

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

Licda. Ingrid Palacios Montero

Licda. Anabí Fajardo Torres

Abogadas costarricenses

SUMARIO:

Introducción

I. La Calificación Registral y los Asientos Registrales

1. La Anotación
2. La Calificación
3. La Inscripción
4. Asientos

II. Inmovilización Registral

1. Concepto
2. Marco Legal
3. Supuestos de hecho que la origina

Conclusiones

Bibliografía

INTRODUCCIÓN

Es a todas luces relevante el realizar un intento por enmarcar, tanto a nivel doctrinal como legal, el instituto de la inmovilización de los asientos registrales.

Se parte del hecho de que el Registro Público, al igual que la Administración Pública, funciona bajo el Principio de Legalidad. Asimismo, el Principio de Legalidad forma parte del elenco de principios que rigen el Derecho Registral, lo cual permite presumir que la información contenida en el Registro Público, que publicita, es real y coincide con la realidad extraregistraral.

Es por ello, que el presente artículo pretende realizar un acercamiento al concepto del instituto de la inmovilización registral, así como establecer los supuestos de hecho que le dan origen en la legislación costarricense, con la finalidad de definir sus efectos y alcances.

Primeramente se expondrá de forma somera, lo que es la calificación registral y la definición del asiento registral, para poder abordar el tema del instituto de la inmovilización, en un acercamiento a sus presupuestos, su conceptualización y procedencia, así como sus alcances y efectos.

I. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y LOS ASIENTOS REGISTRALES

En el tratamiento que se le da al documento una vez ingresado al Registro, se presume perfecto por el hecho de haber sido autorizado por funcionario judicial o Notario Público y por otorgársele al acto o contrato registrado, la certificación de veracidad, con respecto a su contenido, gracias a la función del Registrador, quien en aplicación de sus facultades y realizando su función, asevera que la inscripción realizada es auténtica.

El trámite del documento inscribible realiza una serie de fases preclusivas, que van dirigidas a su debida inscripción. Al respecto se realizará una breve referencia de las diferentes fases del documento en su camino a ser inscrito en el Registro Público.

1. La Anotación

La anotación se lleva a cabo, a partir de la presentación del documento en la oficina de Diario, una vez ahí se le asigna un *asiento de presentación* el cual se conforma por el número de tomo donde fue

anotado y el folio o asiento respectivo; determinado el asiento de presentación, éste se anota en el inmueble correspondiente, otorgando desde ese momento publicidad frente a terceros.

Es importante resaltar el hecho de que todo documento que se presenta al Registro, surte efectos, o lo que es lo mismo, tiene oponibilidad, a partir de la fecha de presentación. Goza de igual relevancia la relación que existe con respecto al principio de prioridad registral, ya que los efectos del instrumento a inscribir se retrotraen a la fecha de presentación.

2. La Calificación

La calificación del documento, la realizan los registradores, con la finalidad de determinar si no presentan defectos que impidan su registración.

Así, en estrados judiciales se ha definido la calificación registral como “...un filtro por medio del cual se cotejan los requisitos normativos que el documento debe tener con los asientos registrales...”⁽¹⁾

Rocca Sastre define la calificación como “...un medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. Mediante ella, los títulos defectuosos son rechazados definitivamente o provisionalmente del Registro, ya que en él sólo tienen acceso registral títulos perfectos...”⁽²⁾

Dentro de este orden de ideas, se puede establecer que, para la doctrina española, la calificación consiste en el examen y la adecuación de legalidad a que se somete el instrumento público registrable, por medio del registrador, generando así su registración de ser procedente, o bien, suspendiendo su inscripción.

La calificación se puede definir como el examen que realizan los registradores acerca del título presentado, con la finalidad de verificar si reúne las condiciones exigidas por ley, o bien, si existen defectos que impidan su debida inscripción.

(1) Voto N° 6663-95, de las diecinueve horas del cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, Sala Constitucional.

(2) ROCCA SASTRE. *Derecho Hipotecario*, Tomo II, España, Editorial Bosch, 1979, p. 259.

3. La inscripción

La inscripción se da una vez que el instrumento haya sido calificado, si no presenta defectos y el registrador haya determinado su adecuación a derecho, lo que genera que quede debidamente registrado el título que se presentó para tal efecto.

La inscripción produce varios efectos, dentro de ellos uno trascendental: la publicidad, la cual tanto en su plano formal como material es presupuesto necesario y va muy de la mano con la consecución de la seguridad jurídica, que es la finalidad primordial del Registro Público.

4. Asientos registrales

El asiento registral, según Manuel Albaladejo,⁽³⁾ es en **sentido estricto** “... *la constatación por escrito, en folio registral, del hecho de que se trate*”, por medio de éste se escribe sobre el folio el texto redactado por el registrador, este folio se convierte en documento público, con el fin de que pueda conocerlo a quien le interese, así resulta recogido el hecho registrado. En **sentido amplio**, dice este mismo autor, es inscribir, pues el inscribir es el practicar un asiento, lo que implica que ambos términos se utilicen como sinónimos.

Sin embargo, Rocca Sastre lo conceptualiza como “...*la constatación manuscrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros de dicho registro, para que surta los efectos hipotecarios procedentes...*”.⁽⁴⁾ Dentro de este mismo orden de ideas, y en un sentido más estricto y técnico, se define como “...*extractos o concreciones de los títulos, acomodados a exigencias que casi siempre la Ley o el reglamento determinan, a fin de que exista uniformidad en su redacción y de que conste en dichos asientos cuanto sea interesante y útil para los efectos de la publicidad de los bienes y derechos inscritos...*”.⁽⁵⁾

En términos generales, el asiento será aquél extracto del instrumento que determine los efectos que genera el título comprendido en el instrumento.

(3) ALBALADEJO (Manuel). *Derecho Civil*, Vol. II, Tomo III, España, p. 418.

(4) *Op. cit.*, p. 398.

(5) DÍAZ MORENO, citado en *Nueva Enciclopedia Jurídica*, F. Seix, Editorial Barcelona, Tomo XII, 1950, p. 752.

Tipos de Asientos:

- a. Asientos de presentación
- b. Asientos de inscripción
- c. Asientos de anotaciones preventivas
- d. Notas marginales

Asientos de Presentación

Estos no constituyen una clase de registración, sino que son la forma de iniciar cualquier registración. Los documentos se presentan al Registro, en cuyo diario se practica el correspondiente asiento de presentación, con respecto del cual los asientos posteriores se retrotraerán a su fecha, por lo que el fin de este asiento es preparar la realización de los demás asientos.⁽⁶⁾

Asientos de cancelación

Estos asientos son inscripciones, anotaciones o notas marginales negativas, que hacen cesar la vigencia del asiento de que se trate, no es un asiento diferente, sino cualquiera de ellos pero negativo (el que sea según cada caso). Este es un asiento que deja sin efecto a otro asiento, que jurídicamente deja de tener vigencia a partir de que se practique el de su cancelación.

Entre otras clasificaciones tenemos los asientos principales y accesorios, los principales son los de sustantividad propia, como la inscripción; los accesorios son los que se encuentran al servicio de otros, como la nota marginal.

Debido a estas características de los asientos de presentación y de cancelación a juicio del autor, no son propiamente asientos por lo que reduce la lista a los de inscripción, anotaciones preventivas y las notas marginales.

Asientos de inscripción

Será aquél asiento principal y de carácter positivo que, recogiendo un hecho u acto registrable, publica la constitución, transmisión o

(6) ALBALADEJO, *op. cit.*, p. 419.

modificación del derecho que tal acto crea, transmite o modifica, y el titular a quien adelante corresponde. Se dice, que es el más importante y que los demás asientos giran en torno a él.

Asientos de anotaciones preventivas

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. Es importante destacar la ubicación dentro de este tipo de asientos, de la nota de advertencia del sistema registral que rige en nuestro país.

Asientos de nota marginal

Este es un asiento accesorio que se practica al margen del folio registral, quedando pues, situado lateralmente respecto de los asientos recogidos en la parte central, estableciéndose así una relación de dependencia del asiento en cuyo margen consta.

Entre otras clasificaciones tenemos los asientos principales y accesorios, los **principales** son los de sustantividad propia, como la inscripción; los **accesorios** son los que se encuentran al servicio de otros, como la nota marginal.

Los asientos **definitivos** y **provisionales**, los primeros están destinados a durar indefinidamente, como la inscripción, los segundos, tienen una duración limitada, ya que están destinados a convertirse en otros o caducan al cabo de un tiempo, como la anotación preventiva.

II. INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

1. Concepto

La inmovilización en términos generales, procede en virtud de que en la calificación del instrumento no se detecte una nulidad y éste se inscriba. Debido a que la inscripción que se practica en el Registro es declarativa, ésta no convalida los actos inscritos, así lo determina el artículo 456 del Código Civil “...*La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley...*”. Lo que genera que se practique una nota marginal de advertencia en la

inscripción viciada de nulidad, con la finalidad de que no se realice ninguna operación posterior en el bien en que se realizó dicha inscripción, hasta tanto no se subsane en vía judicial.

Si bien esta definición obedece a lineamientos argentinos, en algo se coincide, pues la inmovilización es una medida cautelar, que bloquea los movimientos registrales del bien de que se trate, lo que la diferencia de una mera nota de advertencia, la cual tiene sus alcances limitados, pues lo que genera es publicidad de advertencia y no bloquea el bien dentro del tráfico jurídico.

El Registro Público de la Propiedad la define como “*una medida cautelar cuyo objeto es apartar temporalmente del comercio un bien inmueble sobre el que se ha practicado un asiento nulo*”⁽⁷⁾ esto con el fin de no continuar otorgando publicidad a ese asiento, hasta tanto no se haya cancelado por autoridad administrativa o judicial.

Así mismo y para mayor abundamiento, se entiende la inmovilización como un *mecanismo preventivo*, que en virtud del principio de publicidad y seguridad jurídica registral, advierte a terceros sobre la situación particular ocurrida sobre el inmueble, con ocasión del error en el trámite de calificación e inscripción del documento.

En síntesis, se establece que la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, que por diversos supuestos de hecho, que se analizarán posteriormente, se realiza sobre un bien registrado; la cual se caracteriza por: ser una *medida cautelar* en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es *preventiva*, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es *temporal*, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar tal nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.

(7) Resolución del Registro Público de la Propiedad Inmueble, resolución de las quince horas del ocho de mayo del dos mil uno.

Con respecto a concebir la inmovilización como medida cautelar, ésta gozaría de las mismas características de la última, siendo que no son inconstitucionales en la medida que cumplan con los presupuestos de fondo necesarios para su adopción:

- Interés actual de la petición
- Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal
- Carácter grave, irreparable o difícil de reparar el daño que se pretende evitar
- Posición favorable del interés público
- Control judicial y medios de impugnación, y
- Temporalidad de la medida.

Se establece jurisprudencialmente,⁽⁸⁾ la procedencia de la inmovilización desde el punto de vista de medida cautelar y su licitud, argumentando lo siguiente: “...*Las medidas asegurativas o cautelares (...) surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva...*”, lo que permite que se le conceptualice 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...*”.

Continúa indicando la resolución Constitucional de marras, que a nivel doctrinal se determinan dos características fundamentales de las medidas cautelares:

- Instrumentalidad
- Provisionalidad

Siendo indispensable que dichas medidas sean lícitas, jurídicamente posibles y provisionales, ya que se extinguen con el dictado del acto final. Para el caso de la inmovilización con la sentencia judicial, requieren fundamentación, que responde a la necesidad de tener un sustento fáctico, pueden ser modificables al aumentarse o reducirse en razón de sus necesidades. Además son accesorias puesto que se realizan gracias a un proceso principal que les da origen; son de naturaleza preventiva y de efectos asegurativos, ya que obedecen a mantener un estado de hecho; por último deben ser homogéneas.

(8) Voto 6693, de las diecinueve horas del cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cinco.

Finalmente, la inmovilización obedece a un fin, el cual se establece en razón de que persigue evitar que terceros de buena fe, resulten perjudicados al amparo de la fe pública y la publicidad registral, buscando fortalecer el principio de seguridad registral otorgándole instrumentos al registrador para salvaguardar su responsabilidad ante terceros.

2. Marco Legal

La inmovilización, como se dijo anteriormente, surge como respuesta a la normativa registral existente y a la imposibilidad de revisión de sus propios actos. Pese a ser parte de la administración la normativa registral con relación a los procedimientos, le coarta la posibilidad de cancelar de oficio una inscripción efectuada pese a haber determinado su nulidad, para ello debe remitir el asunto a la vía jurisdiccional. Al respecto el artículo 474 del Código Civil establece que *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico...”*, negando así la posibilidad al Registro de la cancelación de sus actos.

En la Ley de Inscripción de Documentos⁽⁹⁾ se determina, dentro de su articulado, los supuestos donde se permite la corrección de errores registrales, así el artículo 7 del citado texto indica en su párrafo segundo *“Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, (...) el Registrador de la sección que las hizo, procederá de oficio o a simple instancia verbal del interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo...”*, de igual forma, el artículo 9 establece que es obligación del Registro *“...realizar todas las gestiones pertinentes, incluyendo la obtención de documentos o copias para corregir errores u omisiones en que hubiesen incurrido los registradores al anotar o inscribir documentos...”*, sin embargo, estos supuestos se refieren únicamente a errores determinados, a partir de la función registral propiamente dicha.

