



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2015-0913-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

PHILLYS EATON ROKE, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2015-2117 RIM)

Hipotecas

VOTO 0681-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas del veinticinco de agosto de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por el licenciado Jaime Echeverría Villafranca, abogado, cédula de identidad 1-0268-0435, en su condición de apoderado generalísimo de la señora Phillys Eaton Roke, de nacionalidad estadounidense, comerciante, pasaporte de su país G346942, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del seis de noviembre de dos mil quince.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 5 de octubre de 2015 por el licenciado Echeverría Villafranca en su condición dicha, denuncia los siguientes hechos:

- 1) Que la señora Phillys Eaton Roke presentó una denuncia ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de la zona Atlántica contra el señor Hiner Alberto Ramírez Portugués, presidente de la sociedad **MAKNA S.A** en su doble condición.
- 2) Que la señora Phillys Eaton Roke se adjudicó en remate la finca del partido de Limón folio real número 19380-000, que la adjudicación según la escritura sería del área citada



en la hipoteca y de cualquier exceso en la cabida que no indicara el Registro, sea de 6539,01 metros cuadrados y cualquier exceso de cabida, sin embargo cuando se presentó el remate para su inscripción en el Registro constaba una medida de 5514,61 metros cuadrados, existiendo un faltante de 1024,40 metros cuadrados.

- 3) Que mediante el documento presentado al Diario el 19 de noviembre de 2008, bajo las citas tomo 577 asiento 98756 el apoderado de la sociedad **MAKNA S.A** segregó dos lotes en cabeza propia a saber matrículas 125951-000 con una medida de 684,39 metros cuadrados y 125952-000 con una medida de 340,01 metros cuadrados, sumando un total de 1024,40 metros cuadrados que es el faltante de la medida de la finca del partido de Limón número 19380-000.

SEGUNDO. La Subdirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las ocho horas del seis de noviembre de dos mil quince, dispuso en lo que interesa: “...1) **DENEGAR LA GESTION** incoada por el Lic. Jaime Echeverría Villafranca, portador de la cédula de identidad 1-268-435, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que relacione a una inexactitud extra-registral. 2) Se ordena, una vez firme, la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. (...) **NOTIFÍQUESE**”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 23 de noviembre de 2015, el representante de la señora Phillys Eaton Roke presentó recurso de apelación contra la resolución relacionada, y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal.

CUARTO. A la substanciación 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 a la invalidez de lo actuado, dictándose la resolución previa la deliberación de rigor.

Redacta el Juez Villavicencio Cedeño, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos probados los indicados por el Registro Inmobiliario y agrega los siguientes: VI. Certificaciones históricas y literales de las fincas de la provincia de Limón números: L-19380-000, L-125951-000 y L-125952-000 (folios 62 a 73) VII. Certificaciones de los trámites y minutas de defectos de las citas número: 578-00006042-01 y 577-00098756-01 (folios 75 a 79)

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene los mismos enlistados por el Registro Inmobiliario.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada el Registro Inmobiliario denegó la solicitud de inmovilización de las fincas de Limón matrículas 125951-000 y 125952-000 presentada por el apoderado de la señora Phillys Eaton Roke, al considerar que la misma no es procedente al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral o se cuente con un elemento objetivo, que indique la presencia de una inexactitud extra registral que afecte la publicidad registral, además de que no existe ningún documento presentado al Registro mediante el cual se demuestre una afectación fraudulenta. Razón por la cual resuelve rechazar las diligencias incoadas y ordenar el cierre y archivo de éstas.

Por su parte, el apelante licenciado Jaime Echeverría Villafranca señaló en sus agravios lo siguiente: 1) que no se tomaron en cuenta los asientos registrales de la finca madre en donde se nota como antes de la segregación de las dos fincas hijas se había rematado toda la finca madre 2) Que la sociedad MAKNA S.A segregó en cabeza propia dos lotes dado origen a las fincas de Limón matrículas 125951-000 y 125952-000 y que el registrador procedió a su inscripción no obstante que la finca madre había sido rematada en su totalidad a favor de la señora Phillys



Eaton Roke. Solicita se declare con lugar la apelación planteada y se ordene la inmovilización de las fincas segregadas.

