

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2019-0505-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**ALVARO MADRIGAL CASTRO COMO ALBACEA DE ELADIO AGUILAR LEÓN**

**Y REPRESENTANTE DE ILEANA MARÍA AGUILAR CRUZ, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-637-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0318-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas con veintiún minutos del diecinueve de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Álvaro Madrigal Castro, mayor, abogado, con cédula 1-428-855, en su calidad de interesado, albacea de la sucesión de Eladio Aguilar León con cédula 3-041-4011 y como representante de la gestionante Ileana María Aguilar Cruz quien es su esposa, mayor, pensionada, vecina de Cartago, con cédula 3-179-580, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:30 horas del 9 de setiembre de 2019.

**Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Diligencias administrativas iniciadas a instancia de **Ileana María Aguilar Cruz**, de calidades indicadas, quien en su condición de hija de quien en vida fuera Eladio Aguilar León, solicita a la autoridad registral se consigne

---

una nota marginal de inmovilización en la finca **38478** de la provincia de **Cartago**, manifestando que en el año 1955 ese inmueble fue vendido por Ofelia Valerín Acuña de Pérez en favor de su padre y del señor Octavio Cruz Jiménez, lo cual consta en ese asiento registral según anotaciones de documentos de **compraventa** con citas: tomo **231** asiento **8847** y tomo **283** asiento **8309**. Afirma que no ha sido posible inscribir dicho contrato y que los sucesores de Ofelia Valerín han presentado documentos relativos a la adjudicación de ese bien, con citas: 2019-458925-001 y 2019-458925-002 autorizados por la notario Jenni Valverde Solano, pretendiendo así cancelar esas anotaciones de compraventa, lo cual genera preocupación de que se inscriba en forma fraudulenta esa adjudicación y por ello solicita la medida cautelar administrativa indicada. En virtud de los hechos que denuncia, solicita a la autoridad registral la apertura de un procedimiento administrativo, así como la inmovilización de la finca 38478 de Cartago y se inicie una investigación administrativa ordenando a la notario Valverde Solano no realizar la inscripción que pretende porque hay una compraventa pendiente que está vigente porque no ha sido rescindida.

En resolución dictada a las 14:30 horas del 9 de setiembre de 2019, el Registro Inmobiliario determinó “...1) **DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por la señora Ileana María Aguilar Cruz, (...), al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 355509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (...). 2) Una vez firme la presente resolución, se ordena el cierre y archivo del expediente...” (folio 42)

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado Madrigal Castro en las representaciones indicadas apeló manifestando en sus agravios que la solicitud de una medida cautelar administrativa se realiza amparada en los principios de seguridad jurídica y certeza de los movimientos que se realizan en ese Registro. Afirma que existen elementos debidamente probados de los documentos presentados con la intención de que la

---

compraventa a favor de Eladio Aguilar León se elimine. Agrega que los argumentos de la resolución que recurre no toman en cuenta elementos fácticos que permiten a esa Dirección la Inmovilización o por lo menos consignar Nota de Advertencia Administrativa, lo cual no causaría ningún perjuicio. Con fundamento en dichos agravios solicita se revoque la resolución que impugna y se ordene consignar una medida cautelar de nota de advertencia administrativa o inmovilización.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hechos demostrados y de interés para el dictado de la presente resolución los siguientes:

**I.-** Que la **finca 38478 de Cartago** se encuentra inscrita a nombre de Ofelia Valerín Acuña y en su asiento registral se encuentran anotados los siguientes documentos:

- 1) **Tomo 231 asiento 8847** presentado al Registro el 18 de noviembre de 1955 y que es compraventa otorgada el 9 de noviembre de 1955 (ver imágenes 189-190 del legajo de apelación);
- 2) **Tomo 283 asiento 8309** presentado al Registro el 17 de junio de 1969 y que es compraventa otorgada el 17 de junio de 1969 (ver imágenes 189-190 del legajo de apelación);
- 3) **Tomo 463 asiento 10397** presentado al Registro el 3 de marzo de 1999 y que es protocolización de la adjudicación extrajudicial en el proceso sucesorio de Ofelia Valerín Acuña, tramitada ante el Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de Cartago, autorizada el 8 de febrero de 1999 por los notarios Gilbert Alejandro Monge Aguirre y Luis Fernando Chaverri Rivera (folios 17 a 22 e imágenes 189-190 del legajo de apelación);
- 4) **Tomo 2019 asiento 458925** presentado al Registro el 23 de julio de 2019 y conformado por el documento de protocolización del proceso sucesorio de Ofelia Valerín Acuña otorgada el 8 de febrero de 1999 y dos adicionales autorizados por la notaria Jenny Valverde Solano, otorgados el 26 de mayo y 11 de julio ambos de 2019 y dentro de otros defectos le fue consignado que debe reintegrar derechos y timbres de conformidad con el artículo 3 de la

---

Ley de Aranceles del Registro Público (imágenes 189-190, 191 a 220 del legajo de apelación); y

**5) Tomo 2019 asiento 752585** presentado al Registro el 11 de diciembre de 2019 y que es un segunda presentación de los documentos que conforman las citas **2019-458925** y protocolizado el 8 de febrero de 1999, el cual se encuentra defectuoso (ver imágenes 189-190, 221 a 251 del legajo de apelación digital)

**II.-** Que Álvaro Madrigal Castro es apoderado generalísimo sin límite de suma de Ileana María Aguilar Cruz; quien es hija de Eladio Aguilar León. Además es albacea provisional en el proceso sucesorio notarial del señor Aguilar León, tramitado en la notaría del licenciado Edwin Chacón Bolaños (imágenes 10 y 11 de expediente digital)

**III.-** Que mediante escritura número 102 otorgada el 9 de noviembre de 1955 ante los notarios Antonio Arroyo Alfaro y Alfonso Carro Zúñiga, la señora Ofelia Valerín Acuña vendió su finca 38478 de Cartago a los señores Octavio Cruz Jiménez y Eladio Aguilar León por partes iguales (imágenes 44 y 45 del legajo de apelación digital)

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de no demostrados y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**CUARTO.** Que 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. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES.** El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009) establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad

---

registral.

En este sentido, la Gestión Administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*”, cuyo origen puede ser registral o extrarregistral (artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

Dentro de este procedimiento registral, es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) y la **nota de prevención de inexactitud extrarregistral** (artículo 32).

Entendidas las primeras como aquellas “...*que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...*” (artículo 15). Y las segundas como aquellas que se originan fuera del ámbito registral (artículo 16) y son atribuibles “...*al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fe generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...*”, siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador (artículo 31).

Debe tomar nota el recurrente que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario la competencia material conferida al procedimiento registral de Gestión Administrativa se circunscribe a hacer del

conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección -si hay anuencia de todos los posibles afectados- o; en su defecto, a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.

**II.- SOBRE LA CADUCIDAD DE LAS ANOTACIONES PROVISIONALES.** Para la correcta resolución del asunto bajo análisis; y dados los agravios expuestos por la parte recurrente, resulta conveniente recordar que con la reforma introducida por el Código Notarial -que entró en vigencia el 22 de noviembre de 1998- al **Capítulo V “De las anotaciones provisionales”**, contenido en el Título VII “Del Registro Público” del Código Civil, en su artículo 468 hace referencia a la caducidad del asiento de presentación; es decir a las anotaciones provisionales.

Esta norma se refiere a aquellos documentos (notariales, judiciales o administrativos) que han sido presentados al Registro, dando origen a un asiento provisional (anotación) sobre un inmueble, pero que por diversas razones no han logrado su inscripción. Para lo que interesa en este caso, adviértase que dicha norma en su inciso 5) dispone:

*Artículo 468. Se anotarán provisionalmente:*

(...)

*5) Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.*

(...)

*La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos.”*

---

Adicionalmente, los efectos del plazo de caducidad de las anotaciones provisionales contenido en el relacionado artículo 468, dimensionando la aplicación del Transitorio IX en los siguientes términos:

Transitorio IX. El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta ley.

Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años, contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva.

Con lo que se estableció un plazo de 5 años para inscribir los documentos presentados antes del 22 de noviembre de 1998 y que por diversas razones se encontraban aún como anotación provisional, siendo que este plazo venció el 22 de noviembre de 2003 y por ello todas aquellas anotaciones que continuaban en la publicidad registral sin concluir su trámite de registro deben ser canceladas al inscribir nuevos títulos. En virtud de ello, dado que la anotación provisional de los documentos presentados con citas: 1) **231-8847** presentado al Registro el 18 de noviembre de 1955 y 2) **283-8309** presentado al Registro el 17 de junio de 1969, que datan de más de 50 años debe tenerse por caduca y será cancelada al inscribir un nuevo movimiento en la finca 38478 de Cartago de conformidad con el Transitorio IX del Código Notarial.

En idéntico sentido la anotación provisional del documento presentado con citas **463-10397** que fue presentado el 3 de marzo de 1999 se debe tener también por caduca por haber transcurrido ampliamente el término de caducidad establecido en el inciso 5 del artículo 468 citado.

**III.- SOBRE EL CASO CONCRETO.** En primer término, advierte este Tribunal que el recurrente es apoderado de la gestionante, quien es su esposa e hija de quien en vida fuera Eladio Aguilar León que adquirió un derecho a la mitad en la finca 38478 de Cartago. El licenciado Álvaro Madrigal Castro también es albacea de la sucesión del señor Aguilar León, lo cual acredita su legitimación para actuar dentro de estas diligencias administrativas.

En segundo lugar, la gestionante **Ileana María Aguilar Cruz** solicita se imponga una medida cautelar administrativa en la finca 38478 de Cartago en razón de que un contrato de compraventa de Ofelia Valerín Acuña de Pérez en favor de su padre Eladio Aguilar León y de Octavio Cruz Jiménez; celebrado en el año 1955 (el cual se encuentra anotado en ese asiento registral con citas: tomo 231 asiento 8847) no ha sido inscrito y que aun estando anotada dicha compraventa los herederos de la señora Valerín Acuña presentaron un documento de adjudicación en el proceso sucesorio de esta, con lo cual pretenden eliminar el derecho adquirido por su padre.

