

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2008-0299-TRA-BI

Gestión Administrativa

Grupo Fuerza S.A., apelante

Registro Público de Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 478-2007)

Propiedades

VOTO N° 495-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cincuenta minutos del diecisiete de setiembre de dos mil ocho.

Recurso de apelación presentado por Fernando Romo Oses, titular de la cédula de identidad número dos-ciento treinta y tres-doscientos noventa, en su condición de apoderado generalísimo de Grupo Fuerza S.A., cédula jurídica tres-ciento uno-veinticuatro mil doscientos dieciocho, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las 07:53 horas del 20 de mayo de 2008.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 2 de junio de 2007 por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Fernando Romo Oses, portador de la cédula de identidad número 2-133-290, representando a Grupo Fuerza S.A., cédula jurídica número 3-101-024218, formuló gestión administrativa solicitando se inmovilice la finca de Cartago folio real matrícula 66551-000.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles,

mediante la resolución dictada a las 07:53 horas del 20 de mayo de 2008, dispuso denegar la gestión presentada, y cancelar la nota de advertencia consignada sobre el inmueble relacionado.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el representante legal de Grupo Fuerza S.A., mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 30 de mayo de 2008, presentó recurso de apelación contra la resolución referida.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos que como probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, denegó la solicitud de inmovilización de la finca de Cartago folio real matrícula 66551-000, por considerar que no se ha cometido error en la sede registral al calificar e inscribir el documento presentado bajo el tomo 530 asiento



15772 del Diario, el cual por ser una escritura pública, está respaldado por la fé notarial y además se argumentó que el motivo por el cual se solicita la inmovilización del inmueble, ya se encuentra advertido y publicitado por medio de una medida cautelar, a saber el documento que ocupa el tomo 571 asiento 40161, que publica la existencia de un proceso judicial en el cual se conoce sobre el fondo del asunto discutido.

Por su parte, el apelante alega que la fe notarial dada en el documento por el cual se traspasa la finca de Cartago matrícula 66551-000, está cuestionada ante la Fiscalía de Fraudes del I Circuito Judicial de San José, por lo que se debe mantener la advertencia administrativa y así dar una mayor seguridad jurídica hasta el pronunciamiento firme de las Autoridades correspondientes.

CUARTO. FINALIDAD DE LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA Y LA INMOVILIZACIÓN. La advertencia administrativa y la inmovilización son dos herramientas de publicidad registral previstas en nuestro ordenamiento jurídico, las que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. La advertencia administrativa se encuentra regulada en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, el 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.”

Respecto de este tipo de inscripciones y su procedencia, la jurisprudencia de este Tribunal se ha pronunciado en forma reiterada, verbigracia, en el Voto 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis se dispuso al efecto:

“Ahora bien, dentro de los diversos tipos de asientos que se practican en el Registro, entre otros, de presentación, de cancelación, de inscripción, de nota marginal, de medidas cautelares, por su especial afectación a las presunciones derivadas de la publicidad registral, sobresalen los asientos de anotaciones preventivas. Al respecto se ha dicho que: “Este es un asiento de vigencia temporal limitada que, elimina de algún modo a favor de titulares de situaciones jurídicas no inscribibles, la protección que dispensaría a los terceros en otro caso la fe pública registral” (PALACIOS MONTERO (Ingrid) y FAJARDO TORRES (Anabí), “Inmovilización Registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, No 100, Colegio de Abogados, San José, Enero-Abril 2003, p. 283).

Puede interpretarse que la anotación preventiva, en cuanto a su naturaleza, no constituye una categoría distinta, sino que se configura como una subespecie de las medidas cautelares, cuyo origen puede ser judicial o administrativo. En nuestra legislación civil, encontramos las primeras en el artículo 468 del Código Civil y 282 del Código Procesal Civil y las mismas son capaces de suspender la inscripción de documentos posteriores, si no hubiere aceptación expresa o tácita de las mismas, o incluso garantizan el bloqueo registral del bien, como ocurre con la inmovilización decretada por orden judicial.