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

Examinado el expediente venido enalzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de gestión administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistrarial y a 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 **Reglamento del 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. Este artículo 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, 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, por jurisprudencia de este Tribunal y que posteriormente se incorporó al

nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el concepto de la inexactitud de 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.

A partir de ello se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los 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).

No obstante, este abordaje en sede administrativa de las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución Registral y su competencia para dictar medidas cautelares no es irrestricta; esto es, deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Título II, Capítulo IV 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 **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, 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 en el asiento registral del inmueble en cuestión se ha incorporado información ilegítima, 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 su reproducción presentada 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 concuerda 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 es susceptible de ser detectada por el registrador al momento de ejercer su función calificadora. Por otra parte, además de un documento de acceso a la publicidad registral, siempre debe existir un elemento objetivo que haga presumir que se produjo alguna afectación a un tercero.



En el caso que se analiza, no se ha comprobado irregularidad alguna en la escritura que dio origen a las fincas de Limón matrículas 125951-000 y 125952-000, cuya inmovilización se solicita. En el presente caso el gestionante hace alusión al tiempo que tardó su apoderada en la sede judicial para adjudicarse la finca del partido de Limón 19380-000, permitiéndole al ejecutado del remate realizar las segregaciones en cabeza propia originando las fincas de Limón matrículas 125951-000 y 125952-000 que a juicio del gestionante son nulas, este supuesto es un claro ejemplo de un asunto suscitado en el ámbito extraregistraral. Las fincas de Limón matrículas 125951-000 y 125952-000 se encuentran inscritas a nombre de la sociedad MAKNA S.A y las mismas soportan una hipoteca de citas tomo 532 asiento 7126 siendo la acreedora la señora Phyllis Eaton Roke y sobre las mismas aparece la anotación de demanda ordinaria bajo las citas tomo 549 asiento 6106.

Al respecto es importante señalar que en el presente asunto resulta de aplicación el artículo 409 del Código Civil el cual señala:

De la hipoteca (...) Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecado (...) Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. En ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413 (...)

Y por su parte el artículo 413 del Código Civil indica

La obligación garantizada debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.

En concordancia con el artículo 468 del Código Civil que contempla las anotaciones provisionales señala:



(...) Se anotarán provisionalmente:

1. Las demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles...

El Registro tuvo por probado que el apoderado de la compañía la sociedad MAKNA S.A segregó en cabeza propia dos lotes dando origen a las fincas de Limón matrículas 125951-000 y 125952 -000 y que el registrador procedió a su inscripción no obstante que la finca madre había sido rematada en su totalidad. Obsérvese que las fincas de Limón matrículas 125951-000 y 125952-000 tienen como gravamen la hipoteca que arrastran de la finca de Limón matrícula 19380-000, razón por la cual la segregación se hizo conforme al artículo 409 del Código Civil señalado, y por otra parte también consta en la publicidad registral de las fincas segregadas la anotación de la demanda ordinaria conforme al artículo 468 inciso 1) del Código Civil, de tal manera que cualquier adquirente de un bien anotado aceptará implícitamente las resultas del juicio, siendo que el caso en análisis obedece a situaciones meramente extra-registrales y no atinentes al ámbito registral.

En este sentido, tanto de la información que consta en autos como de los asientos registrales de las fincas relacionadas, no es posible presumir inexactitud alguna que dé mérito a una medida cautelar administrativa, y más bien los hechos denunciados por la gestionante refieren a hechos extra registrales los cuales son de competencia de la vía judicial correspondiente, razón por la cual los agravios deben rechazarse.

La resolución recurrida se encuentra ajustada a derecho y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Por estos motivos lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación y confirmar lo resuelto.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 declaran sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Jaime Echeverría Villafranca representando a la señora Phillys Eaton Roke, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del seis de noviembre de dos mil quince, la cual en este acto se confirma. 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.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora