



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2008-0213-TRA-BI

Gestión Administrativa

Lic. Ronny Pizarro Méndez, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 2007-404-BI)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO N° 454-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con cuarenta minutos del tres de setiembre de dos mil ocho.

Recurso de Apelación interpuesto por el Licenciado **Ronny Pizarro Méndez**, casado, Abogado, vecino de Liberia, titular de la cédula de identidad número 5-083-938, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con treinta minutos del diez de marzo de dos mil ocho.

RESULTANDO

I.- Que mediante escrito presentado el 9 de mayo de 2007, el Licenciado Ronny Pizarro Méndez solicitó la anulación de la segregación autorizada por él como Notario Público, respecto de la finca de la **Provincia de Guanacaste**, con **Matrículas 41454-001/002** y, por consiguiente, la inmatriculación de la finca hija de esa misma Provincia, con **Matrículas 103717-001/002**, por no existir ésta materialmente.

II.- Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las ocho horas con treinta minutos del diez de marzo de dos mil ocho, dispuso: "**POR TANTO:** / *En virtud de lo expuesto, de la normativa, doctrina y jurisprudencia citadas, **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución, se ordena **liberar y por lo tanto cancelar** la advertencia administrativa que publicita la finca del Partido de Guanacaste CINCUENTA Y*



*SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES (57483), pues tal y como se demostró, se encuentra ajustado a Derecho todo lo referente a su segregación e inscripción registral, asimismo, **inmovilizar** la finca del Partido de Guanacaste CIENTO TRES MIL SETECIENTOS DIECISIETE (103717), misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.- La inmovilización se levantará en el momento en que el funcionario respectivo manifieste expresamente su verificación de que el respectivo testimonio de escritura o ejecutoria judicial, se encuentra apta para su inscripción, de conformidad con la calificación que debe sufrir todo instrumento público para ser inscrito. (...)- **NOTIFÍQUESE.** (...)"*

III.- Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Público el 2 de abril de 2008, el Licenciado Pizarro Méndez apeló la resolución referida, y por escrito presentado ante este Tribunal el día 25 de julio de 2008, expresó agravios.

IV.- Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Carlos Manuel Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRMIERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. De este sílabo detallado en la resolución venida en alzada, se eliminan los tres primeros hechos tenidos por probados, por no interesar en este asunto, y se aclara que el fundamento documental del Hecho Probado “Cuatro”, que ahora pasa a ser el “*Primero*”, se refleja a folios del 44 al 57, y el del Hecho Probado “Cinco”, que ahora pasa a ser el “*Segundo*”, a folios del 58 al 65. El Hecho Probado “Seis”, pasa a ser el “*Tercero*”.



SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos, útiles para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO: PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN.

La función calificadora que hace el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (en adelante, *Registro Público*), prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro, Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998, implica que los Registradores, de previo a autorizar la inscripción de un documento, deben realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, ateniéndose para ello a lo que resulte del título y, en general, a la información que conste en ese Registro.

No obstante, a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, por lo que los artículos del 84 al 86 del citado Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de asentar –inscribir– un documento, estableciendo el numeral 87 *ibídem* que los Registradores pueden corregir bajo su propia responsabilidad los errores de los asientos resultantes de una inscripción, salvo que tal corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, en cuyo caso se debe iniciar, de oficio o a instancia de parte, una *gestión administrativa*, un tipo de procedimiento registral especial previsto en los numerales del 92 al 101 del Reglamento tantas veces citado.

La *gestión administrativa* tiene como presupuesto la verificación de la existencia de una inscripción viciada de nulidad, y tiene como finalidad **inmovilizar** el asiento de que se trate para que éste no se continúe publicitando ante terceros conteniendo el yerro cometido, constituyéndose como una simple *medida cautelar* que coloca fuera del comercio el bien de que se trate, impidiendo toda operación con él, “...*hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...*”, según reza el artículo 88 de Reglamento de cita, que se sustenta, a su vez, en la regla del artículo 474 del Código Civil: “*No se cancelará una inscripción, sino 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”.