Sobre el asiento de medida cautelar, explica la doctrina: “Es un asiento transitorio que tiene por objeto advertir de la existencia de un litigio que afecta determinado inmueble, tal es el caso de la inscripción del embargo originado en un proceso de ejecución, la inscripción de la demanda cuando se discute la titularidad del bien, la prohibición judicial de inscribir cualquier acto o la inscripción de la oferta de compra en proceso de adquisición de un inmueble para los fines de la reforma urbana.” (CAICEDO ESCOBAR (Eduardo), ob .cit., p. 204).

Por otra parte, destacan también en nuestro ordenamiento registral, anotaciones

preventivas de origen administrativo, como por ejemplo la nota de advertencia, aunque ésta, a diferencia de las medidas cautelares comentadas, se caracteriza por tener sus alcances limitados, pues lo que genera es publicidad de advertencia o publicidad noticia y no bloquea el bien dentro del tráfico jurídico, el cual se mantiene sin perjuicio de los derechos de los anotantes. Dicho asiento procede – cuando así se determine por la Administración Registral – al dar curso a una gestión administrativa, una vez cumplidos los requisitos de forma y admisibilidad. Sobre este tipo de asiento disponen los artículos 92 y 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 26771- J del 18 de marzo de 1998 y sus reformas (y en idéntica forma los numerales 124 y 129 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, Decreto Ejecutivo No 26883-J del 13 de mayo de 1998), lo siguiente: “Artículo 92: Casos en que procede la gestión administrativa. Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.” (La negrita no es del original). “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” (Suplida la negrilla).

De la normativa transcrita vemos cómo la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna inexactitud registral, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de

inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.

En la legislación costarricense, no existe concepto alguno sobre la inexactitud registral, aunque se maneja un concepto ciertamente más restringido que el doctrinario. Así, no toda incongruencia puede ser corregida o conocida por la sede administrativa registral, sino sólo aquella que le conste de la información de sus asientos. Al respecto, debe recordarse que, las presunciones de exactitud e integridad operan a favor de la inoponibilidad frente a terceros, respecto de los actos que no constan de la publicidad registral, lo cual va a favor, tanto de la certeza jurídica como de la celeridad del tráfico de bienes.

En nuestro medio, los actos que por su naturaleza deban ser inscritos y no puedan ser incorporados a la publicidad, por existir como inexactitudes registrales, para lograr tutela publicitaria, deben ser verificados ante la autoridad judicial en caso de controversia, o subsanados por el otorgamiento de una escritura pública que le indique al Registro cómo debe ser modificada la realidad registral, en aras de su saneamiento y eficacia frente a terceros.

Dentro de este orden de ideas, como una manifestación específica en la Administración Registral de la autotutela administrativa, encontramos la anotación de advertencia, la cual tiene por objeto publicitar en el asiento, en el caso concreto, la eventual existencia de un error o nulidad que lo afecta, a la espera de un arreglo de las partes o una resolución judicial sobre la legitimidad de una inscripción registral.

De esta cita jurisprudencial, se infiere entonces como idea relevante, que la nota de advertencia, no tiene efectos inmovilizantes sobre el asiento de registro, sino que tiene la

finalidad de dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla – en este particular caso- ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión administrativa.

Por otra parte, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, e indica:

“Artículo 88.- La inmovilización

Si en el caso del artículo 85 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”

La inmovilización de asientos aplica para el caso – entre otros supuestos previstos reglamentariamente – de que habiéndose detectado un error cometido en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la sede registral por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad registral que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema.

Este Tribunal, en observancia del principio de seguridad jurídica, en el Voto No 376-2006 supra citado, interpretó que la inmovilización registral de asientos, no sólo procede stricto sensu ante la demostración de un error registral, sino que existen otros supuestos donde sería procedente su aplicación. Al respecto se dispuso:

“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.

Debe agregarse además, que al ser la nulidad un vicio grave, resulta razonable y proporcionado que la normativa faculte al registrador para practicar la nota de advertencia, ya que de esta forma, dicho funcionario salva su responsabilidad en materia de daños y perjuicios ocasionados a los terceros, al amparo de la publicidad registral. Lo anterior, en virtud de que el artículo 454 del Código Civil dispone: “Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios” (El subrayado no es del original).

