

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2008-0516-TRA-BI

Gestión Administrativa

José Manuel Villegas Rojas, apelante

Propiedades

Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 666-2008)

VOTO N° 655-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas cuarenta minutos del diez de noviembre de dos mil ocho.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado José Manuel Villegas Rojas, abogado y notario, titular de la cédula de identidad número cinco-doscientos veintiséis-doscientos cincuenta, en contra de la resolución emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 15:00 horas del 19 de agosto de 2008.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 21 de julio de 2008, el Licenciado José Manuel Villegas Rojas presentó gestión administrativa para que se inmovilicen las fincas de Alajuela, matrículas 188409 y 188411.

SEGUNDO. Que mediante resolución emitida a las 15:00 horas del 19 de agosto de 2008, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resolvió denegar lo solicitado.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el gestionante, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en fecha 27 de agosto de 2008, planteó en su contra recurso de apelación.

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 Alvarado Valverde; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. *Sobre los hechos probados.* Se aprueba la relación de hechos que como probados tuvo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

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 el trámite que se le ha dado a los documentos presentados al Diario bajo los tomos y asientos 568-16169 y 576-65148

es conforme al marco de calificación registral, y que los argumentos dados por el gestionante para que se inmovilicen las fincas de Alajuela 188409 y 188411 son de índole extra-registral, y no encuadran dentro de las situaciones de excepción contempladas en la circular DGRN-0831/2007 para proceder a inmovilizar asientos de inscripción practicados por situaciones extra-registrales.

Por su parte, el apelante argumenta que el Registro debe velar por sus derechos, en vista de la tardanza de la sede jurisdiccional, e idear mecanismos alternativos para dar esta protección jurídica, y que, sometiéndose a la legalidad, el Registro debe de tomar alguna acción concreta.

CUARTO. Apelantes. El gestionante-apelante considera que, habiendo él adquirido de la señora Rocío de los Ángeles Sequeira Alfaro la finca de Alajuela matrícula 188409-000 y teniendo una opción de venta otorgada por la misma señora a su favor sobre la finca de Alajuela matrícula 188411-000, y siendo que posteriormente dicha señora formalizó escritura de compraventa por las mismas fincas, las cuales finalmente se inscribieron a nombre de Albino López Calderón, debe el Registro inmovilizar dichas fincas hasta que el asunto se dilucide judicial o extrajudicialmente. Rechazada dicha pretensión por haberse ajustado la tramitación del documento presentado al Diario al tomo 576 asiento 65148, al marco de calificación registral, es que ahora, en apelación, insiste en que la Administración debe de brindarle una solución a su problema.

Ahora bien, tal y como se plantea el cuadro factual, sea que una finca vendida y otra dada en opción de venta, fueron vendidas nuevamente por su dueña a una tercera persona, siendo que esta última venta fue la que se inscribió en el Registro Público, claramente se presenta como un problema de índole extra-registral, la situación surge enteramente de forma ajena a la actuación de los funcionarios que tuvieron a

cargo el trámite del documento 576-65148, quienes se atuvieron al marco de calificación registral, sea éste tanto el contenido del propio documento presentado, como el resto de la información que en el Registro constaba sobre las fincas traspasadas.

Vista la resolución final venida en alzada, tenemos que el **a quo** ha explicado claramente y de forma magistral el tema del uso de las advertencias administrativas e inmovilizaciones cuando éstas no se basan en un error registral. Resumiéndola, ya se encuentra claramente establecido tanto por la jurisprudencia de este Tribunal como por las directrices emanadas de la Dirección del Registro Nacional, que en una labor de coadyuvancia con los procesos que se llevan a cabo ante órganos del Poder Judicial, y aún sin mediar orden directa de ellos, presentando la parte interesada prueba objetiva de las irregularidades que podrían llevar a la anulación de un asiento de registro, puede el Registro oficiosamente advertir administrativamente la presunta existencia de tales vicios, como medida cautelar, la cual quedará sujeta a lo que en definitiva se resuelva en dicha sede jurisdiccional. Y se hace énfasis en que no será toda situación la que permita actuar en esa forma, sino las que se presenten con una diáfana claridad, ya que tomar medidas de este tipo y en estas condiciones siempre será una actuación extraordinaria y no ordinaria de la Administración Registral.

Dicho lo anterior, es claro que la situación planteada por el Licenciado José Manuel Villegas Rojas no califica para que sea aplicada la solución extraordinaria de consignación de nota de advertencia por la comisión de hechos irregulares en sede extra-registral. Toda la negociación realizada entre el Licenciado Villegas Rojas y la señora Rocio de los Ángeles Sequeira Alfaro es un asunto de índole privada, el cual requiere de ser probado con la soltura y versatilidad de las formas establecidas para la sede jurisdiccional, de las que además, carece la sede administrativa Registral. Comparte este Tribunal la tesis ya esgrimida por el Registro: de la documentación

presentada y que consta en el expediente no se puede colegir directamente un hecho factual objetivo que haga presumir con meridiana claridad que acaeció un hecho que vaya a hacer que la sede jurisdiccional anule un asiento registral. El sistema de seguridad preventiva actúa como un todo orgánico y sistemático, donde el Registro es una parte de él, pero no puede asumir toda la cobertura de protección a la dinámica de los derechos de propiedad, sino solo a la etapa que deriva de las relaciones documentadas ante una autoridad fedataria, y tales documentos hayan sido presentados al Registro, lo que rebase tal límite es resorte de la valoración amplia de un Juez, ya sea revisando los mismos asientos registrales erróneamente inscritos, o valorando las situaciones extra-registrales que puedan generar una modificación de la publicidad registral, las cuales ordenarán medidas cautelares provisionalmente por medio de las anotaciones preventivas indicadas por el artículo 468 incisos 1 al 4 del Código Civil, o finalmente lograrán acceder al Registro como derechos inscritos por medio de sentencias ejecutorias.

QUINTO. *Sobre lo que debe resolverse.* Según lo considerado, se impone declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado José Manuel Villegas Rojas 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 15:00 horas del 19 de agosto de 2008, la cual se confirma.

SEXTO. *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, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado José Manuel Villegas Rojas contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las 15:00 horas del 19 de agosto de 2008, la cual en este acto 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



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

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