



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2008-0244-TRA-BI

Gestión Administrativa

Marta Eugenia Conejo Murillo y otro, apelantes

Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 763-2007)

VOTO N° 444-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas, treinta minutos del veintiocho de agosto de dos mil ocho.

Recurso de apelación interpuesto por **Marta Eugenia Conejo Murillo**, mayor, casada una vez, empresaria, titular de la cédula de identidad número cinco-ciento cuarenta y cinco-quinientos treinta y uno, vecina de Tilarán Guanacaste, y por **Mario Alberto Vega Carranza**, mayor, soltero, agricultor, con domicilio en Tilarán Guanacaste, titular de la cédula de identidad número cinco-doscientos cuarenta y dos-quinientos sesenta y dos, en contra de la resolución emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 12:20 horas del 19 de mayo de 2008, adicionada por resolución de las 8:00 horas del 29 de mayo de 2008.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 20 de diciembre de 2007, el señor José María Céspedes Pérez presentó gestión administrativa para que se inmovilice la finca de Guanacaste, matrícula 66.684-000.

SEGUNDO. Que mediante resolución emitida a las 12:20 horas del 19 de mayo de 2008, adicionada por resolución de las 8:00 horas del 29 de mayo de 2008, el Registro Público de la



Propiedad de Bienes Inmuebles resolvió inmovilizar la finca de Guanacaste matrícula 66.684, y levantar la advertencia administrativa de la finca de Guanacaste folio real N° 97844.

TERCERO. Que inconformes con dicho fallo, los señores Mario Alberto Vega Carranza y Marta Eugenia Conejo Murillo, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 02 de junio de 2008, plantearon recurso de apelación y nulidad concomitante, solicitando que se inmovilice también la finca de Guanacaste matrícula 97.844.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente, y no se han observado defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieran provocar invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. *Sobre los hechos probados.* Teniendo como eliminados los hechos probados numerados como IV y V, por ser reiterativos, se aprueba la relación de hechos que como probados tuvo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debiendo adicionarse que el hecho probado número I) encuentra sustento en los documentos visibles a los folios del 15 al 19 y 44 a 55 del expediente y el hecho probado VII en la prueba visible a folio 74

SEGUNDO. *Sobre los hechos no probados.* No hay hechos de importancia para lo que debe ser resuelto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. *Sobre el fondo del asunto. Resolución final del Registro, alegatos del apelante.* Realizado el estudio por parte del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, éste



determinó que al inscribirse el documento presentado bajo las citas del Diario tomo 435 asiento 04750, por medio del cual se reunieron las fincas de Guanacaste, matrículas 66.026-000 y 66.684-000, para formar la finca bajo la matrícula 97.844-000, se cometió un error registral, que consistió en la omisión de cerrar la finca 66684-000. Ese hecho trajo como consecuencia que, a pesar de que ese inmueble había sido reunido con otra finca contigua, continuó recibiendo publicidad registral como finca independiente, lo que conllevó al Registro a ordenar la inmovilización de ese inmueble y a levantar la advertencia administrativa que al inicio de la gestión administrativa, con carácter preventivo, se había consignado sobre la finca resultante de la reunión.

Por su parte, los apelantes argumentan que con el proceder del Registro, se ha causado una nulidad en el procedimiento, al no razonarse sobre el levantamiento de la advertencia administrativa, ya que la finca creada a través de dicha reunión, también debió haber sido inmovilizada. Además, en el proceso ejecutivo simple que al efecto consta en el expediente según mandamiento de anotación de embargo visible a folio 35, se puso en posesión a Marta Eugenia Conejo Murillo de la finca de Guanacaste 66.684-000, en presencia del señor José María Céspedes Pérez.

CUARTO. Sobre la nulidad alegada. Manifiestan los apelantes que la resolución final venida en alzada es nula, por no haberse razonado acerca del levantamiento de la advertencia administrativa que pesaba sobre la finca creada a través de la reunión, sea la matrícula 97.844-000 de la Provincia de Guanacaste. Al respecto, la nota de advertencia está instituida en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, que indica:

“Artículo 97.- De la nota de advertencia

Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente.”



De la norma transcrita, se colige que la vigencia de la referida nota de advertencia durará mientras se encuentre en trámite la gestión administrativa, pero, una vez resuelta ésta, perderá validez por haberse cumplido su función publicitaria durante el trámite y dará paso a lo que se haya resuelto.

