
RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2022-0286-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
SERGIO CASTRO ARIAS, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-322-RIM
PROPIEDADES

VOTO 0358-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con treinta y tres minutos del veintiséis de agosto de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Sergio Castro Arias, mayor, soltero, comerciante, cédula de identidad 1-1421-0209, vecino de San Rafael de Escazú, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:35 horas del 26 de mayo de 2022.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. A. La presente gestión administrativa inició por medio del documento presentado ante el Registro Inmobiliario el 17 de mayo de 2022, en el cual el señor Sergio Castro Arias, de calidades y condición indicada, solicitó la consignación de advertencia administrativa sobre la finca de la provincia de San José 146267, debido a que firmó una opción de compra el 8 de julio de 2020 con el señor Carlos Gustavo Sibaja

Meza, cédula de identidad 6-0291-0493, quien ostentaba la condición de propietario registral de la finca, siendo que antes del vencimiento de dicha opción el 8 de julio de 2022, su propietario el señor Sibaja Meza la vendió en enero de 2022.

En la gestión aduce que la opción de compraventa, en la cláusula novena, indica que, si ambas partes contratantes tienen algún tipo de diferendo, deberán acudir al Centro de Resoluciones Alternas de Conflictos del Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica.

Manifiesta que cuando se enteró del traspaso de la finca interpuso demanda penal en la fiscalía de Cartago el 3 de marzo de 2022, en contra de los señores Carlos Gustavo Sibaja Meza y Steve Alberto Jiménez, por el delito de estelionato, sumaria penal 22-000465-0345-PE.

Aporta como prueba copia certificada notarialmente del sumario penal 22-000465-0345-PE; copias certificadas notarialmente de la opción de compraventa de 8 de julio de 2020; copia certificada de adendum a la opción de compraventa de 4 de agosto de 2021; copias certificadas notarialmente de la escritura pública 44 visible al folio 26 vuelto del tomo primero de la notaria pública Priscilla Peraza Agüero, donde el señor Carlos Gustavo Sibaja Meza le vende la finca al señor Steve Alberto Jiménez Cordero el 27 de enero de 2022.

En vista de lo anterior, mediante resolución final el Registro Inmobiliario, resolvió:

[...] **1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por el señor Sergio Castro Arias, cédula de identidad 1-1421-209, 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 que deba ser conocida. **2)** Se ordena una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. **3)** Se advierte a la parte interesada que la presente resolución

procede interponerle el Recurso de Apelación en el plazo de cinco días hábiles a partir del día siguiente de la notificación de la misma, de conformidad con los artículos 29 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario [...]. **4)** Se le informa a la gestionante que en caso de presentar Recurso de Apelación deberá aportar timbres correspondientes conforme el artículo 22 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (2.000 colones de timbre de Registro). [...] **5)** En virtud de haberse anotado nota de prevención sobre la finca 7-168613 para el análisis del presente expediente y haberse denegado la gestión se deberá levantar dicha anotación [...]

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apeló el señor Sergio Castro Arias, quien argumentó que en la Fiscalía de Tres Ríos se investiga el sumario penal 22-000465-0245-PE por el delito de estelionato en contra del anterior propietario registral, Carlos Gustavo Sibaja Meza, y el actual propietario registral, Steve Jiménez Cordero. La denuncia se interpuso en la Fiscalía de Cartago antes de la solicitud de advertencia administrativa.

En la Fiscalía de Cartago se declararon incompetentes para conocer de la citada denuncia por razones del territorio y se envió a la Fiscalía de Tres Ríos, donde se investiga en la actualidad.

Indica que lo que se está solicitando es una medida cautelar de carácter preventivo para proteger a terceros que adquieran el bien y no se vean perjudicados en su patrimonio. Se solicitó al Juez Penal del cantón de la Unión la anotación de la demanda penal al margen del asiento de la finca.

Señala que la resolución recurrida hace un análisis de las razones por las cuales no acepta el Registro Inmobiliario la solicitud de advertencia administrativa, basada en

argumentos que son contrarios al artículo 2 incisos i, n y p y artículo 3 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Finalmente, manifiesta que la medida cautelar que se solicita es para que se dé publicidad a un acto extraregistrado, que se está investigando en sede judicial, y podría volver en cualquier momento a su estado natural antes de las diligencias registrales que se llevaron a cabo y que tiene como actual propietario al señor Steve Jiménez Cordero.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos y hechos que constan dentro del expediente principal, este Tribunal acoge los hechos que tuvo por probados el Registro Inmobiliario y que fueron numerados en el considerando segundo de la resolución impugnada como I, II y III.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal enlista como propio el hecho que por no probado tuvo el Registro Inmobiliario en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Este Tribunal advierte que el Registro Inmobiliario, en el “POR TANTO” de la resolución final, punto 5), mencionó de forma errónea a la finca 7-168613, error material que considera esta instancia de alzada no causa indefensión alguna al solicitante y apelante señor Sergio Castro Arias, porque el Registro en ningún momento dictó nota de prevención alguna sobre la finca de San José 146267, objeto de discusión en la gestión indicada. Aparte de lo indicado, y analizado el acto administrativo de primera instancia, no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Los agravios planteados giran en torno al contrato de opción de compra sobre la finca de San José 146267, efectuado

entre los señores Castro Arias y Carlos Gustavo Sibaja Meza, y respecto de la venta que este último hizo del inmueble a favor del señor Steve Alberto Jiménez Cordero, encontrándose vigente la opción de compra, por lo que solicita se consigne la medida cautelar de nota de advertencia administrativa. Como puede apreciarse, los alegatos del recurrente (optante) se concentran en el supuesto incumplimiento por parte del señor Sibaja Meza (concedente) con respecto a las cláusulas establecidas en la opción de compra, así como de su adendum (folios 120 a 132 del expediente principal), y también porque el bien inmueble objeto de la opción fue vendido por el propietario registral Carlos Gustavo Sibaja Meza al señor Steve Alberto Jiménez Cordero, el 27 de enero de 2022 (folios 135 a 137 del expediente principal), e inscrito el 4 de febrero del año mencionado; si bien es cierto, nos encontramos en presencia del instituto jurídico de opción de compra, como lo recalca el apelante en sus agravios, también es cierto que lo que se está alegando por parte del recurrente, por un lado, es la prevalencia de un derecho de carácter meramente personal consecuencia de haber firmado la opción de compra el 8 de julio de 2020, y por otro lado, por el aparente incumplimiento derivado de la venta efectuada por el concedente Sibaja Meza al señor Jiménez Cordero, sin haber vencido el plazo de la opción de compra, sea, el 8 de julio de 2022, situación en la que no puede intervenir el Registro Inmobiliario ni tampoco esta instancia de alzada.

A la luz de lo anterior, es necesario resaltar que lo sostenido por el recurrente no compete al Registro Inmobiliario ni tampoco a este Tribunal, puesto que, en un asunto de esta índole, sea el posible incumplimiento de la opción de compra, quien debe responder es la persona que incumplió con los acuerdos establecidos, porque, en primer lugar, quien debe responder al incumplimiento es la persona y no el inmueble, dado que se está frente a un derecho personal y no ante un derecho real. De manera que si el accionante Sergio Castro Arias pretende, producto del supuesto incumplimiento por parte del señor Carlos Gustavo Sibaja Meza, la declaratoria de un derecho personal o un mejor derecho o declaratoria jurídica sobre la situación

planteada, debe acudir a dilucidar el asunto en cuestión ante el órgano jurisdiccional correspondiente, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción, en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, situación que no se da en el presente caso, porque en la publicidad de la finca su asiento registral no se ve perjudicado por inexactitudes de origen registral o extraregistral, debido a que el documento de opción de compra no es anotable ni es inscribible.