Sin embargo, aplicado lo indicado en el punto II anterior al caso de estudio, resulta válido concluir que para los documentos que ingresaron a la publicidad registral con citas **1) Tomo 231 asiento 8847; 2) Tomo 283 asiento 8309 y 3) Tomo 463 asiento 10397**, ha transcurrido el término de caducidad respectivo y en razón de ello el registrador correspondiente cancelará esas anotaciones provisionales al inscribir cualquier nuevo título que cumpla con todos los requisitos de ley para ello, independientemente de que no se produzca una rescisión de los actos o contratos contenidos en los indicados asientos provisionales.

Considera este Órgano de Alzada que no es posible admitir los agravios del recurrente, toda vez que la no inscripción del testimonio de escritura de la compraventa realizada desde el año 1955 a favor de Eladio Aguilar León (**tomo 231 asiento 8847**), se debe a la falta de acción tanto de los notarios autorizantes de dicho instrumento público -quienes son los encargados de tramitar los documentos sujetos a registro- como de las partes interesadas,



siendo que en este caso dejaron transcurrir más de 43 años desde esa fecha hasta el año 1999 en que se presentó al Registro el documento con citas **tomo 463 asiento 10397** -que es protocolización de la adjudicación extrajudicial en el proceso sucesorio de Ofelia Valerín Acuña, tramitada ante el Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de Cartago- Y posteriormente, se dejaron transcurrir 20 años más hasta la fecha en que se presentó nuevamente esa protocolización con citas **tomo 2019 asiento 458925** en el año 2019, dado lo cual evidentemente ha transcurrido de sobra el término de caducidad de dicha anotación (**tomo 231 asiento 8847**).

De este modo, advierta la recurrente que a esta fecha la finca objeto de estas diligencias administrativas se encuentra todavía inscrita a favor de la causante Valerín Acuña, toda vez que no han sido ingresados nuevamente a la Publicidad Registral ulteriores testimonios de las escrituras que originaron los anotaciones provisionales con citas: 231-8847 y 283-8309 las cuales, se reitera, a esta fecha se encuentran caducas.

Por lo expuesto, queda claro para este Tribunal que el asunto bajo estudio en modo alguno constituye algún error, omisión o actuación incorrecta del Registro Inmobiliario que haya provocado alguna inexactitud en el asiento registral cuestionado, toda vez que en nuestro sistema de registro la inscripción de los títulos no es obligatoria porque sus efectos son declarativos de derechos constituidos previamente fuera de la esfera registral. No obstante, **el acceso a la publicidad registral sí tiene efectos de oponibilidad ante terceros**, lo cual no se logró en este caso dada la falta de actividad de los interesados que provocó la pérdida de su derecho de prioridad para inscribir la compraventa celebrada en el año 1955.

Se reitera que la competencia de los procedimientos registrales está delimitada por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario por lo que se recuerda al gestionante que la cautela administrativa procede exclusivamente cuando en ese procedimiento se logra verificar alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siendo que; de

---

conformidad con lo denunciado, no se colige en este caso la existencia de ninguno de los supuestos enumerados en los artículos 15 y 16 de ese Reglamento.

De este modo, dada la imposibilidad de la autoridad registral y de este Tribunal de Alzada, en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes, debe buscar la señora Aguilar Cruz que sea declarado su mejor derecho de propiedad en estrados judiciales.

Recuerde el recurrente que no es esta vía la habilitada por ley para conocer de situaciones de origen extra registral, el Registro Inmobiliario se limita a calificar e inscribir documentos de conformidad con la ley, la cual establece plazos de caducidad y requisitos para tal fin. La caducidad del documento presentado con cita 231-8847 y en consecuencia su cancelación del asiento registral opera de pleno derecho al inscribir un nuevo documento, tal como lo establece el artículo 468 de nuestro Código Civil.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que del análisis íntegro de este expediente no se advierte alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o extrarregistral que afecte la publicidad registral y que deba ser cautelada, toda vez que lo denunciado no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el Reglamento del Registro Inmobiliario, sino que se trata de anotaciones provisionales cuyo trámite de calificación e inscripción no han sido llevados a término con el fin de que produzcan asientos registrales definitivos, siendo que la posibilidad de declarar un mejor derecho de propiedad en favor de la gestionante es un asunto que debe ser discutido ante la autoridad jurisdiccional competente. En consecuencia, debe rechazarse el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, 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 licenciado Álvaro Madrigal Castro en representación de la gestionante Ileana María Aguilar Cruz y en su calidad de albacea de la sucesión de Eladio Aguilar León, en contra de la resolución dictada por el registro inmobiliario a las 14:30 horas del 9 de setiembre de 2019, la que en este acto **se confirma** para que se deniegue su solicitud de imponer una medida cautelar administrativa sobre la finca 38478 de Cartago. 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. **NOTIFÍQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQV/ORS/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES.**

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53