haber observado que los engroses, tanto

del primer testimonio de la principal, como el de la adicional, eran exactamente los mismos. Resulta fundamental destacar el error señalado en cuanto al engrose del testimonio de la escritura adicional, pues está acreditado que presenta el que le correspondía a la principal, de lo que se sigue que en definitiva, ese testimonio no tenía "*...calidad ejecutoria para producir los efectos jurídicos respectivos*", tal como reza el numeral 114 del Código Notarial, cuerpo legal que ya se encontraba en plena vigencia al momento en que se presentó a la corriente registral los dos documentos bajo comentario. La circunstancia que presentaba ese testimonio de la escritura adicional, en relación con el engrose, justifica sin lugar a dudas la procedencia de la inmovilización dispuesta por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles en la resolución apelada, y confirma la importancia mayúscula del *engrose* como parte estructural de la reproducción de toda escritura, y que el Registrador debe revisar al efectuar la calificación del documento principal y del adicional, que no ocurrió en el presente caso.— 5) Dicho esto, se colige que ninguno de los agravios formulados por el señor Angulo Gatgens puede ser de recibo por este Tribunal.— Replanteándolos para su mejor examen, se tiene que el relacionado con que el error detectado por el Registro en la resolución apelada, respecto del engrose de uno de los documentos presentados en el Diario del Registro Público, nunca fue prevenido como un defecto del documento (lo cual hubiese permitido la aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 del Código Notarial), resulta inaceptable, por cuanto precisamente la razón de ser de toda *gestión administrativa*, es que hubo un error registral que permitió una inscripción que no procedía, lo que puede darse —como en el caso de marras— durante la fase de calificación de los documentos por los que se practicó esa inscripción.— Infiriéndose de lo anterior que el apelante admitió la existencia de uno de los tantos errores examinados en esta resolución, ya sólo por eso resulta también improcedente su alegato, en el sentido de que los defectos de las escrituras tantas veces referidas fueron subsanados oportunamente, pues el señor Angulo Gatgens reprochó precisamente que no fue apercibido oportunamente por el Registro, y en todo caso se desprende de la prueba documental tenida a la vista por este órgano de alzada, que no es cierto que la Notaria Barboza Vargas (autorizante de los dos instrumentos cuestionados), hubiese corregido alguno de los defectos que provocaron el error registral que motivó la gestión administrativa.— Finalmente, no pueden ser atendibles en esta sede los agravios según los cuales el Registro desconoció que la inscripción por la que ahora es el titular de la citada finca de la **Provincia de San José**, con **Matrícula 270403-000**, se hizo al amparo de situaciones jurídicas consolidadas, constituidas al amparo de una ley, de orden público y acatamiento obligatorio, como lo es el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Código Notarial, y que acaeció la prescripción negativa o extintiva de los derechos de la gestionante Granados Chaves en lo que respecta al citado inmueble, por cuanto esos aspectos no caben ser ventilados ni en esta vía, ni en esta sede, por cuanto de la relación de los artículos 22 y 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual (que dio origen a este Tribunal), y 181 de la Ley General de la Administración Pública, se tiene que este Tribunal Registral Administrativo se concibió como un órgano jerárquico impropio monofásico, dedicado, muy puntualmente, al control de la legalidad de las actuaciones de los Registros que conforman el Registro Nacional en materia puramente registral, y cuyos fallos no tienen otro efecto más que el de agotar la vía administrativa, abriendo paso a la acción jurisdiccional propiamente dicha, razón por la cual no es esta sede la pertinente para declarar la constitución, modificación, transformación o extinción de derechos subjetivos, siendo esto último a lo que podría llevar la *prescripción negativa* alegada por el apelante y que, como se infiere de lo anterior, no es posible ventilar aquí.— **C-) Sobre lo que debe ser resuelto:** El anterior examen lleva a la conclusión, de que los motivos de inconformidad alegados por el señor Rolando Angulo Gatgens, por los que recurrió la resolución final dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, no son de recibo, no sólo porque ha quedado claro que el órgano **a quo** actuó dentro de los parámetros legales y reglamentarios preestablecidos, al ordenar la nota de advertencia y luego la inmovilización cuestionada por el apelante, que en definitiva se trata de una sana medida precautoria o cautelar de excepción, impidiendo cualquier enajenación del mismo hasta que no sea autorizada judicialmente, o por convenio entre las partes, y esto para ser coherente con lo preceptuado en el ordinal 474 del Código Civil.— Por tales razones, este Tribunal deberá rechazar el Recurso de Apelación interpuesto en contra de lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con cincuenta y seis minutos del quince de noviembre de dos mil cuatro, la cual será confirmarla en todos sus extremos.—

CUARTO: 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; 126.c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.—

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* interpuesto por el señor Rolando Angulo Gatgens, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con cincuenta y seis minutos del quince de noviembre de dos mil cuatro, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.— 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.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada