

## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0460-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**NATALIE ROSE GUERRERO CARVAJAL, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-225)**

**PROPIEDADES**

# **VOTO 0836-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas diez minutos del dieciocho de diciembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por Natalie Rose Guerrero Carvajal, psicóloga, con cédula de identidad número 112380095, vecina de Puntarenas, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:42 del 23 de abril del 2020.

**Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora.**

## **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento se inicia con base en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el día 16 de marzo de 2020, por la señora Natalie Rose Guerrero Carvajal, como propietaria de la finca de la Provincia de Puntarenas matrícula **31221**, en el que señala que se opone a la rectificación de medida realizada en la finca igualmente de la Provincia

---

de Puntarenas matrícula **67722**, propiedad de la señora Mayra Serrano Zamora, de un área de 97 metros que su padre había comprado y que nunca la agregó formalmente a la finca de su propiedad.

Manifiesta que su padre era dueño de la finca **31221**, posteriormente, compró un área de 97 metros adicional, pero nunca los adhirió a la finca en forma legal. Luego la donó a su madre, su madre a sus hermanos y sus hermanos a ella, quién mantuvo esos 97 metros adicionales en posesión en forma quieta, pública y pacífica a título de dueño. En 1987 la finca **31221** tenía el plano **P-673768-1987**, se incluyó a la publicidad registral cuando su dueño, German Guerrero padre de la denunciante dona a su esposa. Con esa concordancia la finca quedó midiendo 331.15 metros cuadrados. Indica que su padre nunca agregó los 97 metros adicionales al lote principal, solo unió las fincas físicamente. En el año 2002 su madre cercó el frente de la propiedad con maya incluyendo los 97 metros. En el 2009 se intentó poner a derecho toda la situación y se mandó a hacer el plano P-1331514-2009, incluyendo los 97 metros a nombre de todos sus hermanos, pero no logran avanzar en el proceso.

En el 2016 hicieron el plano P-1939105-2016 para rectificar la medida por información posesoria. En el 2017 indica que ella pasa a ser la dueña total de la propiedad y presenta información posesoria el 05 de julio del 2017 en el Juzgado Civil de Osa, luego pasó al Juzgado Administrativo y Civil de Hacienda, expediente 17-000017-0423-CI-2, pero no se indica que ha pasado con esa finca y tampoco se refleja en la publicidad registral anotación alguna de parte de esos despachos judiciales.

En virtud de lo anterior, la Asesoría Jurídica de ese Registro, mediante la resolución de las 08:04 horas del 25 de marzo de 2020 ordenó la apertura del expediente administrativo y previno a la parte gestionante los siguientes requisitos para iniciar

la gestión: 1.- Entero bancario con el pago de los timbres de Registro correspondientes, tal y como lo estipula el artículo 22 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, así como el correspondiente timbre del Colegio de Abogados, por la autenticación de la firma que se observa a folio 2 del expediente. 2.- Autenticar notarialmente la firma de la gestionante y aportar el timbre del Colegio de Abogados de Costa Rica, según el artículo 107 del Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Notariado, Decreto Ejecutivo N° 41457-JP, de conformidad con la Circular DRI-009-2019 del 29 de julio del 2019. 3.- Exponga y aclare la relación de hechos anormales sucedidos, con indicación de documentos conocidos en la corriente registral, por los cuáles esta instancia considere que deba intervenir en resguardo de la seguridad jurídica registral, así exigido por el artículo 22 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Mediante resolución dictada a las trece horas cuarenta y dos minutos del veintitrés de abril de dos mil veinte, el Registro Inmobiliario consideró que no existe error en la inscripción de la rectificación de medida que se hizo en la finca de Puntarenas matrícula **67722** y resolvió: “...I) **Denegar** y ordenar el cierre y archivo de las presentes diligencias administrativas, de conformidad con el artículo 24 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. (...)”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora Natalie Rose Guerrero Carvajal, apeló la resolución relacionada y expuso como agravios lo siguiente:

1.- Manifiesta que interpuso formal oposición a la rectificación de medida en la finca 67722-000 y que existe un proceso de información posesoria expediente 17-000017-043CI-2, que es sobre los 97 metros que están rectificando en la finca de su propiedad matrícula **31221**.

2.- Indica que el área que se unió a la finca **67722** por rectificación de medida, está en los dos planos que presentó y que el plano P-193105-2016, es para rectificar medida por información posesoria, proceso que se está llevando a cabo y que el catastro debió verificar que esa área tenía el plano vigente para información posesoria.