El Reglamento del Registro Público viene a aclarar el marco normativo de procedencia de la inmovilización, así establece en su artículo 85 la rectificación de errores registrales. Indica que dicha corrección el registrador la llevará a cabo bajo su propia responsabilidad. Dicho artículo en lo que interesa reza de la siguiente manera *“Sólo el*

(9) Ley N° 3883, Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público del 17 de abril de 1998.

Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento, sean materiales o conceptuales, con fundamento en el conjunto de la información registral y la que le pueda aportar la parte interesada...”. De acuerdo a lo anterior, el Registrador se encuentra facultado para corregir sus propias actuaciones erradas en el tanto tenga la anuencia de la parte. Estos errores podrán ser tanto conceptuales como materiales, asimismo, establece el artículo de comentario, que en caso de que se ocasione un perjuicio a terceros se imposibilita su corrección, debiendo el Registrador hacerlo de conocimiento de la Dirección, con la finalidad de que ésta en calidad de jefarca del Registrador, proceda a iniciar una Gestión Administrativa para corregir la actuación errada; así continúa diciendo la norma citada que “En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa”.

En síntesis el artículo anteriormente transcrito, contempla la posibilidad dada al registrador de corregir errores generados a partir de su función en la registración, siempre y cuando se cuente con la anuencia de las partes del instrumento. El artículo siguiente del Reglamento, sea el artículo 86 se refiere propiamente a la inmovilización, así inicia indicando “*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 declare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio*”.

El mismo cuerpo normativo brinda los conceptos de los errores que dan origen a la inmovilización, así los artículos 83 y 84 del Reglamento indican que éstos serán error material o error conceptual.

Una vez realizada o practicada la inmovilización, ésta no tiene un plazo de caducidad o prescripción, el único supuesto de finalización será la sentencia judicial que así lo establezca, o bien el acuerdo de las partes en lo referente al derecho controvertido, para que así se proceda.

3. Supuestos de hecho que dan origen a la inmovilización

La inscripción por ser declarativa, no convalida los actos nulos o anulables que han tenido acceso al Registro, tal y como lo establece el artículo 456 del Código Civil, que es bastante claro al respecto

“...La inscripción **no convalida** los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley...”, al no ser constitutiva la inscripción los defectos o circunstancias que generen nulidad o bien, anulabilidad podrán ser corregidos con posterioridad –únicamente bajo el segundo supuesto–, de oficio en el tanto las partes estén de acuerdo, y bajo el entendido de que no se cause perjuicio, esto en virtud de la protección que otorga la publicidad registral de los asientos que contiene el registro, en estrecha relación con la seguridad jurídica.

Error material

En cuanto a los errores que dan origen a la inmovilización, el Reglamento del Registro Público, establece en su artículo 83 el 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*”. Este accionar errado por parte del registrador, tiene como presupuesto a su vez, el que no haya existido intención en su accionar, sino que sea un mero error de diligencia.

Para Rocca Sastre,⁽¹⁰⁾ error material es aquel generado a partir de “...*equivocaciones u omisiones debidas a la falta de cuidado o negligencia en el que escribe los asientos.*”, desde este punto de vista el error material se genera a partir de la falta de cuidado o atención en la actividad de registración desplegada por el funcionario registral encargado.

La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida,⁽¹¹⁾ lo definen como de fácil rectificación. Así se entiende por error material el “...*que se comete cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de algunas circunstancia formal de los asientos 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*”.

(10) *Op. cit.*, p. 277.

(11) LA CRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco. *Elementos de Derecho Civil*, España, Editorial Bosch, segunda edición, reimpresión 1991, p. 261.

Se evidencia que el error material será aquel por el cual el Registrador no ha puesto ninguna intención, más que falta de cuidado al practicar los asientos respectivos.

Error conceptual

El error conceptual o de concepto se encuentra determinado por el artículo 84 del Reglamento del Registro Público, el cual indica “...Se entenderá que se comete error conceptual cuando el Registrador altere o varíe el verdadero sentido de los conceptos en el título que se registra, debido a una errónea calificación”. El supuesto de hecho que da lugar al error conceptual será la calificación errónea por parte del Registrador encargado de realizarla, lo que generaría una alteración en el título a inscribir. Así en resolución del Registro Público de la Propiedad Inmueble de las catorce horas del seis de noviembre del dos mil, en lo referente a una situación de error conceptual, se indica que procede la inmovilización una vez detectadas irregularidades en la inscripción, cuando el registrador actuó “...sin advertir que el texto aludido, no cumplía los requisitos de forma y fondo exigidos en el trámite de calificación previa, y traspasó en su totalidad el inmueble a la sociedad adquirente...”. La resolución administrativa se funda en el argumento de que existió una actuación malintencionada por parte de las personas inescrupulosas que en su momento y previo a la presentación para la inscripción del documento agregaron dicho texto, provocando que el Registrador cometiera un error de tales dimensiones.

El error conceptual según Rocca Sastre⁽¹²⁾ es aquél por el cual “...al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido”.

Para La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida⁽¹³⁾ el error conceptual se da “... cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido (...) así como el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro...”.

(12) *Op. cit.*, p. 281.

(13) *Op. cit.*, p. 262.

Nulidad específica

Otro supuesto de hecho que da origen a una inmovilización registral es la nulidad específica, que surge en virtud de un acto de anotación o de inscripción por falsedad o nulidad, sea por error o fraude en el título. Para que esta circunstancia dé origen a la inmovilización en sede registral, debe previamente ser declarada en vía jurisdiccional y por autoridad competente al efecto. Este presupuesto radica en que el Registro Público se encuentra imposibilitado a declarar sobre derecho.

CONCLUSIONES

Como conclusiones se pueden realizar las siguientes aseveraciones:

- El proceso de inscripción de los Instrumentos Registrales se inicia con el asiento de presentación, a partir de ahí procede la calificación, la cual se circunscribe a la valoración de los elementos de legalidad que contiene el instrumento a inscribirse, por parte del Registrador, el cual lo somete a los requisitos de legalidad exigidos, para proceder a su inscripción. En caso de que esté a derecho, se procede a la inscripción del instrumento.
- Que a partir del asiento de presentación se inicia la publicidad registral otorgando garantía recíproca, tanto a las partes del instrumento anotado mediante la oponibilidad del mismo a terceros, como para estos últimos en el sentido de que su actuar responde a lo publicitado por registro, por lo que se tendrá como actuación de buena fe.
- Que al ser la inscripción declarativa y no constitutiva, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables recepcionados por el Registro.
- Que en virtud del artículo 474 del Código Civil, el Registro Público de la Propiedad no está facultado para cancelar de oficio inscripciones realizadas. El registrador, de acuerdo al Reglamento, podrá corregir los errores cometidos por él en el ejercicio de su función, de oficio bajo su propia responsabilidad.
- Que en virtud del principio de seguridad jurídica registral, se presumen ciertos los asientos contenidos en el Registro Público, a los cuales se les otorga publicidad.

- Que debido a las inexactitudes registrales, y facultado por lo estipulado en los artículos 82, 83 y 84, se asume la posibilidad de que se generen errores registrales, los cuales pueden ser materiales: cuando no hay intencionalidad del Registrador, sino negligencia y falta del deber de cuidado en el ejercicio de su función; y conceptuales, siendo éstos originados por variaciones o alteraciones al verdadero sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, por parte del funcionario registral.
- A partir de los errores anteriormente enunciados, que evidencian una inexactitud registral. El Registrador se encuentra facultado para corregirlos de oficio, con la limitante de que las partes estén de acuerdo y no se genere perjuicio alguno, en este último supuesto el Registrador procederá a realizar un informe que presentará ante la Dirección, para que de oficio y se inicie una gestión administrativa.
- En caso de que las partes no estén de acuerdo en la corrección del error, se debe practicar una nota de advertencia en el asiento del inmueble sujeto a este proceso e inmovilizar el bien.
- La inmovilización es una medida cautelar administrativa y como tal se caracteriza por ser:
 - Instrumental
 - Provisional

Lo que implica que se configuren como lícitas y jurídicamente posibles; provisionales; fundamentales; modificables; accesorias; de naturaleza preventiva; de efectos asegurativos y homogéneas.

- La inmovilización es una medida preventiva administrativa, en el tanto el ente que la establece es el Registro Público, esta puede ser oficiosa por errores registrales, ya sea material o conceptual; o bien a solicitud de parte.
- El marco jurídico de la inmovilización lo establece el Reglamento del Registro Público, en su artículo 86, al señalar los alcances de la misma, e indica que al existir oposición de algún interesado a corregir el error, la Dirección o Subdirección resolverá poner una nota de advertencia en la inscripción, la cual generará la inmovilización de dicha inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en la vía jurisdiccional, o las partes no lo autoricen.