En el presente caso, por resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las 10:00 horas del 8 de enero de 2008, sea al inicio de la gestión administrativa, se ordenó consignar la nota de advertencia administrativa sobre las fincas involucradas en el proceso, pero, al haberse decidido por parte del Registro en su resolución final que el error cometido en la sede registral afectaba tan sólo a la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 66.684-000 y no a la creada a través de la reunión, se interpretó, conforme a lo resuelto, que debía de levantarse la nota de advertencia ordenada sobre la finca matrícula 5- 97844,-000. Independientemente de lo acertado o no del criterio registral, discusión de fondo que es objeto de esta sentencia, el procedimiento vigente fue debidamente observado, sin que se note violación grave del mismo o actuaciones que hayan conculcado el debido proceso en perjuicio de las partes, razón por la que no existe causa a criterio de este Tribunal que justifique la anulación de dicha resolución, ya que es tan solo la consecuencia lógica de lo resuelto, sin que sea necesario un mayor razonamiento de este tema en la resolución venida en alzada . Por lo tanto, no se configura la nulidad alegada por los apelantes.

QUINTO. Sobre la pretensión formulada por los apelantes. La argumentación y lo pedido por los apelantes se centra en que, conjuntamente con la inmovilización decretada sobre la finca de Guanacaste folio real N° 66684-000, debió de inmovilizarse la finca creada a través de la reunión, sea la inscrita con la matrícula 5- 97.844-000. Analizado el caso, la mayoría de este Tribunal coincide con lo alegado por los apelantes, ya que la inmovilización debe alcanzar no solamente a la finca que quedó indebidamente vigente, sino también a la que se formó a través de un procedimiento erróneo. Si bien el documento presentado al Diario bajo el tomo 435



asiento 04750 fue correctamente calificado, entiéndase que la consecuencia a nivel registral de la reunión operada deviene en la desaparición de las fincas matrículas 5- 66.026-000 y 5-66.684-000, para dar paso a una nueva, a la hora de realizar el registrador la inscripción correspondiente a la constitución de la finca matrícula 5- 97.844-000, quedó *sin cerrar* la finca matrícula 5-66.684-000. Debe entenderse que el procedimiento de inscripción de la reunión de dos fincas se integra en su fase final de dos pasos fundamentales: la cancelación del asiento inscriptorio de las fincas reunidas y la inmatriculación del nuevo inmueble. Por tanto, el error cometido en el Registro alcanza también el nacimiento de la finca matrícula 5- 97.844-000, ya que ésta físicamente y jurídicamente contiene los fundos reunidos y si en alguno de éstos se evidencia una inexactitud registral, resultante de la comisión de un error imputable al Registro, la publicidad registral, en referencia al movimiento aplicado, como un todo, está viciada. Es por eso, que la inmovilización debe de afectarle también a la finca creada y no solamente a la que quedó sin cerrar, máxime en este caso, donde la publicidad errónea de la finca 5-66684 generó no solo una expectativa, sino un derecho real puesto en posesión de la apelante, lo cual compromete según el tracto sucesivo la finca resultante 5-97844.

Debe advertirse que el marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro, en este caso, de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, la calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción y le concede la facultad a ese funcionario, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el calificador asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967. Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento

que por el Principio de Rogación ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos una de tipo formal y otra de fondo.

En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro (artículo 450 del Código Civil), es decir, por ejemplo, si en la expedición del documento se han observado las medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento y si efectivamente fue expedido o autorizado por autoridad o funcionario competente. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro. La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que contengan una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.

Si se da esa verdadera congruencia entre la calificación de forma y fondo, el registrador procede con el acto de inscripción, y fue precisamente en esta etapa donde se cometió el error aludido, ya que el calificador asignado dejó publicitado un inmueble que debió haber sido cerrado al momento de la reunión de las fincas indicadas, contraviniendo en este sentido la disposición contenida en el artículo 61 del Reglamento del Registro Público, violentándose en consecuencia el principio de tracto histórico, o también llamado, tracto sucesivo registral.

Establece al efecto el artículo 61 relacionado:

“División o reunión de fincas: Si el inmueble se dividiera, se confeccionará tantas nuevas inscripciones y matrículas como fincas resultaren, anotándose en la inscripción primitiva, los

números de matrículas de las fincas resultantes. Cuando se reúnan inmuebles, se hará una nueva y única matrícula.”