Bajo tal tesitura, los efectos jurídicos enervantes de toda **inmovilización** producto de una **gestión administrativa**, prevalecerán por todo el tiempo que haga falta y hasta que ingresen al Registro Público, entonces, sea una resolución judicial declarativa sobre la validez del asiento de inscripción, o bien, un acuerdo otorgado ante Notario Público suscrito por todas las partes afectadas con aquella medida cautelar, que será levantada –librándose así la plena disposición del bien afectado– una vez que el Registro asiente –previa presentación al Diario y calificación– lo que se haya dispuesto en la resolución, o se haya convenido en la escritura pública respectiva.

Dicho lo anterior, y de acuerdo con el expediente venido el alzada, a muy resumidas cuentas se tiene que en su escrito inicial el gestionante de estas diligencias, el Licenciado Ronny Pizarro Méndez, solicitó la anulación de la inscripción de la finca de la Provincia de **Guanacaste**, matrícula **103717-001/002**, por cuando habría obedecido a una segregación errónea –autorizada por él como Notario Público– respecto de la finca de esa misma Provincia de **Guanacaste**, matrícula **41454-001/002**, por cuanto lo que debió ser traspasado e inscrito fue la totalidad de esta finca, y no un lote perteneciente a ella. Acotó en esa misma oportunidad el Licenciado Pizarro Méndez, que para no perjudicar a los adquirentes del lote segregado (quienes habrían creído que adquirieron la totalidad del inmueble, acota este Tribunal), tiempo después le fue traspasado a éstos el resto de la citada finca de **Guanacaste**, matrícula **41454-001/002**, subsistiendo, no obstante, un problema con la representación gráfica de la finca resultante de la reunión de una y otra finca, porque no contaría con un plano de agrimensura que la describa.

Lo informado oportunamente por el apelante es exacto. Después de la tramitación de las diligencias de marras, y habiendo conferido el **a quo** las audiencias pertinentes y haber recibido la contestación de varios de los interesados en este asunto, en la resolución apelada el Registro Público dispuso, en lo que interesa, mantener la **inmovilización** de la finca de la Provincia de **Guanacaste**, matrícula **103717-001/002**, por cuanto se pudo determinar que ésta no cuenta con



un plano de agrimensura que contemple la realidad y materialidad del inmueble, porque para inscribir la segregación (que fue errónea, tal como lo admitió el propio Notario) que dio origen a esa nueva finca, el Notario autorizante utilizó un plano que correspondía más bien a la de un inmueble colindante, lo que conllevó a la inconsistencia registral de que un mismo plano catastrado, el **G-0657521-1986** (visible a folio 82) aparece publicitado en dos inmuebles distintos, las fincas de **Guanacaste**, matrículas **57483-000** (ver folio 6) y **103717-001/002** (ver folios 8 y 10). Sin embargo, lo cierto es que ese plano sólo corresponde a un único predio, el primero de ellos (ver folios 73 y 74), por lo que es necesario el levantamiento de uno nuevo con el que sea corregida la publicidad registral de la última finca recién indicada, tal como los involucrados principales lo tienen a bien (ver folios 100 y 101). Y no obstante haber sido verificada la inexactitud publicitaria mencionada, y existir el consenso de los interesados por remediar la situación descrita, el Licenciado Pizarro Méndez impugnó lo resuelto por el **a quo**.

Sin embargo, tras el estudio del expediente, y de manera particular, de las intervenciones de los interesados y del propio apelante, este Tribunal arriba a una conclusión idéntica a la del **a quo**, por una parte porque el Registro Público carece de facultades para “anular” inscripciones (el pedimento del Licenciado Pizarro Méndez), tal como se deduce de lo estipulado en el ordinal 474 del Código Civil; y por la otra, porque ante la realidad del error acontecido en sede notarial, así como de la inscripción viciada que provocó luego respecto de una segregación indebida, lo que a su vez trajo como colofón la incorrecta matriculación de la finca de la Provincia de **Guanacaste**, matrícula **103717-001/002**, lo único procedente era –y es– disponer su **inmovilización**, a la espera de que ingrese al citado Registro un documento público, sea una ejecutoria judicial o el testimonio de una escritura pública, que ponga remedio a la situación descrita y provocada por el Licenciado Pizarro Méndez.