- Al ser la inscripción declarativa y no constitutiva, no se convalidan las nulidades que contengan los asientos de inscripción, por lo que la inexactitud registral se puede generar a partir de un hecho –error– o un vicio el cual se podrá argumentar en sede judicial, en cuanto a derecho se refiere y lo que se califica como el tercer supuesto de la inmovilización, que es la nulidad específica; por lo que la inmovilización procede por un error de los establecidos con anterioridad o por mandamiento judicial en virtud de que en un proceso se esté debatiendo el derecho.
- Dentro de los supuestos de hecho que generan la inmovilización de la inscripción registral, se encuentra la doble inmatriculación, el cual es un mismo bien con dos folios reales. En virtud de establecer el inmueble inexistente, se practica la inmovilización y será a juicio del Registro o bien del despacho judicial según la vía en que se encuentre dicho asunto, el que determine a cuál de los dos supuestos inmuebles se le aplicará la inmovilización.

La inmovilización es un mecanismo que garantiza el bloqueo registral del bien que presenta alguna inexactitud en sus asientos registrales, por lo que administrativamente, y en virtud de ser una medida cautelar se procede a aplicar la inmovilización para que sea en vía jurisdiccional que se aclare lo que corresponda en derecho.

La inmovilización responde a dos principios fundamentales en el Derecho Registral: el de publicidad y el de seguridad jurídica. Obedece al interés público de que adquirentes de buena fe no sean inducidos a fraude al amparo de la publicidad que brinda el Registro.

BIBLIOGRAFÍA

- BETTI (Emilio). *Interpretación de la Ley y de los Actos Jurídicos*, Madrid, Editorial Aldus S.A., 1971.
- BRENES CÓRDOBA (Alberto). *Tratado de las personas*, San José, Editorial Costa Rica. 1974.
- CARRAL Y TERESA (Luis). *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 1983.
- CASTÁN TOBEÑAS (José). *Derecho civil español común y foral*, Madrid, Editorial Reus, Tomo I, Volumen I, 1962.
- DIEZ-PICASSO (Luis). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, Editorial Tecnos, Volumen II, 1983.
- DE GASPERI (Luis). *Tratado de Derecho Civil*, Buenos Aires, Tipográfica Editorial Argentina, Tomo I, 1964.
- DIEZ-PICASSO (Luis) y Gullón (Antonio). *Sistema de Derecho Civil*, Madrid, Editorial Tecnos, Volumen I, segunda edición, 1978.
- Sistema de Derecho Civil*, Madrid, Editorial Tecnos, Volumen III, 1977.
- MESSINEO (Francesco). *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, Tomo I, 1971.
- ESPIN (Diego). *Manual de Derecho Civil Español*, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, tercera edición, Volumen I, 1968.
- NERI (Argentino). *Tratado Teórico Práctico del Derecho Notarial*, Buenos Aires, Ediciones De Palma, 1ª edición, 1980.
- PALACIOS ECHEVERRÍA (Iván). *Derecho Notarial y Registral*, San José. Mimeo para el curso de Derecho Notarial y Registral, Universidad de Costa Rica, 1985.
- PAZ, (José). *Derecho Notarial Argentino*, Argentina, 1989.
- PRIETO CASTRO Y FERRANDIZ (Leonardo). *Derecho Procesal Civil*, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, Volumen primero, 1972.
- Derecho Procesal Civil*, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, Volumen II, 1972.
- MUÑOZ (Hugo Alfonso). *Manual Centroamericano de Técnica Legislativa*, Comisión Interparlamentaria de Modernización Legislativa, San José, 2000.

LEGISLACIÓN NACIONAL

Ley de Aranceles del Registro Público.

Código Civil de Costa Rica, Ediciones Jurídicas, 1998.

Código Notarial de Costa Rica, Investigaciones Jurídicas, S.A., 2000.

Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad.

LEGISLACIÓN EXTRANJERA

Ley Hipotecaria Española

Ley Hipotecaria Argentina

Legislación Notarial, Editorial Tecnos S.A., 1995.

REGLAMENTOS Y CIRCULARES

Circular DRP-026-99

Circular DRP-044-99

Circular DRP-048-99

Circular DRP-001-2000

Directriz No. 14-99 de las diez horas del veinte de setiembre de 1999.

JURISPRUDENCIA JUDICIAL

Resolución número 08741-99 de las diez horas del doce de noviembre de 1999,
Sala Constitucional.