En consecuencia, estima este Tribunal que no existe ninguna inexactitud registral proveniente del proceso de calificación o inscripción de los documentos sujetos a inscripción, pues se está en presencia de un derecho de índole personal, como lo es la opción de compra, la cual es un acto que no puede anotarse y mucho menos considerarse un título inscribible, tal y como se desprende del artículo 1054 del Código Civil, que indica: “Tanto en el caso de promesa de venta como en el de promesa recíproca de compra-venta, la propiedad se trasmite desde el día de la venta y no desde el día de la promesa”, ello, en concordancia con el artículo 459 del mismo cuerpo normativo, el cual dispone:

[...] En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1º- Los títulos de dominio sobre inmuebles

2º- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derecho de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero solo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirá en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales debidamente relacionado.”

Dicho artículo se complementa con el numeral 49 del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo 26771-J, que establece los documentos registrables en el Registro Nacional. Al efecto indica:

Artículo 49.-**Documentos Registrables.** En el Registro Público se inscribirán:

- a) Los títulos de dominio sobre inmuebles.
- b) Aquellos documentos sobre inmuebles en que se constituyan, trasmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, hipotecas y cualesquiera otros derechos reales.
- c) Los que dispongan embargos, restricciones y demás providencias cautelares.
- d) Aquellos títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles.
- e) Los relativos a propiedad horizontal.
- f) La constitución de las sociedades civiles y mercantiles, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que de algún modo modifiquen su organización.
- g) Los relativos al registro de personas.
- h) La constitución de las Asociaciones Civiles, sus modificaciones, disolución, fusión y cualesquiera otros actos que de algún modo modifiquen su estructura.

- i) Todo lo relativo a las concesiones de la zona marítimo terrestre y Golfo de Papagayo.
- j) Cualquier otro documento que indique la ley.

Conforme a la normativa citada, la opción de compra no es objeto de anotación ni es inscribible, por ende, tanto la autoridad registral como este órgano de alzada no son competentes para conocer del asunto planteado por el solicitante y recurrente señor Sergio Castro Arias, ya que el acto en discusión, opción de compra, no se encuentra amparado en la publicidad registral.

Además, considera este Tribunal que, al no apreciarse la existencia de un elemento objetivo de los que prescribe el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que sustente la medida cautelar correspondiente, sea, la consignación de la nota de prevención de inexactitud extraregstral, a pesar de que en el presente caso el recurrente dentro de la gestión presentó, tal y como consta a folios 60 a 66 del expediente principal, demanda penal ante la Fiscalía Adjunta de Cartago, sumaria penal 22-000465-0345-PE, por el delito de estelionato contra los señores Carlos Gustavo Sibaja Meza y Steve Alberto Jiménez Cordero, queda establecido que esta demanda gira alrededor de su derecho personal como consecuencia de la opción de compra que firmó con el señor Sibaja Meza, y no en torno a un derecho real. Por este motivo, el asunto al que hace referencia el apelante no es de conocimiento del Registro Inmobiliario ni tampoco de este Tribunal, dado que, la opción de compra no es anotable ni inscribible.

De modo que este Tribunal, a la luz de lo indicado, no puede conceder al solicitante y apelante la gestión administrativa planteada ni la medida cautelar pretendida, sea nota de advertencia administrativa sobre la finca de San José 146267, por lo que debe confirmarse la resolución venida en alzada.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por Sergio Castro Arias en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:35 horas del 26 de mayo de 2022, la que en este acto se confirma, para que se mantenga la denegatoria de la gestión administrativa planteada, al no existir una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud extraregistral revisable en esta sede. Se da por agotada la vía administrativa, 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 de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J. 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.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 23/12/2022 03:30 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 23/12/2022 08:24 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 22/12/2022 04:15 PM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 22/12/2022 04:16 PM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 23/12/2022 08:23 AM

Guadalupe Ortiz Mora

lvd/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

SOLICITUD DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

REGISTRAL

TNR. 00.55.33