

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2017-0023-TRA-RI (DR)**

**Diligencia administrativa**

**Deyanira Bermúdez Calderón, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen 2016-1179-RIM)**

**Propiedades**

***VOTO 0302-2017***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas veinte minutos del veintidós de junio de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación presentado por la señora Deyanira Bermúdez Calderón, contadora, vecina de Cartago, cédula de identidad 1-0675-0035, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:30 horas del 19 de diciembre de 2016.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 1 de diciembre de 2016, la señora Bermúdez Calderón presentó diligencia administrativa solicitando se inmovilice la finca de Limón 142194.

**SEGUNDO.** Por resolución de las 11:30 horas del 19 de diciembre de 2016, el Registro Inmobiliario resolvió denegar la gestión incoada.

**TERCERO.** Inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 16 de enero de 2017, la señora Bermúdez Calderón interpuso recurso de apelación en su contra, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las 11:30 horas del 18 de enero de 2017.

**CUARTO.** A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa deliberación.

**Redacta la juez Ureña Boza; y,**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Analizado el elenco de hechos que el **a quo** tuvo como probados y no probados en la resolución venida en alzada, contenidos en los considerandos primero y segundo, se consideran contestes con la documentación aportada al expediente, por lo que los aprueba y hace suyos de forma íntegra para la sustanciación de la presente resolución.

**SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la gestionante solicita a la Dirección del Registro Inmobiliario que se inmovilice la finca de Limón matrícula 142194, por haberse presentado sobre ella una escritura de compraventa que considera viola un acuerdo previo de opción de compraventa pactado entre ella y el titular de la finca.

El Registro Inmobiliario, al identificar que la situación planteada no se relaciona con la comisión de un error institucional sino más bien con un acto de índole extra-registral, y por no haberse aportado la prueba objetiva requerida en el artículo 34 inciso e), en relación con el artículo 32 inciso a), ambos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, es que se resuelve denegar la gestión.

La apelante como agravio indica que sí se interpuso una acción en sede jurisdiccional, y que ésta debe ser anotada por el Registro Inmobiliario, y concomitantemente ha de inmovilizarse la finca.

**TERCERO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL.**

Examinado el expediente venido en alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de gestión administrativa y su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregstral, y las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, a partir del 13 de octubre de 2009.

Las disposiciones contenidas en Título IV del anterior Reglamento de Registro Público, decreto ejecutivo 26771-J, en relación con el procedimiento de gestión administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro. Al relacionar esas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92 se circunscribían a los errores registrales de orden material o conceptual o los vicios de nulidad cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del marco de calificación registral establecido en la Ley 3883, sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, específicamente en su artículo 27 en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible fuera de lo meramente formal, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

No obstante lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge en el nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario el concepto de la inexactitud de la publicidad registral:

Artículo 14. —**Inexactitud de la publicidad registral.** La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.

Es decir, a partir de este momento se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la información que se hace pública a través de los asientos de registro y la realidad física, y en consecuencia se modifican los medios y procedimientos para sanear esa publicidad. Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por

... **a)** Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. **b)** Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. (artículo 16 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

No obstante, este abordaje en sede administrativa de las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución y su competencia para dictar medidas cautelares no es

irrestricada, deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales”, estableciendo en su artículo 32 los presupuestos que permiten la consignación de una nota de prevención en los inmuebles, a saber: cuando su existencia se acredite en forma fehaciente, mediante certificación del Archivo Notarial en donde se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario carece de una escritura matriz (inciso a); o, por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado por la cual se acredite en sede registral alguna diferencia entre la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz (inciso b); o, cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor (inciso c).

En este mismo sentido, en el artículo 33 de dicho Reglamento se establece que para demostrar su legitimación, el gestionante debe aportar los requisitos indicados en el artículo 34 en concordancia con el artículo 22 del mismo Reglamento, dentro de ellos la copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32 citado, que fueron relacionados en el párrafo anterior y que refieren, en líneas generales, a un documento idóneo del cual en forma fehaciente se evidencie un elemento objetivo que acredite la afectación ilegítima de un derecho.

De todo lo anterior, resulta claro que la existencia de una inexactitud de este tipo, en primer término, supone que el asiento registral del inmueble en cuestión ha sido modificado de forma tal que su legitimidad pueda objetivamente ponerse en duda, ya sea por inexistencia de un documento auténtico expresamente autorizado por ley para ese efecto (artículo 450 del Código Civil) o por una incongruencia entre éste documento auténtico y la reproducción del mismo que tuvo acceso al Registro, variando la descripción gráfica o la situación jurídica de un inmueble, resultado de lo cual se refleja en el asiento registral una información que no

concuerta con la realidad, y por ello no se está brindando una publicidad sana sobre aspectos que, por las limitaciones del marco de calificación registral, no son susceptibles de ser detectados por el registrador al momento de ejercer su función calificadora. Por esta razón, además de un documento de acceso a la publicidad registral, siempre debe existir un elemento objetivo que haga presumir que se produjo alguna afectación ilegítima a una parte o a un tercero.

Asociado a lo antes dicho, según el artículo 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en relación con el artículo 16 de ese mismo cuerpo normativo, el Registro debe realizar procedimientos cautelares para el saneamiento de las inexactitudes extra registrales, cuando la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta, o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude.

Así las cosas, es criterio de este Tribunal que para la sustentación de una medida cautelar es necesario que la gestionante presente los documentos fehacientes conforme a la ley, que demuestren que los antecedentes que motivan su actuación no corresponden a documentos auténticos o contengan información presumiblemente falsa o adulterada, los cuales, además, deben estar acompañados, entre otros, de copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados que generan la inexactitud, de forma que el Registro cuente con un elemento objetivo que permita fundamentar la medida cautelar al otorgar apariencia de buen derecho a la pretensión del gestionante, tal y como lo disponen los artículos 16 y 34 del Reglamento citado.

Por todo lo anteriormente expuesto, lleva razón el Registro Inmobiliario en haber denegado lo pedido, debido a que la gestionante no presentó los documentos requeridos para fundamentar su pedido de la medida cautelar en el momento procesal oportuno, teniéndose como un hecho no demostrado la existencia de un elemento objetivo que dé indicios de la

inexactitud extraregstral denunciada, que permita al Registro fundamentar la medida cautelar de conformidad con el artículo 32 Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Considera este Órgano de Alzada que no es de recibo el argumento de la apelante en el sentido de que basta con la interposición de la denuncia ante la Fiscalía para proceder con la cautelar de inmovilización, ya que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario impone la presentación de ambos requisitos, tanto la probanza del establecimiento de acciones en sede judicial como la presentación de la prueba objetiva ampliamente comentada en párrafos anteriores, sin que se pueda entender que la presentación de una u otra pueda completar el requisito echado de menos, son dos aspectos que deben ser completados por la gestionante de forma separada y perfecta, para que se pueda acceder al establecimiento de una inmovilización por inexactitud extra-regstral, ya que la apariencia de buen derecho de su pretensión es indispensable para la fundamentación de la resolución que ordena la medida cautelar en esta vía.

En consecuencia, es el criterio de esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, la cual se confirma.

**CUARTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, 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 la señora Deyanira Bermúdez Calderón contra la resolución dictada

por el Registro Inmobiliario a las 11:30 horas del 19 de diciembre de 2016, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud. 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortíz Mora*



**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**