



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0223-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

JUAN CARLOS CAMACHO SEQUEIRA Y OTROS, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 3168-2013)

VOTO No 164-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas veinte minutos del catorce de abril de dos mil dieciséis.

Recurso de Apelación presentado por el licenciado Juan Carlos Camacho Sequeira, carnet 7219, en su condición de Apoderado Especial de la señora Karina Alvarado Montero portadora de la cédula de identidad número 2-0588-0792 y la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II, con cedula jurídica 3-002-545704, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 8:40 horas del 12 de febrero del 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante oficio presentado el 19 de noviembre de 2013 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el licenciado José Joaquín Baltodano Chavarría, registrador N° 236 del grupo 9, puso en conocimiento de la administración registral lo siguiente; que le correspondió el trámite del documento presentado al Diario de este Registro, con citas al tomo: 2013, asiento: 142147 el cual procedió a inscribirlo. Se trataba de una cancelación de usufructo en 4 fincas, siendo la que nos interesa del Partido de Heredia número 210593-000, 001, 002, 003, cancelando el usufructo en las sub matrículas 002 y 003, quedando el derecho 001 que era la nuda propiedad



perteneciente a Greivin Alexander González Bolaños, y al hacer el cierre de los derechos de usufructo 002 y 003 queda el 000, no percatándose, de que en el derecho 001 había un practicado con citas, 2010-161267- 01-0001-001 en el mapa de gravámenes y al hacer el cierre indicado, ese practicado no se reflejó en el 000.

Con posterioridad llegó una corrección de ese documento por correo electrónico, y al hacer el estudio correspondiente, el registrador se dio cuenta, de que ya existía documento inscrito posterior al de citas: tomo: 2013, asiento: 203116 que refiere a la venta con hipoteca de la finca en cuestión, en donde Greivin Alexander González Bolaños, quien era el demandado en el practicado de previa cita y dueño de la nuda propiedad, quien vende la totalidad del inmueble a la señora Karina Alvarado Montero, quien hipoteca a la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II.

Por las razones dadas, el registrador solicita se proceda con lo pertinente.

SEGUNDO. Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11: 45 horas del 20 de noviembre de 2013, se procedió con la apertura de las diligencias administrativas a efectos de iniciar las investigaciones respectivas para determinar si procedía consignar la medida cautelar administrativa de advertencia en el asiento de la finca de Heredia número 210593, para efectos de publicidad noticia. (v.f 09)

TERCERO. Por medio del auto de las 11:45 horas del 12 de mayo de 2014, el Registro Inmobiliario dispuso conferir audiencia a las partes involucradas en las presentes diligencias administrativas: Karina Alvarado Montero, en su condición de titular registral de la finca de Heredia 210593, Alejandra Castillo Chaverri en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II, acreedora del crédito hipotecario que pesa sobre la finca de Heredia 210593, bajo las citas 2013-203116-01-0001-001, y José Alberto Ramírez Castro como interesado en el proceso monitorio seguido en el expediente número 09-001347-



373-CI del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, inscrito bajo citas 2010-161267-01-0001-001, por el plazo de quince días hábiles a efectos de hacer valer sus derechos. (v.f 19)

CUARTO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 8:40 horas del 12 de febrero del 2015, resolvió; "... 1. Una vez firme la presente resolución, se ordena INMOVILIZAR la finca del partido de Heredia número DOSCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES (210593-000), misma que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conociendo del error ordene su rectificación y la cancelación de la medida cautelar o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, sea, la escritura de corrección, en donde manifiesten su voluntad de rectificar el error contenido, previa calificación del registrador a quien corresponda. ...". (v.f 52 al 63)

QUINTO. Inconforme con la citada resolución, el Lic. Juan Carlos Camacho Sequeira en su condición antes dicha, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de marzo de 2015 interpuso recurso de apelación, admitido mediante el auto de las 08:40 horas del 23 de marzo de 2015 y en razón de ello conoce este Tribunal. (v.f 74)

SEXTO. 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 nulidad o 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 julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.

Redacta el Juez Arguedas Pérez, y;



CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

1.- Mediante testimonio de escritura, presentado ante el Departamento del Diario del Registro Público, el 6 de junio de 2013, citas 2013 asiento 142147, comparece el señor Edwin Gerardo González Arias y la señora María Gerardina Bolaños Jimenez, en calidad de usufructuarios y dueños de los derechos 002 y 003 a la mitad cada uno de ellos sobre la finca de la provincia de Heredia 210593-000, quienes en dicho acto hacen renuncian de su derecho de usufructo sobre dicha propiedad y solicitan al Registro proceder con la cancelación de los mismos. Documento inscrito el 13 de junio de 2013. (v.f 47 al 49)

2.- Testimonio de escritura, presentado ante el Departamento del Diario del Registro Público, el 9 de agosto de 2013, citas 2013 asiento 203116, donde comparece el señor Greivin Alexander González, titular registral de la finca de la provincia de Heredia, número 210593-000 y vende a la señora Karina Alvarado Montero, el inmueble anteriormente citado. En ese mismo testimonio la señora Alvarado Montero constituye hipoteca a favor de la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II, sobre dicha propiedad. Documento inscrito el 27 de agosto de 2013. (v.f 2 al 6)

3.- Mandamiento de Anotación de Decreto de Embargo, expedido por el Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, dentro del proceso monitorio No. 09-001347-373-CI, documento anotado con citas 2010-161267-01-001-001, que es proceso de José Alberto Ramírez Castro, contra el señor Greivin Alexander González Bolaños, en que se embarga la finca de la provincia de



Heredia, número 210593-001 y la finca de la provincia de Limón, número 66747-002 propiedad del demandado. (v.f 8)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. Visto el error material contenido en la resolución venida en alzada a folio 52 del expediente de marras, este Tribunal estima procedente aclarar que las diligencias administrativas tal y como se desprende de los autos se inician a partir del informe presentado por el Registrador José Joaquín Baltodano Chavarría el 19 de noviembre de 2013, y no como por error se indicó el 17 de julio de 2014.

Lo anterior, en virtud de que consta a folio 1, que el documento es presentado por el Registrador Baltodano Chavarría desde el 19 de noviembre de 2013, que incluso generó la resolución del Registro Inmobiliario de las 11:45 horas del 9 de abril del 2014 visibles a folio 15, y la resolución de las 11:45 horas del 12 de mayo del 2014, visible a folio 19.

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Del análisis realizado al caso que se conoce, el Registro Inmobiliario determina que existe una inexactitud de origen registral al momento de la inscripción del documento presentado ante el Departamento del Diario del Registro Público, el 6 de junio de 2013, citas 2013 asiento 142147, mediante el cual comparecen los señores Edwin Gerardo González Arias y María Gerardina Bolaños Jimenez, en calidad de usufructuarios y dueños de los derechos 002 y 003, a la mitad cada uno de ellos, sobre la finca de la provincia de Heredia 210593-000, quienes en dicho acto procedieron hacer renuncia sobre sus derechos de usufructo, solicitando su cancelación al Registro. (v.f 47 al 49)

Para el momento en que se cancelaron los citados derechos, el calificador registral no tomó en cuenta que el derecho 001 soportaba un embargo practicado con citas 2010-161267-01-001-



001, a favor de José Alberto Ramírez Castro, en el proceso monitorio instruido por el Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, dentro del expediente No. 09-001347-373-CI, quien al hacer la unificación del derecho 001 en el asiento de la finca supra citada, esta situación no se reflejó en el derecho 000.

Con posterioridad a ello se presentó para el 9 de agosto de 2013 al Diario del Registro Inmobiliario testimonio de escritura que contó con citas 2013 asiento 203116, donde compareció el señor Greivin Alexander González, como titular registral de la finca de la provincia de Heredia, número 210593-000 y vende a la señora Karina Alvarado Montero.

En ese mismo testimonio la señora Alvarado Montero constituye hipoteca a favor de la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II, sobre dicha propiedad, e inscrito el 27 de agosto de 2013. (v.f 2 al 6).

Esta situación, según así lo indica el Registro en la resolución apelada, atenta contra el principio de Seguridad Jurídica, por lo que compete al Registro Inmobiliario imponer como medida cautelar la inmovilización, de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo número 35509, hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a dichas diligencias y ordene el levantamiento de la medida impuesta, conforme lo disponen los artículos 474 y 450 del Código Civil.

Por su parte, la parte recurrente manifestó en su escrito de agravios que, practicado el embargo bajo las citas 2010-161267-01-0001-001, que pesaba sobre el derecho 001 de la nuda propiedad (finca de la provincia de Heredia número 210593-001) que pertenecía al señor Greivin Alexander González Bolaños, desapareció como resultado de los atributos del dominio (nuda propiedad y usufructo) en una sola submatrícula, ahora bajo el número 000, circunstancia que no es imputable bajo ningún concepto al señor González Bolaños.



Que el traspaso realizado por el señor Greivin Alexander González Bolaños a favor de la señora Karina Alvarado Montero, bajo el tomo 2013 asiento 203116, se efectuó libre de gravámenes y anotaciones al amparo de la publicidad registral que precisamente provocó la constitución de derechos a favor de terceros. Agrega, que el dominio del inmueble de la provincia de Heredia número 210593-000 ahora pertenece en su totalidad a la señora Alvarado Montero y no puede el Registro pese al evidente error registral retrotraer el inmueble al estado en que se hallaba antes de la fallida cancelación del asiento bajo tomo 2013 asiento 203116, precisamente porque la submatrícula desapareció como resultado del cierre de los derechos 002 y 003.

Señala, que la actuación del Registrador eventualmente pudo haber ocasionado un perjuicio al promotor del proceso monitorio del Juzgado Contravencional de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, seguido bajo el expediente 09-001347-373-CI, y que el Registro Inmobiliario no puede imputar dicho proceder a las partes involucradas en el contrato de compra venta del inmueble y constitución de hipoteca.

Por otra parte, señala que el señor Greivin González Bolaños, propietario registral de la submatrícula 001 sobre la finca en mención, en fecha 16 de enero de 2014 y en señal inequívoca de buena fe, depositó a la orden del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, bajo el expediente 09-001347-373-CI, la suma por la que se había decretado el fallido embargo más el cincuenta por ciento de ley, a efectos de que dicho despacho judicial proceda con su levantamiento.

Que la inmovilización impuesta por el Registro, partió de la mala fe atribuida al señor González Bolaños, sin que se haya evacuado prueba alguna en tal sentido. Dicha inmovilización solo agrava el entuerto registral y coloca en estado de inminente daños y perjuicios tanto al propietario registral como de su acreedor hipotecario del supra citado inmueble. Por lo anterior solicita se declare con lugar el presente recurso y se revoque la medida de inmovilización impuesta sobre la finca de la provincia de Heredia número 210593-000.



QUINTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES. Del principio de publicidad registral, se derivan los principios de seguridad y fe pública registral. De estos principios devienen las presunciones de exactitud e integridad. Respecto a la primera, los asientos registrales se consideran exactos, completos y concordantes con la realidad y, el propietario registral, puede estar seguro, que su titularidad no va a ser modificada, si no es por acto consentido por él.

Asimismo, en cuanto a la segunda presunción dirigida al adquirente de buena fe, establece que quien realiza una transacción al amparo de la publicidad registral, no se le va a oponer a su adquisición, situaciones no contempladas en la publicidad al momento de adquirir el bien.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que es un tercero, 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** de 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.

Ante las citadas 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, los artículos 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, 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, 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 **Gestión Administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**, tal y como de esa manera se hizo mediante resolución de las 10:15 horas del 11 de junio de 2015 (v.f 34).

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

Dicha inmovilización si tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

Es por ello que, la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados.

En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, 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.

Ahora bien, respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del



Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando en su artículo 17 denominado “**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral**”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “a) La invalidez de una inscripción”, como “b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial.

En este sentido, las inconsistencias que se requieran sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignent las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley. Y es que, con dicha norma, en forma expresa se prohíbe que el conocimiento de las inexactitudes que afectan los asientos registrales o derechos que han sido generados de estas, se realicen en sede administrativa registral.

Por su parte, el artículo 18 del Reglamento de citas, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral; bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “...cause algún perjuicio a terceros...”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas, denominadas como Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización, que fueron relacionadas al inicio de este Considerando, tal y como de esa manera sucedió en el presente estudio mediante el dictado de la resolución venida enalzada.

SEXTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Previo a emitir las consideraciones de fondo este Tribunal estima de suma relevancia hacer una breve recapitulación de los antecedentes registrales que originaron que el Registro Inmobiliario impusiera la medida cautelar de advertencia administrativa y posteriormente la inmovilización sobre la finca de la provincia de Heredia 210593-000, en virtud del análisis realizado tanto de los autos como de la manifestación realizada por la parte en este proceso, y que se procede a detallar de la siguiente manera:



Mediante testimonio de escritura, presentado ante el Departamento del Diario del Registro Público el 6 de junio de 2013, y que contó con las citas 2013 asiento 142147, se comprueba que los señores Edwin Gerardo González Arias y María Gerardina Bolaños Jimenez, comparecen en calidad de usufructuarios de los derechos 002 y 003 cada uno a la mitad de cada uno de ellos, sobre la finca de la provincia de Heredia 210593-000, quien en dicho acto escriturario renuncian a su derecho de usufructo y solicitan al Registro se proceda con su cancelación. Dicho documento fue autorizado por el notario público Rafael Ángel Salazar Fonseca, mediante escritura número 239 de su protocolo, a las 15:00 horas del 4 de junio de 2013, y fue inscrito el 13 de junio de 2013. (v.f 47 al 49).

Sin embargo, para el momento en que el calificador registral procedió a cancelar los derechos 002 y 003 que pesaban sobre la finca de la provincia de Heredia número 210593, al hacer la unificación de estos derechos, el derecho 001 de la nuda propiedad el cual soportaba un embargo practicado dentro del proceso monitorio del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, expediente No. 09-001347-373-CI, con citas 2010-161267-01-001-001, a favor de José Alberto Ramírez Castro, no se reflejó en el derecho 000 de dicha propiedad.

Con posterioridad a ello se presentó para el 9 de agosto de 2013 al Diario del Registro Inmobiliario, que contó con citas 2013 asiento 203116, testimonio de escritura mediante el cual el señor Greivin Alexander González, comparece en calidad de titular registral de la finca de la provincia de Heredia, número 210593-000 y vende a la señora Karina Alvarado Montero. Y en ese mismo instrumento público la señora Alvarado Montero constituye hipoteca a favor de la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II, sobre dicha propiedad, documento que fue autorizado por el notario público Danilo Rivas Solís, en escritura número 12 de su protocolo, a las 13:00 horas del 8 de agosto de 2013. Dicho instrumento fue inscrito el 27 de agosto de 2013 (v.f 2 al 6), actos que debió verificar el notario público de que se encontraran acorde a lo rogado por los comparecientes.



En consecuencia, no podríamos obviar que para cuando señor Greivin Alexander González, realiza la venta de dicho inmueble ejerció su derecho pleno como titular del inmueble de la provincia de Heredia, número 210593-000, a sabiendas de que la nuda propiedad contenida en el derecho 001 soportaba una anotación de embargo practicado por Autoridad Judicial, lo cual evidencia que para ese momento ya tenía pleno conocimiento de la situación jurídica del inmueble, y que gozaba de libre disposición del bien.

Esta situación que debió advertir el fedatario público a todas las partes involucradas, sea, al señor Greivin Alexander González, Karina Alvarado Montero y a la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II, dado que dentro del ejercicio de su actividad pre escrituraria el profesional tuvo que haber realizado el estudio de los antecedentes registrales del inmueble, como parte de su quehacer notarial consagrado así en el artículo 34 del Código Notarial, previo a realizar dichos actos.

De ello se desprende que el señor González Bolaños, realizó dicho acto jurídico a sabiendas de la situación preexistente en que se encontraba dicho bien, pretendiendo de esa manera favorecerse de la inexactitud contenida en la publicidad registral, con lo cual evidentemente se desvirtúa su buena fe.

En consecuencia, bien hizo el Registro Inmobiliario al imponer la medida cautelar de inmovilización mediante la resolución de las 8:40 horas del 12 de febrero de 2015, dado el tráfico mercantil que se ha producido con el inmueble de la provincia de Heredia, número 210593-000, ante el error cometido por el calificador registral a la hora de inscribir la cancelación de los derechos 002 y 003, y quien al hacer la unificación de estos el derecho 001 de la nuda propiedad el cual soportaba un embargo practicado dentro del proceso monitorio del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, expediente No. 09-001347-373-CI, con citas 2010-161267-01-001-001, a favor de José Alberto Ramírez Castro, no se reflejó en el derecho 000 de dicha propiedad, pero que sin embargo, era de conocimiento pleno del señor González Bolaños, y siendo que el error no genera derecho, este



Tribunal concuerda con la medida impuesta por el Registro Inmobiliario a efectos de que el presente caso sea resuelto por los Tribunales de Justicia, conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

SETIMO. SOBRE LOS AGRAVIOS. Señala el recurrente manifestó en su escrito de agravios que, practicado el embargo bajo las citas 2010-161267-01-0001-001, que pesaba sobre el derecho 001 de la nuda propiedad (finca de la provincia de Heredia número 210593-001) que pertenecía al señor Greivin Alexander González Bolaños, desapareció como resultado de los atributos del dominio (nuda propiedad y usufructo) en una sola submatrícula, ahora bajo el número 000, circunstancia que no es imputable bajo ningún concepto al señor González Bolaños.

Al respecto, cabe señalar por parte de este Tribunal que si bien lo acaecido en la publicidad registral no es una situación que le sea imputable al señor Greivin Alexander González Bolaños, este no podía desconocer de la situación jurídica en la que se encontraba dicho bien, sea, del embargo practicado ya mencionado y había sido realizado desde el año 2010.

Que el traspaso que realizó el señor Greivin Alexander González Bolaños a favor de la señora Karina Alvarado Montero, bajo tomo 2013 asiento 203116, se efectuó libre de gravámenes y anotaciones al amparo de la publicidad registral que precisamente provocó la constitución de derechos a favor de terceros. Reiteramos, que si el señor González Bolaños realizó dicha venta a la señora Karina Alvarado Montero al amparo de la publicidad, lo hizo pretendiendo favorecerse de la inexactitud contenida en ella, dado que dicho titular no podría desconocer de manera alguna la situación jurídica en la que se encontraba dicho bien, desvirtuándose de esa manera su buena fe.

No omitimos indicar también que se aprecia una carencia del estudio de antecedentes registrales que debió realizar el fedatario público Rivas Solís a la hora de realizar dicho acto, conforme lo dispone el artículo 34 del Código Notarial.



La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución de las 10:55 horas del 9 de abril de 2015, al respecto se pronunció de la siguiente forma:

“... La verificación de la información registral está dentro de la función y las obligaciones de los notarios conforme al canon 34 g) del Código Notarial y esta no se limita únicamente al informe registral desplegado informáticamente, sino también a microfilm y tomos de ser necesario, cuando – como el caso en estudio – surge alguna duda de la información contenida en el primero. Conforme lo expuesto por el Registro en la resolución n° 1161-2009, la publicidad formal se refiere a los medios y procedimientos de acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en sus bases de datos, entre esos la página web. En ese sentido el canon 66 del Reglamento del Registro Público – Decreto Ejecutivo n° 267771-j, establece que la denominada publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. ...”

De la anterior cita se desprende que el citado ejercicio notarial pareciera no haber sido realizado a cabalidad por el notario público autorizante a la hora de realizar dicho acto pre escriturario. El traspaso de la finca realizado entre los cónyuges Greivin Alexander González Bolaños y la señora Karina Marcela Alvarado Montero (v f 51) no se puede abstraer de la realidad jurídica existente, y debe ponderarse los principios y valores de orden personal. La publicidad derivada de un error humano no puede ser aprovechada en beneficio de los interesados. La buena fe no se aprecia.

Que el dominio del inmueble de la provincia de Heredia número 210593-000 ahora pertenece en su totalidad a la señora Alvarado Montero y no puede el Registro pese al evidente error registral retrotraer el inmueble al estado en que se hallaba antes de la fallida cancelación del asiento bajo tomo 2013 asiento 203116, precisamente porque la sub matrícula desapareció como resultado del cierre de los derechos 002 y 003.



En este sentido, es de mérito indicar al petente que efectivamente dado que el Registro no se encuentra facultado para retrotraer efectos jurídicos como el acaecido en el presente caso y siendo que como se indicó líneas arriba el error no genera derechos, es que la Administración registral debe proceder con la medida cautelar de inmovilización impuesta a efectos de que sean los Tribunales de Justicia los encargados de dirimir el conflicto y determinar a quién le asiste un mejor derecho, por ser esto de absoluta competencia de la Autoridad Jurisdiccional, en estricta observancia del Principio de División de Poderes implícito en el artículo 153 de Nuestra Carta Magna y en consecuencia no queda más que inmovilizar las finca supra citada.