Tal como ocurre en el caso de la división de un inmueble, en donde se hace constar en la inscripción primitiva las fincas resultantes, al reunirse varios inmuebles, debe expresarse en el folio real de la nueva finca inmatriculada, las fincas que quedaron cerradas o canceladas; por constituir su antecedente de dominio, información que debe lógicamente corresponder a la realidad de los asientos registrales, como condición de validez de la inscripción practicada.

A la vez debe hacerse constar en las fincas canceladas, como referencia necesaria de su historial, la nueva finca de la cual forman parte en virtud de la reunión. En el caso que nos ocupa, resulta claro que al no cerrarse una de las fincas reunidas, se violentó en forma grave el procedimiento, publicitándose información contradictoria en los asientos inscriptorios, a saber, el de una de las fincas objeto de la reunión y la nueva finca resultante de esta operación.

Con lo anterior se transgrede también lo dispuesto en los artículos 56 y 62 del Reglamento del Registro Público, que en lo que interesa ordenan:

*“Artículo 56. **Principio de Tracto Sucesivo.**(...) De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar un perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.” (El subrayado no es del original).*

“Artículo 62.- **Historial del Derecho Registrado.** Bajo el número de registro de cada derecho, se registrará también lo siguiente: (...)

d) Las cancelaciones o extinciones que correspondan.”

El hecho de que en este caso ante el error registral cometido en la etapa de inscripción del documento aludido, haya quedado publicitándose una finca que debió haber sido cancelada,



porque ya no existía jurídicamente, no tiene respecto de su titular aparente y frente a otros derechos de terceros que pudieran derivarse, un efecto convalidante, como bien lo explica la teoría contenida en el artículo 456 del Código Civil. Sin embargo, bajo el principio de seguridad jurídica, una vez detectada la inexactitud registral, debe el Registro en forma inmediata utilizar los medios que el Reglamento del Registro Público establece para atacar los vicios determinados.

Esos medios son los indicados en los artículos 87 y 88 del Reglamento supra dicho, sobre el modo de subsanar los errores registrales. En tal sentido, si el error no es posible subsanarlo administrativamente pues existen terceros interesados en el bien, como es el caso que nos ocupa, necesariamente el Registro debe acudir a la figura de la inmovilización, que será levantada por providencia judicial ejecutoria o en virtud de escritura o documentos auténticos, 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, doctrina que reza el artículo 474 del Código Civil.

En el caso de marras, haciendo un recuento histórico de los hechos acaecidos, se observa que la reunión de las fincas de Guanacaste números 66026-000 y 66684-000, que eran propiedad del señor José María Céspedes Pérez, quedó inscrita el 29 de enero de 1997, originándose la finca matrícula 5-97844-000, según documento presentado al Diario bajo el tomo 435, asiento 04750. El día 03 agosto de 1999, el señor Céspedes Pérez constituyó una letra de cambio a favor de la señora Marta Eugenia Conejo Murillo (ver folio 111). Luego, mediante documento que ocupó las citas 520-07330, según escritura otorgada el 07 de febrero del 2000, la finca matrícula 5-97844-000, fue dada en aporte a la sociedad LUZMARIALE S.A., documento que quedó inscrito el 09 de julio del 2003. Valga decir, que según el pacto constitutivo de esa compañía, el señor Céspedes Pérez ostenta el 83 por ciento del capital accionario y funge como Presidente con facultades de apoderado generalísimo de esa empresa.

Posteriormente, ante el incumplimiento en el pago de la letra de cambio relacionada, la misma



fue puesta a cobro judicial el día 14 de diciembre del 2000 (ver folio 107 a 110), proceso ejecutivo simple en el cual se expidió el mandamiento de anotación de embargo sobre la finca número 5-066684-000, que en el Registro aparecía por error a nombre del deudor, el cual quedó anotado el 26 de enero del 2001, bajo el tomo 486, asiento 3871 del Diario. Debe hacerse notar que desde estas fechas, el señor José María Céspedes Pérez, conocía de la existencia de un proceso judicial en su contra y de las medidas cautelares judiciales dictadas sobre el inmueble que aparecía a su nombre. Más aún, consta a folio 135, que mediante Acta Judicial de las 09:00 horas del 03 de agosto del 2005, la señora Martha Eugenia Conejo Murillo, como actora del proceso, fue puesta en perfecta posesión del inmueble, estando presente el demandado Céspedes Pérez, a quien se le advirtió de que la propiedad había sido puesta en nueva posesión. Meses después, mediante documento presentado al Registro bajo el tomo 562-8319 del 06 de diciembre del 2005 (folio 71), se presentó la protocolización del remate de la finca número 5- 66684-000, quedando la misma inscrita a nombre de su remataria, señora Conejo Murillo. Finalmente, mediante documento presentado bajo el tomo 574, asiento 10122 del 10 de diciembre del 2007, se presentó respecto de ese mismo fundo, una compraventa a favor del señor Mario Alberto Vega Carranza, el cual consta actualmente anotado.

Analizado el cuadro factual, extraña a este Tribunal las manifestaciones del señor Céspedes Pérez, al interponer la gestión administrativa objeto de revisión en esta Instancia, según consta en escrito inicial de fecha 07 de enero del 2008, al señalar que “por error del Registro la finca 66.684-000 y que conforme se indicó en el punto 1) anterior, fue objeto de reunión, no fue cancelada, conforme jurídica y registralmente procedía; por lo que se mantuvo erróneamente existente; circunstancia que fue aprovechada por la señora MARTA EUGENIA CONEJO MURILLO, con cédula de identidad 5-145-531, para embargarla y adjudicársela en remate...” Dicho gestionante parece desconocer, que los derechos de propiedad y posesión que en su momento obtuvo la adjudicataria del inmueble involucrado, lo fue por incumplimiento de obligaciones pecuniarias a su cargo y que ahora, sacando provecho de un error en la publicidad registral, pretende seguir soslayando. Aunque no corresponde a esta jurisdicción administrativa



determinar los alcances de la responsabilidad civil que las partes intervinientes en este proceso puedan tener, sí resulta claro, por las presunciones que se derivan de los documentos públicos constantes en este expediente, que la finca matrícula 5-97844-000, materialmente comprende la realidad física de la finca 5-66684-000, habiéndose generado una especie de “doble inmatriculación”, encontrándose esta última en posesión de dos terceros de buena fe, en virtud de documentos inscritos y anotados en el Registro. Como la solución de esta litis escapa a las competencias administrativas, lo menos que puede hacer la Administración Registral es adoptar las medidas cautelares posibles respecto de todos los inmuebles afectados por el error en su procedimiento de inscripción, para bloquear su tráfico jurídico- registral y poner a disposición de la autoridad judicial los inmuebles en el estado en que se encontraban al momento de su descubrimiento y que sea ésta quien determine si esa responsabilidad alcanza a esas heredades. Lo contrario permitiría que otros terceros registrales constituyan derechos, al amparo de una publicidad viciada e incierta, lo cual es contrario al principio de seguridad jurídica que resulta ser la piedra angular de la función registral.

Por demás esta mencionar, que la decisión de consignar una nota de advertencia e inmovilización sobre un determinado bien inmueble, cuando ocurra alguno o algunos de los presupuestos contemplados en esa normativa, ha sido tema de análisis ante la Sala Constitucional, autoridad que ha avalado ese procedimiento de imponer medidas cautelares sobre bienes, en los casos en que, por errores u omisiones imputables a los registradores, se haya practicado alguna inscripción que no pueda ser corregida por cuanto podría ser causa de perjuicios a terceros. Asimismo, también este Tribunal ha externado con gran amplitud la procedencia de esas medidas, incluso ante errores extra registrales que por su trascendencia en la publicidad y seguridad registral, es necesario acudir a éstas, como bien lo expresa el Voto 376-2006 de fecha 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006 que en lo que interesa dice:

“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 publicaría 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.

La inmovilización practicada debe ser tanto de la finca que por error no se cerró como de la que se creó a través de un procedimiento erróneo, por lo que corresponde por mayoría acoger la petitoria planteada por los apelantes en el presente caso.

SSEXTO. Sobre lo que debe resolverse. Según lo considerado, se impone declarar por mayoría con lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores Mario Alberto Vega Carranza y Marta Eugenia Conejo Murillo contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 12:20 horas del 19 de mayo de 2008, adicionada por resolución de las 8:00 horas del 29 de mayo de 2008, la cual en este acto se revoca parcialmente para que en su lugar se inmovilice también a la finca de Guanacaste folio real número 97844-000.