Ahora bien, examinados los agravios del apelante, que se resumen en su disconformidad con que el Registro Público estuviese –supuestamente– compeliendo a los interesados a acudir a la sede jurisdiccional para solucionar el yerro notarial cometido, este Tribunal debe enfatizar que carecen de fundamento. Si bien es cierto, tal como se analizó al principio de este Considerando y



recién se acaba de mencionar, que la **inmovilización** provoca la exclusión del comercio del bien de que se trate, también es cierto que ésta se mantendrá vigente, conforme a los artículos 474 del Código Civil y 88 del Reglamento del Registro Público, hasta que el Registro inscriba lo que sobre el particular se haya establecido, sea en una sentencia ejecutoria, o en una escritura pública en la que intervengan todos los sujetos afectados por la **inmovilización** e interesados en su levantamiento.

Entonces, se colige de lo recién expuesto que aunque el Ordenamiento Jurídico nacional prevé dos soluciones distintas para poner fin a una problemática como la ventilada en Primera Instancia, una alcanzable en la vía notarial, con la concurrencia de las voluntades libremente manifestadas e instruidas por el profesional en Derecho que autoriza el acto; y la otra en la vía judicial, desde luego más gravosa y como resultado de un proceso declarativo, el Licenciado Pizarro Méndez, sin haber tomado en consideración la primera alternativa, o al menos soslayando en su apelación referirse a esa posibilidad, reprochó y reiteró su disconformidad, desde luego injustificada, con que el Registro Público habría obligado a la segunda.

Y es que llama la atención de este Tribunal, que el apelante no haya advertido, que como consecuencia de la buena disposición de todos los interesados en y afectados con el error notarial de repercusión registral que él mismo provocó, el Registro Público dedicó gran parte de la Sección “Uno”, y toda la Sección “Tres”, ambas del Considerando “Tercero” de la resolución venida en alzada, a analizar e instruir acerca de la solución más viable para remediar la inmovilización que por imperio legal debía ser decretada. Así, pues, para verificar la falta de pertinencia de los agravios formulados por el Licenciado Pizarro Méndez, por su elocuencia y claridad, basta con transcribir la citada Sección “Tres”:

“TRES.- El error descrito debe de ser solucionado conforme al Principio de Autonomía de la Voluntad, o sea, por medio del otorgamiento de instrumentos públicos, en donde, TODAS las partes involucradas, sin causarse perjuicio, manifiesten su voluntad de solucionar el conflicto, instrumento que deberá sufrir la calificación por parte de este Registro Público, que lo declare ideal para su inscripción y con ella el poder surtir efectos jurídicos ante terceros.- La regla



general de este principio, radica en que las personas capaces de obrar pueden obligarse en la medida que lo consideren pertinente y con las modalidades que convengan entre sí, en el entendido que todos los pactos, condiciones etc., de estos acuerdos o contratos, obligan como la misma ley.-“

Bajo esta tesis, resultan improcedentes los reproches expuestos por el Licenciado Pizarro Méndez, respecto de la resolución venida en alzada si es lo cierto que **el Registro Público ofreció en esa oportunidad la misma solución que el apelante propuso en su escrito de apelación, y reiteró luego en su escrito de expresión de agravios.**

CUARTO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las consideraciones que anteceden, quedan sin sustento alguno las inconformidades expuestas por el Licenciado Ronny Pizarro Méndez, y muy particularmente aquellas con las que, de manera impropia, bajo el argumento de que el **a quo** había cometido un “(...) *absurdo jurídico* (...)”, pretendió trasladar a éste la responsabilidad por una negligencia que no aconteció en sede registral. Entonces, por cuanto la actuación registral ha sido conforme a Derecho y al ***principio de legalidad*** que rige la actividad de la Administración Pública, este Tribunal rechaza en todos sus extremos los agravios entablados, y declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con treinta minutos del diez de marzo de dos mil ocho, la cual, en lo apelado, se confirma.

QUINTO. 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 y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo de este Tribunal, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas con treinta minutos del diez de marzo de dos mil ocho, la cual, en lo apelado, se confirma.— 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 para lo de su cargo.
NOTIFÍQUESE.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Priscilla Loretto Soto Arias



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82