

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2010-0793-TRA-RI (DR)**

**Gestión administrativa de oficio**

**Sandra Villalobos Quirós, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral**

**Expediente de origen N° 2009-360-RIM**

## **VOTO N° 0003-2012**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas diez minutos del dieciséis de enero de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por la señora Sandra Villalobos Quirós, mayor, casada, ama de casa, vecina de Alajuela, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos cincuenta y uno-seiscientos cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas del treinta de agosto de dos mil diez.

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito del diecisiete de junio de dos mil nueve, suscrito por el funcionario Yohanny Villafuerte Pérez, del Departamento de Reconstrucción, se pone en conocimiento de la Dirección del otrora Registro Público de Bienes Inmuebles la comisión de un error en la indicación de la proporción del derecho 002 de la finca folio real 4-26931 cometido durante la inscripción del documento 435-15694, el cual ha sido arrastrado en varios movimientos registrales. Así, mediante resolución de las doce horas del dos de julio de dos mil nueve, el Registro Inmobiliario, División Registral procede a consignar nota de



---

advertencia administrativa sobre la finca de Heredia 26931 derecho 002, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las catorce horas del nueve de marzo de dos mil diez, en aplicación del principio constitucional de debido proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de la cual se apersona la señora Sandra Villalobos Quirós en calidad de dueña del derecho 002 de la finca de Heredia 26931.

**TERCERO.** Que en resolución de las quince horas del treinta de agosto de dos mil diez el Registro Inmobiliario, División Registral ordenó la inmovilización de la finca relacionada, y mantenerla hasta que la autoridad judicial competente resuelva sobre el asunto, o las partes interesadas lleguen a un acuerdo sobre la inconsistencia presentada. Dicha resolución fue apelada por la señora Villalobos Quirós y por ello conoce este Tribunal en alzada.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez al doce de julio de dos mil once.

**Redacta la Juez Mora Cordero, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyo los hechos que como probados contiene la resolución apelada.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS** No existen de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.** En el caso que nos ocupa, tenemos que la propia Administración Registral identifica y reconoce la inconsistencia contenida en los asientos registrales referidos al derecho 002 de la finca de Heredia 26931, en donde, al momento de nacer a la vida jurídica por la vía de la donación, se le asignó incorrectamente la proporción de 22.78 que en realidad correspondía al derecho reservado por el donante, siendo que la proporción correcta del derecho 002 lo era en realidad 270.03. Así, y siendo que el Registro Inmobiliario no se encuentra facultado para anular las inscripciones erróneamente practicadas de conformidad con el numeral 474 del Código Civil, que en razón de lo sucedido debe procederse de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 88 del Reglamento sobre la facultad de inmovilizar, en caso de errores, en el caso concreto lo que procede es inmovilizar los derechos 002 y 010 de la finca 26931, misma que se mantendrá hasta que la autoridad competente ordene su cancelación; o hasta que todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento Jurídico, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido, previa calificación que hará el Registrador que le corresponda su valoración.

La apelante argumenta que lo resuelto no se ajusta a derecho, ya que ella adquirió con base en la publicidad registral, que el terreno se ha encontrado sujeto a varios trámites judiciales para la localización del derecho, y que la problemática se presenta en razón de causarle un perjuicio.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. I.- REGLAMENTO APLICABLE A LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** A partir del día trece de octubre de dos mil nueve, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la publicidad registral según sea ésta de origen registral o extraregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que “*Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia*

---

*del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”.* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa se inicia oficiosamente en fecha diecisiete de junio de dos mil nueve, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771- J.

**II.- SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN.** El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título inscrito es oponible ante terceros.

No obstante lo anterior, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público prevén esa posibilidad y ante la eventual comisión de errores materiales o conceptuales, al momento de la calificación o la inscripción de un documento, el artículo 87 establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores que se hayan cometido producto de la función calificadora, con la salvedad de que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros se debe de iniciar, de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado.

Bajo esta inteligencia, cuando se realiza un procedimiento de gestión administrativa, el Registro puede disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, medida cautelar previa con efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y una vez concluido el procedimiento y por medio de la resolución final, podrá disponer una orden de inmovilización del bien

---

involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Ésta medida cautelar administrativa se mantendrá hasta que se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas subsanen la inexactitud y soliciten su levantamiento mediante los instrumentos establecidos legalmente.

La inmovilización es una medida cautelar reservada para los supuestos en que el error producido en una inscripción registral, sea causado en sede registral o extra registralmente, solo pueda ser remediado por medio de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como una nueva jurisdicción en la cual se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que está ideada únicamente para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legitimada, pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

La intención de la inmovilización que se consigna como medida cautelar administrativa en los asientos registrales es la paralización del asiento, en espera de una resolución judicial sobre la legalidad de esa inscripción registral o la aquiescencia de las partes, medida cautelar justificada por la existencia de un error u omisión que eventualmente puede implicar la nulidad del asiento, y se encuentra regida por los propios cánones del derecho registral. Al respecto véase, entre otros, el Voto N° 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

*“(...) 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 sustraer del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.”*

Ante la existencia de una eventual inconsistencia de la inscripción registral, como es el caso, donde se demostró la inversión de las proporciones que debían de indicarse entre la segregación donada y el resto reservado, el Registro no puede corregir ese error por sí mismo ya que el terreno donado ha sido objeto de disposición, pero al demostrarse de forma suficiente la inconsistencia en los asientos registrales dicha situación permite a la Autoridad Registral tomar las medidas precautorias en tanto se discute y resuelve el asunto en la sede jurisdiccional o los interesados se ponen de acuerdo, y por ende será una resolución proveniente de esta vía o el acuerdo de las partes el que declare si los asientos deben anularse, corregirse o mantenerse; por lo que corresponde avalar la consignación de la inmovilización dispuesta por el **a quo**, la cual debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica de los inmuebles en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre el tema de las proporciones de las fincas en cuestión, sin que la imposición de tal medida cautelar prejuzgue de forma alguna sobre la inconsistencia detectada, tema que ha de ser el objeto de la discusión y resolución que a nivel judicial se desarrolle o del acuerdo al que todos los interesados lleguen sobre el asunto.

Realizadas las anteriores consideraciones, tan solo resta indicar que el hecho de que la apelante haya adquirido amparada a la publicidad registral, siendo que luego ésta resultó ser inconsistente, en nada viene a evitar la imposición de la inmovilización, ya que para la Administración lo más importante no es solamente dar una correcta publicidad registral al hecho de que un asiento presenta una inconsistencia proveniente de la actividad de la Administración, sino también, una vez determinada de forma clara y correcta su comisión, sustraer al bien del tráfico jurídico, para que la inexactitud no empañe con su mácula un nuevo movimiento pretendido sobre la finca en cuestión. Y sobre la actividad judicial realizada alrededor de la finca en cuestión, ha de indicarse que de acuerdo al principio de división de poderes contenido en nuestra Constitución Política, la Administración Registral será



---

respetuosa de ejecutar todas las acciones que impongan por resolución válida los Tribunales de Justicia; pero, mientras que éstos se pronuncian, lo reglamentariamente establecido según ya se explicó es la imposición de la inmovilización decretada, todo de acuerdo al principio de legalidad que rige la actuación del Estado costarricense. Todo lo anterior obliga a este Tribunal a mantener las inmovilizaciones decretadas por el Registro Inmobiliario.

**QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Sandra Villalobos Quirós en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas del treinta de agosto de dos mil diez, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFIQUESE.**

**Norma Ureña Boza**

**Pedro Daniel Suárez Baltodano**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Kattia Mora Cordero**

**Guadalupe Ortiz Mora**



---

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**