
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0104-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

RODOLFO PERALTA CORDERO, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-29)

PROPIEDADES

VOTO 0230-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con treinta y dos minutos del treinta de abril del dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Rodolfo Peralta Cordero**, ingeniero agrícola, vecino de San José, La Uruca, cédula de identidad 104330479, en calidad de albacea de la sucesión de la señora **María Isabel Cordero Murillo**, cédula de identidad 102030806, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 15 horas 33 minutos del 21 de enero del 2021.

Redacta la juez Ortiz Mora,

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas por escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, en fecha 15 de enero del 2021, por el señor **Rodolfo Peralta Cordero**, en su calidad de Albacea de la Sucesión de la señora **María Isabel Cordero Murillo**, el cual solicitó inmovilización de las fincas propiedad de LOTIFICACIONES PERALTA, LTDA matrículas 111319-000 y 113676-000 de la provincia de Alajuela y cancelación de plano catastral número A-2165204-2019.

Mediante resolución de las 15 horas treinta y tres minutos del 21 de enero del 2021, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “I) DENEGAR la solicitud de medida cautelar planteada por el señor Rodolfo Peralta Cordero... por los siguientes motivos: 1) No se aportó poder suficiente para gestionar y no se relacionaron citas de poderes inscribibles. 2) No se aportó la prueba objetiva necesaria que pruebe que el testimonio cuestionado carece de matriz o bien que presenta anomalías en su reproducción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. 3) No se aportó la prueba objetiva necesaria que pruebe que el plano cuestionado no está asentado en el tomo de protocolo del agrimensor o bien que presenta anomalías en su reproducción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. 4) Debido a que en la publicidad registral de la finca del Partido de Alajuela matrícula 111319 consta la tutela judicial de los asientos registrales, por medio de una anotación de Demanda Penal con citas 800-650790-1-1-1. Todo lo anterior de conformidad los artículos 17, 22, 32, 34 inciso e) en relación con el 24, todos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario...”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **Rodolfo Peralta Cordero**, en la condición indicada, por escrito presentado el 10 de febrero del 2021, interpone recurso de apelación, expresando como agravios lo siguiente: 1. Que la resolución recurrida indica que no se presentó poder para actuar, sin embargo, se presentó albaceazgo de la sucesión y escritura constitutiva de la sociedad LOTIFICACIONES PERALTA, LTDA. 2. Que la causante es propietaria del 50 por ciento del capital social de la sociedad que ha sido defraudada por la acción dolosa de los representantes, que ha sido prohijada por el Registro al inscribir un plano falso en su contenido, que no refleja la realidad registral, ni física. 3. Que el testimonio de escritura de las 9:30 horas del 14 de agosto del 2020, contiene una anomalía significativa, que torna en nulo el documento, al incluir una segregación con un plano no representativo de la realidad. 4. Que la escritura de hipoteca, de las 12:30 horas del

22 de agosto del 2020 contiene graves errores que debieron haber denegado su inscripción, por incumplir el artículo 32 Ter del Código de Comercio.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que con tal carácter tuvo la autoridad registral.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés en este asunto.

CUARTO. 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. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, señala en su artículo 14 el concepto de inexactitud de la publicidad registral, precisándolo de la siguiente manera:

“Artículo 14.-**Inexactitud de la publicidad registral.** La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral.

Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- a) Registrales.
- b) Extra registrales.”

El Reglamento en mención, establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, en aquellos casos en que se verifiquen inexactitudes, concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la

información publicitada y con el fin de dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado que ante la incidencia de un presunto fraude, se pueda coadyuvar con él.

Los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extra registral fueron previstos concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una nota de prevención. Al efecto se indica:

“Artículo 32.-**De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extraregstral.** Cuando se presente una inexactitud de origen extraregstral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los derechos o asientos catastrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral. Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:

- a) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz. La nota de prevención se mantendrá, hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del testimonio respectivo en sede judicial;
- b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;
- c) Cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del

agrimensor correspondiente. Igual medida se aplicará, en el caso de que el documento presentado o inscrito no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor. La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede judicial...”

De la relacionada normativa se desprende, que dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse en estos casos, resulta de fundamental importancia que exista “...información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...” que acrediten una eventual falsedad documental, que dé mérito para imponer una medida cautelar administrativa.

En cuanto a las inexactitudes de origen registral, son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de levantamiento catastral, al efecto el artículo 15 del Reglamento citado señala:

“Artículo 15.-**Inexactitudes de origen registral.** Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral.

Serán consideradas inexactitudes de origen registral:

- a) La que resulta de un error involuntario cometido por parte del Registrador.
- b) La originada en el levantamiento catastral.
- c) La originada en una falla del sistema informático.
- d) La originada en la manipulación dolosa de la publicidad registral por parte del registrador o cualquier otro funcionario del Registro, con el fin de adulterar su contenido...”

En el caso venido en alzada, el apelante solicita imponer medida cautelar sobre las fincas matrículas 111319-000 y 113676-000 de la provincia de Alajuela y cancelación del plano catastral número A-2165204-2019, por considerar que ese plano correspondiente a la finca

matrícula 111319-000 es ilegal, contrario a derecho y contrario a la realidad del inmueble que grafica.

Sin embargo, esas manifestaciones del gestionante son puestas en duda por parte de este Tribunal, ya que las fincas a que se contrae esta gestión están en zona catastrada. Cada una de ellas tiene su identificador predial, lo que refleja sin duda alguna y como primer punto de análisis, que sus linderos, situación y medida están verificadas y por ende correctas. Ahora, si no fuera así, se reflejaría en la publicidad registral alguna medida cautelar, como así se publicita, pero que no corresponde a esta gestión, en la finca matrícula 113676-000. En la publicidad registral de este inmueble, indica que por resolución de las 10:58 horas del 17 de mayo de 2019, expediente 2018-844RIM, se impuso aviso catastral. Esta cautelar es indicativa que esa propiedad tiene un problema en cuanto a su descripción gráfica, lo cual, para este caso, no es motivo de análisis.

Ahora bien, respecto, a lo indicado por el apelante en cuanto al plano catastrado A-2165204-2019, en el sentido de que este no representa la realidad de la finca, este Tribunal determina que el gestionante no ha podido demostrar ese agravio, todo lo contrario, tal como se indicó, los inmuebles se encuentran dentro de zona catastrada, cuya verificación de linderos y de medida fue debidamente realizado por parte de personeros del catastro a efecto de ser incluidas dentro de esta zona.

Bajo ese contexto, este Tribunal concluye que bien hizo el Registro Inmobiliario, en rechazar la gestión solicitada por el señor Rodolfo Peralta Cordero, precisamente porque de la relación de hechos y documentos aportados por el apelante, no se logra comprobar la existencia de un error extra registral, conforme a los supuestos señalados por el art 32 del reglamento citado, o bien de origen registral que obligue a la administración a imponer medidas cautelares sobre las fincas aludidas. No logró el gestionante aportar prueba idónea para comprobar

fehacientemente que el plano al cual se hace referencia es contrario a la realidad física del inmueble que trata.

En cuanto a los agravios expresados por el apelante, en primer orden, referido a la falta de poder para gestionar por parte del señor Rodolfo Peralta Cordero señalado por el Registro de origen; lleva razón el señor Peralta Cordero, ya que él acreditó su legitimación mediante certificación de inscripción de albaceazgo visible a folio 9 del expediente principal, conforme así lo al artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Con relación al alegato de que la causante es propietaria del 50 por ciento del capital social de la sociedad LOTIFICACIONES PERALTA, LTDA, la que ha sido defraudada por la acción dolosa de los representantes, y que ha sido prohijada por el Registro al inscribir un plano falso en su contenido, que no refleja la realidad registral, ni física. Dicho argumento es rechazado por este órgano de alzada. Tal como se explicó, el gestionante no pudo comprobar que el plano cuestionado no refleje la realidad registral, siendo que de los autos se comprueba que ambas fincas se encuentran dentro de zona catastrada, cuya verificación de linderos y de medida fue debidamente realizado por parte de personeros del catastro, a efecto de ser incluidas dentro de esta zona y de existir alguna inconsistencia la misma sería publicitada registralmente.

Respecto a la participación societaria de la causante, conforme al pacto constitutivo de la sociedad LOTIFICACIONES PERALTA, LTDA, visible a folios 12 a 19 del expediente principal, se logra constatar que efectivamente la señora **María Isabel Cordero Murillo**, era titular del 50 por ciento de las cuotas, sin embargo, no le consta a este Tribunal el acto de defraudación aducido por el apelante y tampoco fue un hecho a verificar que se encuentre dentro del marco de calificación del registrador.

En referencia al gravamen hipotecario otorgado sobre la finca de Alajuela matrícula 111319-000, este fue constituido por el representante de la sociedad debidamente autorizado para ello, fue un gravamen en donde la sociedad era la beneficiaria, de modo alguno el representante se estaba favoreciendo personalmente de esa hipoteca, por lo que, al no existir intereses contrapuestos, no era necesario la autorización que indica el artículo 32 TER del Código de Comercio. En ese sentido, ese aspecto no fue parte de análisis del registrador a quien le correspondió calificar el documento, ya que no estaba dentro de su marco de calificación. El registrador no constató ninguna anomalía o vicio que impidiera su registro.

Asimismo, advierte este Tribunal que, este asunto ya se discute en estrados judiciales, dado que se encuentra en la publicidad registral de la finca matrícula 111319-000 la tutela jurisdiccional mediante la anotación de demanda penal con las citas 800-650790-1-1-1. Como hecho importante también, según refleja certificación NUMERO RNPDIGITAL-789625-2021 constante en el legajo de apelación, la hipoteca a la que alude el gestionante, en la actualidad no se encuentra publicitada en la finca matrícula 111319-000

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor **Rodolfo Peralta Cordero**, en calidad de albacea de la sucesión de la señora **María Isabel Cordero Murillo**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 15 horas 33 minutos del 21 de enero del 2021, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Rodolfo Peralta Cordero, en calidad de albacea de la sucesión de la señora María Isabel Cordero Murillo, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 15 horas 33 minutos del 21 de enero del 2021, la que en este acto

se confirma. Sobre lo resuelto en este caso, 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 el artículo 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. **NOTIFIQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

gmq/QQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53