SÉTIMO. Agotamiento de la vía administrativa. De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

De acuerdo con lo expuesto, por mayoría se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores Mario Alberto Vega Carranza y Marta Eugenia Conejo Murillo, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Inmuebles, a las 12:20 horas del 19 de mayo de 2008, adicionada por resolución de las 8:00 horas del 29 de mayo de 2008, la cual en este acto se revoca parcialmente para que en su lugar se inmovilice también a la finca de Guanacaste folio real número 97844. En lo no modificado expresamente, se confirma dicha resolución. La Juez Ortiz Mora salva el voto. 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.-**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

El que suscribe, Carlos Manuel Rodríguez Jiménez, en calidad de Presidente del Tribunal Registral Administrativo, hago constar que los jueces Luis Jiménez Sancho y Jorge Enrique Alvarado Valverde, a pesar de que estuvieron presentes en la votación de este asunto, no firman la resolución definitiva por encontrarse de vacaciones.

VOTO SALVADO DE LA JUEZ GUADALUPE ORTIZ MORA

La Juez Guadalupe Ortiz Mora, se aparta del criterio de mayoría y salva su voto conforme a los siguientes argumentos: Lo pedido por los apelantes se centra en que conjuntamente con la inmovilización decretada sobre la finca de Guanacaste matrícula **66.684**, debió de inmovilizarse la finca creada a través de la reunión, sea la matrícula **97.844-000** de la misma provincia indicada. Sin embargo, analizado el caso concreto esta Juez coincide con lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ya que la inmovilización de un asiento de registro, obedece en concreto en este asunto, a la comisión de un error en la sede registral durante el trámite de inscripción del documento sometido a calificación. A pesar de que el documento presentado al Diario bajo el tomo 435 asiento 04750 fue correctamente calificado, siendo su consecuencia a nivel registral el que desaparecieran las fincas bajo las matrículas del partido de Guanacaste **66.026** y **66.684** para dar paso a una nueva, a la hora de realizar el Registro la inscripción correspondiente a la constitución de la finca matrícula **97.844-000** de Guanacaste, quedó *sin cerrar* la finca matrícula 66.684 de esa misma provincia. Ese error cometido en el Registro es totalmente independiente a la creación de la finca matrícula **6-97.844-000**, ya que ésta nació jurídicamente bajo un documento notarial totalmente válido y eficaz acorde con toda la información registral, y que al sufrir el trámite de calificación de forma y fondo, cumplía con los requerimientos necesarios para su inscripción. Es por eso, que la inmovilización debe de afectar tan solo al asiento registral publicitado erróneamente y no al que se constituyó de manera válida y de acuerdo al marco de calificación registral, ampliamente esbozado por el criterio de mayoría.

El hecho de que en este caso ante el error registral cometido en la etapa de inscripción del documento aludido, haya quedado publicitándose una finca que debió haber sido cerrada, porque ya no existía jurídicamente, no significa que este acto sea convalidante, es por eso que el Registro debe utilizar los medios que el Reglamento del Registro Público establece para atacar esos vicios.



Esos medios son los indicados en los artículos 87 y 88 del Reglamento que también fueron explicados en el voto de mayoría.

Conforme a lo anterior la inmovilización practicada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, debe de ser únicamente de la finca de la Provincia de Guanacaste que por error no se cerró, sea la número **66.684-000** tal como fue resuelto por la resolución apelada y no de la que válidamente se constituyó por reunión de inmuebles se la número **97.844-000** de la misma provincia dicha y que posteriormente fue aportada como parte del capital social a la sociedad **Luzmariale Sociedad Anónima**, mediante escritura otorgada a las catorce horas del siete de febrero del año dos mil, siendo que por medio de esa medida cautelar, se garantiza la seguridad jurídica Registral, tal como lo expresa el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Publico.

Sobre el punto esgrimido por los apelantes, acerca de la puesta en posesión hecha a la señora Marta Eugenia Conejo Murillo de la finca adjudicada, y la supuesta mala fe del señor José María Céspedes Pérez, éstos son hechos de índole extraregistral, que escapan de la competencia de ésta sede, y que no pueden ser objeto de valoración en el presente proceso.

Según lo expuesto, esta Juez declara sin lugar tanto la nulidad como el recurso de apelación interpuesto por los señores Mario Alberto Vega Carranza y Marta Eugenia Conejo Murillo contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 12 horas, 20 minutos del 19 de mayo de 2008, adicionada por resolución de las 8:00 horas del 29 de mayo de 2008, la cual en este acto se confirma, dando asimismo por agotada la vía administrativa.

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

- INMOVILIZACIÓN REGISTRAL
- TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
- TNR: 00:55.82