3.- Solicita que se inmovilice la finca de Puntarenas **67722-000** ya que se está rectificando un área que está en proceso de información posesoria y que, además, se estará presentando ordinario civil en oposición a la rectificación.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero, apartado II., de la resolución venida en alzada.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**CUARTO. SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PROBANZAS PRESENTADAS.** Conforme el expediente administrativo levantado al efecto, se admite la prueba aportada por las partes y la agregada por el Registro Inmobiliario para la resolución del presente asunto.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. 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 extraregistral (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 son: la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención y el aviso catastral; o en su caso, las que sí extraen del tráfico mercantil al inmueble, como son: la inmovilización y el bloqueo registral.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de Reglamento de cita, 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 registral, en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte; y a partir de lo que se resuelva, imponer la medida cautelar que proceda.

Para el caso que nos ocupa, es claro para este Órgano de alzada, que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral o extraregistral no se cumplen; ya que no se demuestra que existe alguna anomalía con la inscripción

---

de la finca de Puntarenas matrícula **67722** que afecte la finca propiedad de la gestionante matrícula **31221**. Quedó comprobado del estudio de antecedentes registrales y catastrales que la finca de Puntarenas **67722**, nació de la reunión de las fincas 46628 y 36771, inscrita el día 4 de diciembre de 1990. El 22 de abril del año 2008 se solicita incluir el plano catastrado P-1212016-2008 y el 14 de junio del 2018, se rectifica la medida en aumento con el plano **P-2048868** que es el que publicita actualmente dicho inmueble propiedad de la señora Mayra Serrano Zamora.

Como bien lo indica el Registro de primera instancia, los registradores de catastro al realizar el estudio sobre los asientos registrales y catastrales, y al no encontrar que la medida discutida de 97 metros estuviera asociada a un número de matrícula, procede con la inscripción solicitada, rectificando la medida de la finca de Puntarenas matrícula **67722** con el plano catastrado **P-2048868-2018**.

Debe este Tribunal indicar, que nuestra legislación ha establecido que, en el trámite de calificación, el registrador despliega su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula toda la actividad registral. En ese sentido, el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que, en la calificación, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos de este Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en este. Su función se circunscribe a la verificación de los requisitos de forma y fondo que la legislación exige para la inscripción de los diferentes documentos, ajustándose a la normativa registral vigente que describe el acto o contrato que se pretenda inscribir.

En cuanto a los agravios, la recurrente alega que se encuentra en trámite un

---

proceso de información posesoria sobre los 97 metros que señala, por lo que solicita se inmovilice la finca de Puntarenas **67722**. Conforme al cuadro fáctico expuesto, este agravio no podría ser acogido y debe ser rechazado. Tal como se indicó, al no haberse demostrado en el presente caso alguna anomalía con la inscripción de la rectificación de medida en aumento sobre la finca **67722** que afecte la propiedad de la gestionante matrícula **31221**. Tal como se ha indicado, no es procedente conferir lo alegado por la gestionante, ya que conforme el ámbito de competencia de la Administración registral, se actuó conforme a derecho, cumpliendo con el marco de calificación establecido para ese tipo de inscripciones y que tanto al Registro Inmobiliario como a este Órgano de alzada, le es materialmente imposible imponer una medida cautelar como la pretendida, sin un sustento real y jurídico que de esa manera lo determine, al no existir un error o nulidad cometida en sede registral.

Tenga presente la recurrente que la base de datos del Registro Inmobiliario, entre otros se conforma por los documentos ingresados a la corriente registral de parte de los notarios públicos y agrimensores respectivamente, quienes dentro de su quehacer profesional plasman la voluntad de las partes otorgantes. Dichos instrumentos públicos se presumen veraces y revestidos de fe pública, la cual les ha sido conferida por el Estado, y sus manifestaciones se presumen ciertas y acorde a la realidad física y jurídica que las conforma, información que no es cuestionable por el operador jurídico, sino existe dentro del marco de calificación motivo para ello.

**SÉTIMO. 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 que afecte la publicidad registral y que deba ser cautelada, por lo que lo procedente es confirmar la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:42 del 23 de abril del 2020.



## POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Natalie Rose Guerrero Carvajal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:42 horas del 23 de abril del 2020, 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 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

**Leonardo Villavicencio Cedeño**



Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

**Guadalupe Ortiz Mora**

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES.**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53