En el plano personal consta que el señor González Bolaños vendió la nuda propiedad a la señora Karina Alvarado Montero, quien a su vez hipotecó a un tercero de buena fe, que no podrá sin embargo privilegiar esa condición por encima de la realidad judicial y el error humano. Le corresponderá ejercer las acciones de orden personal en contra de la deudora, para ejercer sin disputa su derecho real. Por lo anterior, este Tribunal de alzada avala el desarrollo del sistema de presunciones de exactitud e integridad hecho por el Registro Inmobiliario, e imponer dicha cautelar, razón por la cual se rechazan sus argumentaciones en dicho sentido.

Agrega el recurrente que en fecha 16 de enero de 2014, y en señal inequívoca de buena fe, el señor Greivin González Bolaños, propietario registral de la submatrícula 001 sobre la finca en mención, deposito a la orden del Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, bajo el expediente 09-001347-373-CI, la suma por la que se había decretado el fallido embargo más el cincuenta por ciento de ley, a efectos de que dicho despacho judicial proceda con su levantamiento.

Respecto del presente argumento también ha quedado demostrado a folio 42 del expediente que el proceso judicial se encuentra activo y fue rechazada una gestión para lograr la terminación del proceso, por haberse hecho un deposito parcial, pues se debe completar a criterio del Juzgador el pago total de los intereses liquidados. En razón de ello se rechazan sus consideraciones en este sentido.



Dicha inmovilización solo agrava la realidad registral y coloca en estado de inminente daños y perjuicios tanto al propietario registral como de su acreedor hipotecario del supra citado inmueble.

Resulta importante señalar, que la intención de dicha medida cautelar impuesta no es la de perjudicar los intereses de ninguna de las partes afectadas, y su objetivo es dar publicidad a la inconsistencia detectada, a fin de no perjudicar a terceros que pretendan acceder a dichos bienes, hasta tanto el fondo del asunto sea conocido ante la sede jurisdiccional competente, y sea esta quien determine un mejor derecho sobre el bien y ordene el levantamiento de la medida cautelar impuestas por la administración registral.

Recordemos, que tal y como se desprende de los antecedentes registrales la venta realizada a la señora Alvarado Montero, por el señor Greivin Alexander González Bolaños, titular registral para ese momento de la finca de la provincia de Heredia número 210593-000, se efectuó a sabiendas de la existencia de un embargo practicado por el Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, bajo el expediente 09-001347-373-CI, sobre la submatrícula 001 y a favor del señor José Alberto Ramírez Castro, por lo que la inconsistencia generada en la publicidad registral no exoneraba al señor González Bolaños de sus responsabilidades.

Agrega, el recurrente que la actuación del Registrador eventualmente pudo haber ocasionado un perjuicio al promotor del proceso monitorio que se tramita ante el Juzgado Contravencional de Menor Cuantía de Santo Domingo de Heredia, bajo el expediente 09-001347-373-CI. Cabe indicar, que, si bien la actuación del Registrador como lo indica la parte recurrente pudo haber ocasionado un perjuicio a la causa instruida en dicho despacho judicial, esta situación pudo también ser advertida por el señor Greivin Alexander González Bolaños quien contaba con pleno conocimiento de la situación en la que se encontraba el inmueble y haber puesto en conocimiento del fedatario autorizante de esa inexactitud contenida en la publicidad registral, o en su defecto, ponerla en conocimiento a la Administración, con el fin de que esta se subsanara



y poder evitar un eventual perjuicio. En consecuencia, se rechazan sus consideraciones en este sentido.

Finalmente, respecto de las responsabilidades atribuibles al funcionario es importante indicar que la misma será tramitada en forma separada por la Administración registral y son de orden personal, razón por la cual este Tribunal no emite criterio alguno, en virtud de carecer de competencia para ello.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Juan Carlos Camacho Sequeira, Apoderado Especial de la señora Karina Alvarado Montero y la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 8:40 horas del 12 de febrero del 2015, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos, a efectos de que proceda el Registro Inmobiliario a consignar la medida cautelar de inmovilización sobre la finca del partido de Heredia matrícula 210593-000.

OCTAVO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por Lic. Juan Carlos Camacho Sequeira, Apoderado Especial de la señora Karina Alvarado Montero y la Asociación Solidarista de Empleados de Condominio Vertical



Horizontal Comercial Paseo de las Flores Heredia II, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 8:40 horas del 12 de febrero del 2015, la cual en este acto se confirma.

Proceda el Registro Inmobiliario a consignar la medida cautelar de inmovilización sobre la finca del partido de Heredia matrícula 210593-000. 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

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Guadalupe Ortiz Mora