De manera que, si esta potestad administrativa no existiera, el Registrador no podría salvar su responsabilidad por daños y perjuicios a terceros. Por otra parte, si la Administración Registral es informada durante el trámite de inscripción de un documento, que el mismo presente vicios graves que hacen presumir su nulidad, aún cuando los mismos no se hayan podido detectar prima facie dentro del procedimiento de calificación o por exceder de su marco de aplicación, mal haría dicha Autoridad en

ignorar esa noticia apegándose a un criterio estrictamente formalista, autorizando la inscripción de los mismos, compeliendo al registrador a dar trámite a un documento cuya inscripción definitiva le puede acarrear responsabilidad civil, penal y eventualmente administrativa.”

“(…) Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional.”

“(…)La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral.

En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, un año conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, tiempo dentro del cual se espera el ingreso de un mandamiento judicial

que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito.(...)”

Bajo esta misma tesis, tal como lo fundamenta el Registro a quo en la resolución apelada, atendiendo a la realidad nacional referida al tema de la seguridad tráfico jurídico de bienes, la Dirección del Registro Nacional emitió la Directriz DGRN-0831/2007, fechada 13 de julio de 2007, la que dispuso que mediante la demostración del inicio de un proceso judicial penal, se puede acceder a la anotación - tanto de una advertencia administrativa como de una inmovilización sobre un asiento registral - , en aras de garantizar ese derecho, agilizando la respuesta de la Administración ante la noticia de un hecho que presumiblemente vaya a tener repercusiones en el ámbito registral. Dicha actividad administrativa es eminentemente accesoria o coadyuvante de la propia jurisdiccional, la cual puede por sí misma dictar los actos que considere oportunos en aras de dar una correcta publicidad a nivel del Registro sobre los procesos que ante ella se desarrollan. No se sustituye a la actividad judicial, sin que se le ayude.

QUINTO. APLICACIÓN DE LO ANTERIOR AL CASO BAJO ESTUDIO. En el presente caso, se tiene que en el asiento de registro de la finca de Cartago folio real matrícula 66551-000, que ocupa el tomo el tomo 571, asiento 40161, se encuentra anotado un mandamiento judicial que da publicidad a una demanda ordinaria que se tramita ante el Juzgado Civil de Cartago, dentro del proceso ordinario tramitado por Grupo Fuerza S.A. contra Charles Campos, según el expediente N° 07-000526-0640-CI. Y también se tiene que el documento presentado al Diario bajo el tomo 530, asiento 15772 fue bien calificado e inscrito por parte del Registro, ya que el contenido de éste se halla cobijado por la fe pública notarial. Entonces, ante las presuntas irregularidades que rodean a este documento, el quejoso plantea acciones ante la sede judicial, las cuales ya son debidamente publicitadas en el asiento de registro respectivo. Entonces, pierde interés lo solicitado por el apelante, ya que la

situación que él alega es de conocimiento de los Tribunales de la República, los cuales ya han adoptado las medidas cautelares y emitido los mandamientos correspondientes para dar una correcta publicidad registral a los procesos pendientes, y el Registro ha procedido a anotarlos correctamente. Por ello, los supuestos de procedencia de la medida cautelar de advertencia ante nulidades de los títulos de naturaleza extraregistral o la aplicación del sistema establecido por la Directriz DGRN-0831/2007, la cual fue observada por el Registro a quo, no resultan aplicables al sub lite, ya que son mecanismos supletorios y de carácter provisional de la actividad jurisdiccional, la cual, al haber ya intervenido, hace que sea innecesaria su aplicación.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, por estar ya correctamente publicitadas las acciones que a nivel judicial se están llevando a cabo en aras de dilucidar la validez o no del traspaso de la finca inscrita con la matrícula 3-66551-000, hecho mediante el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, según asiento 15772 del tomo 530, según consta en mandamiento de anotación de demanda ordinaria inscrito al tomo 571, asiento 40161, expedido por el Juzgado Civil de Cartago y no ser necesaria la aplicación de otras medidas cautelares administrativas supletorias de las judiciales, conforme lo establecido mediante Directriz DGRN-0831-/2007, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Grupo Fuerza S.A. en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 07:53 horas del 20 de mayo de 2008, la cual en este acto se confirma.

SÉTIMO. 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por Grupo Fuerza S.A. en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 07:53 horas del 20 de mayo de 2008, la cual se confirma. 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



DESCRIPTORES

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81