

Informe de Investigación

TÍTULO: INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

Rama del Derecho: Derecho Registral	Descriptor: Inmovilización
Palabras clave: Inmovilización, Registro, Inmueble, Derecho Registral.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia	Fecha de elaboración: 07/04/2011

Índice de contenido de la Investigación

1. RESUMEN.....	1
2. NORMATIVA.....	1
a) Reglamento del Registro Público.....	1
3. JURISPRUDENCIA.....	2
a) Naturaleza jurídica de la inmovilización registral.....	2
b) Nulidad de la resolución que ordena la inmovilización del inmueble.....	4
c) Error registral sobre la medida de la finca.....	6
d) Error en el trámite de inscripción.....	9
e) Procedencia cuando la anotación resulte insuficiente.....	10
f) Análisis sobre la procedencia de la inmovilización.....	11

1. RESUMEN

A lo largo del presente informe se presenta una recopilación normativa y jurisprudencial acerca de la inmovilización registral. Se analizan las circunstancias bajo las cuales procede la inmovilización de los asientos registrales, en materia de inmuebles, así como el sustento jurídico y la finalidad de dicho instituto.



2. NORMATIVA

a) Reglamento del Registro Público¹

Artículo 84.- Tipos de errores registrales

Los errores cometidos en las inscripciones del Registro pueden ser materiales o conceptuales.

(*) La numeración del presente artículo ha sido corrida mediante Decreto Ejecutivo No. 28541-J de 6 de marzo del 2000. LG# 63 de 29 de marzo del 2000.

Artículo 85.- Error material

Se entenderá que se comete error material cuando sin intención, se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.

(*) La numeración del presente artículo ha sido corrida mediante Decreto Ejecutivo No. 28541-J de 6 de marzo del 2000. LG# 63 de 29 de marzo del 2000.

Artículo 86.- Error conceptual

Se entenderá que se comete error conceptual cuando el Registrador altere o varíe el verdadero sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

(*) La numeración del presente artículo ha sido corrida mediante Decreto Ejecutivo No. 28541-J de 6 de marzo del 2000. LG# 63 de 29 de marzo del 2000.

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 numeración del presente artículo ha sido corrida mediante Decreto Ejecutivo

No. 28541-J de 6 de marzo del 2000. LG# 63 de 29 de marzo del 2000.

3. JURISPRUDENCIA

a) Naturaleza jurídica de la inmovilización registral

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]²

"III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la "publicidad" Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. La Sala Constitucional mediante Voto N° 7190-94 estableció: "...La medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y por ello se pueden conceptualizar como " un conjunto de potestades procesales del juez –sea justicia jurisdiccional o administrativa – para resolver antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final." En el mismo orden de ideas, mediante el Voto N° 6663-95, la misma Sala estableció: "... La doctrina entiende que la instrumentalidad y la provisionalidad son dos características fundamentales de las medidas cautelares y que sus principales elementos configurativos, exigen que deban ser: a) lícitas y jurídicamente posibles; b) provisionales, puesto que se extinguen con el dictado del acto final; c) fundamentadas, es decir, tener sustento fáctico real con relación al caso particular; d) modificables, en el sentido que son susceptibles de aumentarse o disminuirse para adaptarlas a nuevas necesidades; e) accesorias, puesto que se justifican dentro de un proceso principal; f) de naturaleza preventiva, ya que tienen como objeto evitar inconvenientes a los intereses y derechos representados en el proceso principal; g) de efectos asegurativos, al pretender mantener un estado de hecho o de derecho durante el desarrollo del proceso, previniendo situaciones que puedan perjudicar la efectividad de la sentencia o acto final; h) ser homogéneas y no responder a características de identidad respecto del derecho sustantivo tutelado, con el fin de que sean medidas preventivas efectivas y no actos anticipados de ejecución." (la negrita y subrayado no son del texto original). Con



fundamento en lo expuesto, y evidenciándose en el cuadro fáctico de autos, que la compraventa 408-2979 verificada entre el aquí inconforme y su hermana, ésta última a quien debe tenérsele como la única posible afectada con la situación anómala acontecida, resulta que de manera expresa compareció y declaró ante el Registro en fecha 6 de diciembre del 2000 (ver escrito de folios 18 y 19), “YO: YOLANDA ZÚÑIGA ZÚÑIGA, de calidades dichas, expreso que no he sido perjudicada en ningún sentido y que renuncio desde ya a cualquier reclamo de cualquier naturaleza por el presente asunto, con la soma firma del presente documento...” (La negrita es propia). Así las cosas, ponderando la situación fáctica dentro de una razonabilidad jurídica, tenemos que el carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar, resulta a todas luces inexistente, desde que la única posible perjudicada no se siente como tal, lo que hace desaparecer el interés actual para mantener la medida cautelar y no constan posibles terceros perjudicados al amparo de la publicidad registral. En consecuencia, sin mayores abundamientos, dado que en la especie no se configuran los supuestos fácticos necesarios para mantener dicha medida cautelar, por cuanto, hay ausencia real con relación al caso particular que requiera de la naturaleza preventiva que persigue la medida. Que tampoco existe actualmente la necesidad de evitar inconvenientes a los intereses y derechos de terceros ya que la única posible perjudicada manifestó expresamente no encontrarse en tal circunstancia; pues no queda otra alternativa que proceder a acoger en lo exclusivamente apelado, el recurso conocido en grado y revocar, como en efecto se hace, la medida cautelar de inmovilización ordenada sobre el inmueble # 107122, si otra causa legal distinta de la aquí examinada no lo impidiere.”

b) Nulidad de la resolución que ordena la inmovilización del inmueble

[SALA PRIMERA]³

"III. Para determinar con claridad y precisión si hubo o no incongruencia en el fallo censurado, es preciso contrastar la pretensión de la actora con lo efectivamente resuelto por el órgano jurisdiccional. Empero tal contrastación no puede hacerse si antes no se aclara cual es la pretensión que debe cotejarse. Dentro de este propósito vale advertir que esta Sala, en reiterados pronunciamientos, ha sido muy explícita al señalar que en el proceso contencioso administrativo las pretensiones, o sea el objeto de la acción, se deduce con el escrito de formalización de la demanda y no con el de la interposición, pues éste, por imperativo legal, tiene efectos jurídico-procesales limitados, tales como tener por iniciado el proceso, indicar el acto o disposición impugnado y fijar la cuantía (Arts. 48-1, 28.1 y 36.1, de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa). Conviene tener en cuenta que el objeto del proceso lo constituye la pretensión, que viene a ser el



acto fundamental o "prius lógico" de éste. La pretensión es, de consiguiente, el punto de referencia obligado de los distintos estadios del proceso (Iniciación, instrucción y decisión) y en general de la actividad procesal desplegada por las partes. Ahora bien, aunque la pretensión determina el nacimiento del proceso, además de su desarrollo y conclusión, no siempre corresponde al acto inicial. En el Contencioso Administrativo, ordinariamente, el proceso no comienza con la pretensión, sino con una gestión meramente instrumental que conocemos como escrito de interposición y que algunos tratadistas suelen conceptuar como una "demanda pura". La pretensión se difiere a otro estadio del proceso, que es precisamente la formalización de la demanda, momento en el cual la accionante debe concretar los hechos y la petitoria, exponiendo así el tema que servirá de límite infranqueable al fallo. Dentro de esta inteligencia, el escrito de interposición, por expreso mandato legal, está reducido a indicar el acto o disposición por razón del cual se reclama y a solicitar que se tenga por interpuesto el proceso, así como a fijar la cuantía, de donde resulta que toda otra manifestación o petición que se haga en él es prematura o impertinente. Valga llamar la atención de que esta particular forma de iniciarse el proceso contencioso administrativo, es consecuente con el propósito ínsito en toda esa legislación de dar al administrado la oportunidad para informarse bien del contenido de la actividad administrativa y de este modo permitirle concebir la pretensión sustentándose en los datos que allí recabe. Lo que en el fondo se busca es que el demandante goce de un debido proceso, que haya igualdad procesal y de consiguiente una tutela judicial efectiva. No debe olvidarse que el administrado se enfrenta a una Administración provista de una serie de privilegios y prerrogativas posicionales, de suerte que para deducir bien su pretensión, es indispensable que se imponga del contenido del expediente administrativo, o sea de los antecedentes de hecho y de derecho que llevaron a la Administración a dictar el acto o la disposición que se impugna. Por eso se dice que el escrito de interposición, si bien es el acto con el que se inicia el proceso, de aquí su conceptualización de "presupuesto cronológico", no es ni puede ser donde se substancia la pretensión, que necesariamente queda para un estadio posterior, a saber, en nuestro proceso contencioso administrativo, la formalización de la demanda. IV. Hecha esta precisión, puede observarse que en el presente asunto la demandante solicitó, en el escrito de formalización, como pretensión principal, dejar sin efecto la resolución de la Dirección del Registro Público, de las 9 horas y 30 minutos del 9 de diciembre de 1986, donde se dispuso inmovilizar la finca del Partido de San José, matrícula 188.604-000, que la Fundación había adquirido de G. C.; asimismo condenar a los codemandados S. B., G. C., C. M. y al Registro Nacional, al pago de los daños y perjuicios causados a la accionante con la inmovilización, e igualmente a pagar las costas personales del reclamo administrativo y las personales y procesales de este juicio. El Tribunal Superior, en el pronunciamiento que aquí se censura, confirmó el fallo del Juzgado en cuanto



este declaró que la Fundación había adquirido de buena fe y al amparo del Registro, la finca en referencia y dispuso dejar sin efecto la resolución de la Dirección del Registro que ordenaba la inmovilización de ese inmueble; pero en lo relativo a la orden de inscribir el documento que ocupa el asiento número 15.282, tomo 355, del Diario, anuló de oficio esta decisión del a quo argumentando que no respondía a ninguna concreta pretensión del demandante. Con todo, valga señalarlo, el Tribunal, al aclarar su fallo, fue explícito en manifestar que la nulidad se había dispuesto por aspectos de congruencia entre lo pedido y lo resuelto, sin que esto impidiese la inscripción del documento que entendió una consecuencia del levantamiento de la inmovilización. V. Entrando al examen del primer agravio formal, es necesario reconocer que la orden dirigida a que se inscriba un documento constituye un pronunciamiento de condena, que no puede disponer sin previa y expresa petición de parte. En la situación bajo examen, esa petición se echa de menos. En efecto, la actora no la imprecó, ni siquiera en el memorial de interposición, de suerte que aunque pudiera considerarse que la inscripción del testimonio es una consecuencia del levantamiento de la zzal de inmovilización, no podría disponerse sin irrespectar el principio de congruencia, recogido en los artículos 99 y 155 del Código Procesal Civil. Por eso, hizo mal el Juez al ordenarla de oficio y en cambio procedió correctamente el Tribunal Superior al anular ese extremo declarativo. Ahora bien, como lo señaló este Organo, la anulación no hace nugatorio ni enerva el derecho de la Fundación de inscribir el documento de traspaso, pues al levantarse la zzal de inmovilización, si otra razón no lo impide la inscripción no enfrenta ya obstáculo alguno. Síguese entonces, que no hay vicio formal recriminable en esa nulidad, lo que lleva a desechar este cargo. VI. El segundo reclamo de orden formal que aduce este casacionista toca con la inadmisibilidad declarada por el Tribunal Superior respecto al reclamo por daños y perjuicios. La razón para pronunciar tal inadmisibilidad la hace descansar el órgano recurrido en que este reclamo no fue contenido en el memorial de interposición. Según lo que antes se expuso, esa pretensión no debía hacerse en ese estadio procesal sino en la formalización de la demanda y aquí sin duda, si está imprecada. Esto palmariamente constituye un vicio de actividad porque el Tribunal actuó indebidamente las normas que le autorizaban para declarar la inadmisibilidad. Es verdad que el recurrente no citó el artículo 60 inciso f) de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, numeral que actuó el referido Organo para hacer el pronunciamiento que nos ocupa, pero sí alegó la violación del 59 inciso a) de la misma ley, que a criterio de esta Sala es bastante para dar paso a este cargo. Así las cosas, el recurso por la forma, en base a esta incorrección de actividad, es de recibo y así debe pronunciarse."

c) Error registral sobre la medida de la finca[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]⁴

"I.- Consta en autos que el Registro de manera oficiosa, procedió a la investigación del funcionario destacado en el Registro de Personas Jurídicas, Eduardo Seravalli Carpio, por una actuación calificada de "irregular." Es así como al verificar una fiscalización de los movimientos de inscripciones y cancelaciones practicadas en la base de datos de propiedad durante el año dos mil, se detectó un movimiento anómalo en la finca de Alajuela 354504, inmueble al cual con documento de fecha 6 de junio del año 2000, bajo el N° 425-10450 se le modifica la medida de la finca de 2952,61 metros cuadrados a 3.152,61 metros cuadrados. Dicha finca nació por el documento 477-9021 donde se indica como medida 2.552,61 metros cuadrados y posee anotado un documento de hipoteca 480-15134. Mediante ampliación del informe mediante oficio AT-34-2001 de fecha 16 de febrero del 2001, el Lic. Róger Hidalgo Zúñiga, Jefe del Departamento de Asesoría Técnica informa que según documento presentado al Diario de este Registro bajo el asiento 9021 del tomo 477, se procede a la reunión de las fincas Partido de Alajuela números 348511 y 348512 y se solicita la rectificación de la medida de la finca resultante, según se evidenció supra, con base en el plano catastrado A-596299-99 al cual se le habían consignado como defectos: "1. No procede la naturaleza, los linderos y la situación de la reunión por referencia. 2. No procede rectificación de medida, fincas nacieron por información posesoria." Aunado a lo anterior, consta que el notario autorizante había consignado una razón notarial con fecha 1° de junio del 2000, que expresaba: "..., además que no tome nota en cuanto a la rectificación de la medida." Este documento quedó inscrito el 5 de junio del 2000, formando la finca del Partido de Alajuela número 354504, sin número de plano catastrado y ubicando el inmueble en el distrito 2 Aguas Claras, Cantón 13 Upala de la Provincia de Alajuela, siendo lo correcto distrito 13 Peñas Blancas, cantón 2 San Ramón de la misma provincia. Es así como Eduardo Seravalli Carpio utilizando el documento presentado al Diario bajo el asiento 10450 del tomo 425, que se relaciona con las fincas números 154064 y 86303B, inscrito el 5 de febrero de 1996, realiza la modificación de la medida, según se vio supra y con el mismo movimiento le incluye el plano catastrado número A-596299-99. El 7 de junio del 2000, el funcionario Seravalli, utilizando el mismo documento (Asiento 10450, tomo 425), procede a modificar la situación de la finca del Partido de Alajuela 354504. II.- Tal y como lo refiere el propio Registro, éste no posee facultades para actuar en la forma oficiosa en que lo hizo el funcionario Seravalli (numeral 451 del Código Civil), máxime que no procede una modificación de cabida de un inmueble ni su situación, sin el sustento de documento legítimo e inscribible, otorgado por el propietario registral (artículo 450 ibídem y artículo 33 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y



sus reformas). De manera que todo lo acontecido en el caso de marras refleja una evidente ilegalidad que atenta contra el ordenamiento jurídico, verificándose una inscripción absolutamente improcedente y que atenta contra la seguridad jurídica. No obstante lo dicho, tal y como se ha reiterado en no pocas oportunidades, el registro no puede anular inscripciones anómalas como la de cita (Artículo 474 del Código Civil). III.- Como existe imposibilidad para anular un asiento de inscripción, el sustento de lo que procede lo encontramos en el artículo 86 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Inmueble, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998, titulado (La Inmovilización) refiriéndose al modo de subsanar los errores REGISTRALES (materiales o de concepto), y más aun los sustanciales, agrega éste órgano de Jerarquía Impropia; determina que en caso de oposición o de que se cause algún perjuicio, en la corrección de ese error, la Dirección o Subdirección, mediante resolución ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que la inmoviliza hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial, o las partes no lo autoricen. Esa nota de Advertencia e inmovilización, fue también desarrollada en los artículos 66 y 105 de los Reglamentos precedentes (Decretos Ejecutivos N°9885-J de 16 de abril de 1979 y N° 24322-J de 12 de mayo de 1995, actualmente derogadas), cuyo propósito era también, la paralización del asiento, en espera de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción registral, justificada por la existencia de un error u omisión que implicaba la nulidad del asiento. Es claro entonces, que en la especie si medió un proceder anómalo, que podría catalogarse como “error registral”(dado que fue cometido por un funcionario de ese Registro), en el trámite de inscripción del documento que se cuestiona, achacable directamente al órgano registral, lo que permite la imposición de tal medida cautelar.

IV.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. La Sala Constitucional mediante Voto N° 7190-94 estableció:

“...Las medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y por ello se pueden conceptualizar como “ un conjunto de potestades procesales del juez –sea justicia jurisdiccional o administrativa – para resolver



antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final.” En el mismo orden de ideas, mediante el Voto N° 6663-95, la misma Sala estableció: “...La doctrina entiende que la instrumentalidad y la provisionalidad son dos características fundamentales de las medidas cautelares y que sus principales elementos configurativos, exigen que deban ser: a) lícitas y jurídicamente posibles; b) provisionales, puesto que se extinguen con el dictado del acto final; c) fundamentadas, es decir, tener sustento fáctico real con relación al caso particular; d) modificables, en el sentido que son susceptibles de aumentarse o disminuirse para adaptarlas a nuevas necesidades; e) accesorias, puesto que se justifican dentro de un proceso principal; f) de naturaleza preventiva, ya que tienen como objeto evitar inconvenientes a los intereses y derechos representados en el proceso principal; g) de efectos asegurativos, al pretender mantener un estado de hecho o de derecho durante el desarrollo del proceso, previniendo situaciones que puedan perjudicar la efectividad de la sentencia o acto final; h) ser homogéneas y no responder a características de identidad respecto del derecho sustantivo tutelado, con el fin de que sean medidas preventivas efectivas y no actos anticipados de ejecución. V.- Los agravios de la única parte inconforme, se limitan a informar de un proceso que se tramita en la vía represiva en el cual afirma que defiende sus derechos por una supuesta disminución ilegítima de la cabida de su inmueble y que tal medida cautelar ordenada por el a quo violenta sus derechos y poniendo en tela de duda las demostradas actuaciones irregulares. Lo anterior resulta absolutamente inaceptable. Dicho de otro modo, se interpreta que la apelante esperaba de la administración una protección respecto de sus intereses particulares sin importar las actuaciones irregulares que se evidencian en el presente expediente, en detrimento de una secuencia válida y legítima del tracto sucesivo, es decir, que se debían obviar en su beneficio las anomalías detectadas. resulta razonable y proporcionado que la norma faculte al registrador para practicar la nota de advertencia e inmovilización en casos como el de marras. En consecuencia, sin mayores consideraciones, en lo que ha sido motivo de alza, se impone confirmar la resolución conocida en grado para que se mantenga la inmovilización decretada por el A quo en aras de no incrementar eventuales perjuicios a terceros. En razón de no existir ulterior recurso, se da por agotada la vía administrativa. (Artículo 6 de la Ley N 7274 de fecha 10 de diciembre de 1991.)”

d) Error en el trámite de inscripción

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]⁵

"III.- La recurrente Silvia Leitón Gutiérrez se opone a la inmovilización del inmueble de su propiedad por tratarse –según su opinión- de una sanción para quien no



tiene culpa de todo lo actuado. Pide se revoque la resolución impugnada a fin de liberar el inmueble de toda afectación registral. De igual forma, el apoderado general judicial de la Caja Costarricense de Seguro Social, expresa que el préstamo que originó la hipoteca de primer grado a favor de la Institución (CCSS) cumplió con todos los estudios registrales de rigor, apegada a la reglamentación vigente y bajo los controles necesarios para garantizar la finalidad del préstamo. Advierte que si existe alguna irregularidad obedece a una situación interna del Registro Público de la Propiedad que no puede afectar la buena fe del prestatario y mucho menos de la CCSS. Solicita se rectifique el propietario registral del inmueble 304852-000 para que lo sea el señor Juan José Vargas Fallas, en lugar de SILEG del Oeste S.A.

VI.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. La Sala Constitucional mediante Voto N° 7190-94 estableció: “...Las medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y por ello se pueden conceptualizar como “ un conjunto de potestades procesales del juez –sea justicia jurisdiccional o administrativa – para resolver antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final.” En el mismo orden de ideas, mediante el Voto N° 6663-95, la misma Sala estableció: “... La doctrina entiende que la instrumentalidad y la provisionalidad son dos características fundamentales de las medidas cautelares y que sus principales elementos configurativos, exigen que deban ser: a) lícitas y jurídicamente posibles; b) provisionales, puesto que se extinguen con el dictado del acto final; c) fundamentadas, es decir, tener sustento fáctico real con relación al caso particular; d) modificables, en el sentido que son susceptibles de aumentarse o disminuirse para adaptarlas a nuevas necesidades; e) accesorias, puesto que se justifican dentro de un proceso principal; f) de naturaleza preventiva, ya que tienen como objeto evitar inconvenientes a los intereses y derechos representados en el proceso principal; g) de efectos asegurativos, al pretender mantener un estado de hecho o de derecho durante el desarrollo del proceso, previniendo situaciones que puedan perjudicar la efectividad de la sentencia o acto final; h) ser homogéneas y no responder a características de identidad respecto del derecho sustantivo

tutelado, con el fin de que sean medidas preventivas efectivas y no actos anticipados de ejecución.” (la negrita y subrayado no son del texto original).”

e) Procedencia cuando la anotación resulte insuficiente

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]⁶

"UNICO: Dentro de los deberes del Juez se encuentra el de sancionar el fraude procesal y los actos contrarios a la buena fe y a la dignidad de la justicia y es por ello que no solo se encuentra facultado sino obligado a restablecer la situación procesal que por medios ilícitos se ha pretendido variar; lo cual no cabría con solo la anotación, por cuanto al no ser retroactiva quedaría un lapso en descubierto por una parte y por otra dificultaría el establecimiento de la verdad real, sabiendo ya que hubo un acto anómalo y que atenta contra la seguridad registral. Siendo insuficiente la anotación, como se indicó, procede hacer uso de cualquiera de las medidas cautelares que el ordenamiento brinda con igual propósito, ya que los hechos son en extremo graves y resulta insólito que se produzca una burla tan grosera a la institucionalidad sin respuesta. Aunado a lo anterior, la medida cautelar de inmovilización, constituye una técnica para proteger la propiedad, evitando la publicidad registral de un asiento que por sus antecedentes, sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Su justificación, por lo tanto obedece a un interés público, de que los adquirentes de buena fe, no sean inducidos a fraude al amparo de la publicidad que brinda el Registro, de ahí que con ese acto, se de cumplimiento a dos principios registrales a saber: el de publicidad y el de seguridad jurídica. Lo anterior, de conformidad con el artículo 98 inciso 3 del Código Procesal Civil y con lo que al efecto disponen los artículos 20, 22 del Código Civil y 242 y 100 del Código Procesal Civil."

f) Análisis sobre la procedencia de la inmovilización

[TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO]⁷

"La inmovilización, como medida asegurativa que surge ante la necesidad de garantizar que la cosa sea conservada, procede conforme lo establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, cuando el registrador encuentre un error u omisión que pudiese acarrear la nulidad del asiento. En la ejecutoria de marras, aunque el señor Juez la hubiese aprobado basándose, aparentemente, en una norma atípica y en un plano que no le transmitía al señor Retana Guzmán la posesión del terreno a titular, estos son hechos que escapan de la calificación registral, pues fueron objeto de un procedimiento que obligó a una valoración por parte de la autoridad judicial, apoyándose además, dicha autoridad, en el testimonio de testigos del lugar, en la inspección que el propio Juez realizó del terreno y del silencio que la Agencia Fiscal, en representación de la Procuraduría



General de la República y el Instituto de Tierras y Colonización, mantuvo cuando se le dio traslado de esas diligencias de información posesoria. Es por eso, que lleva razón el Registro al indicar en la resolución recurrida, que la inmovilización está reservada al error cometido en sede registral, no los cometidos en sede extra registral y que no pueden ser comprobados por medio del procedimiento de la gestión administrativa, por estarle así impedido, incluso por norma de rango constitucional como ya se expuso supra. Téngase presente también que el artículo 92 del Reglamento del Registro Público es claro al indicar que la gestión administrativa procede cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad entendida, como un vicio generado dentro del procedimiento de inscripción, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes. Concordado este artículo con el numeral 474 del Código Civil, que impide la cancelación de los asientos de inscripción en sede registral y manda a solucionar el conflicto ya sea por el avenimiento de las partes o la decisión de la sede judicial, tenemos que al Registro solo le compete corregir los errores que se hayan cometido en su propia sede y dentro del marco de calificación. A estos errores son los que se refiere el artículo 87 del Reglamento de cita, en cuyo caso, si la corrección causa perjuicio a terceros, el Registro debe proceder conforme lo indica el precepto 88 siguiente, para lo cual, se ordena la inmovilización del bien. Este Tribunal, al respecto ya se ha pronunciado, y en el Voto N° 128-2004 de las 15:15 horas del 18 de noviembre de 2004 dijo: "...no procede que el recurrente hubiese pretendido trasladar al Registro la discusión y el eventual contradictorio de aspectos evidentemente extra registrales, eligiendo una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (como lo es la gestión administrativa), y no para la investigación de eventuales conductas ilegales -civiles o penales-, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro ..." (el subrayado es del original). Resulta menester recordar al recurrente, que si bien la Procuraduría General de la República en diferentes dictámenes, tal y como lo señala, ha reconocido la facultad legal que tiene el Registro para proceder con la medida cautelar de nota de advertencia e inmovilización, ésta, conforme al principio de legalidad que impera en la Administración Pública, se encuentra restringida a aquellos supuestos expresa y taxativamente señalados en la ley, en este caso, como se ha indicado supra, ante la comisión de errores en sede registral. Es por ello que, no es de recibo la interpretación que la representación estatal confiere a la jurisprudencia emanada de la Sala Constitucional, en cuanto a la razonabilidad de la inmovilización cuando existan elementos de juicio reveladores de nulidad y para evitar perjuicio a terceros de buena fe, pues, en criterio de este órgano de alzada, a pesar de la vinculatoriedad erga omnes de los precedentes de la Sala, tal interpretación es pertinente en el tanto dicha



inmovilización resulte de la aplicación de alguno de los supuestos establecidos por la ley, siendo éstos, como ya se indicó reiteradamente por este Tribunal, la orden emanada de la autoridad judicial o en su defecto, la determinación en sede administrativa del error registral.”

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 Decreto Ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998.
- 2 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, Sección Tercera, Resolución No. 982-2001, de las doce horas con quince minutos del veintitrés de noviembre de dos mil uno.
- 3 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Resolución No. 21-1996, de las quince horas con cinco minutos del veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y seis.
- 4 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, Sección Tercera, Resolución No. 584-2002, de las nueve horas con quince minutos del siete de junio de dos mil dos.
- 5 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, Sección Tercera, Resolución No. 41-2003, de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veintiuno de febrero de dos mil tres.
- 6 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, Sección Tercera, Resolución No. 40-2006, de las nueve horas con treinta minutos del dieciseis de febrero de dos mil seis.
- 7 TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Resolución No. 86-2005, de las diez horas del veintiocho de abril de dos mil cinco.