



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0045-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

PLAYA FLORIDA S.A, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2015-2206)

Inmuebles

VOTO N° 0649-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas con cincuenta minutos del nueve de agosto del dos mil dieciséis.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Alexander Barquero Lobo**, mayor, casado una vez, abogado, titular de la cédula de identidad número cuatro-ciento veinticinco-ochocientos diez, en su condición de apoderado general judicial de la empresa **PLAYA FLORIDA S.A.**, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-sesenta y nueve mil trescientos veinticinco, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las 11: 00 horas del 9 de diciembre del 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el quince de octubre del dos mil quince, el licenciado **Alexander Barquero Lobo**, de calidades y condición dicha al inicio, y el licenciado **Sergio Sánchez Bagnarello**, mayor, casado una vez, abogado, cédula de identidad número uno-quinientos cuarenta y uno-ciento noventa y nueve, en su condición de apoderado general judicial de la empresa indicada al inicio, presentan gestión administrativa, argumentando: **1-** Que su representada es titular de dos fincas de Puntarenas: 6-19513 y 6-19515. Que de la primera 6-19513, fraudulentamente y por medio de un proceso de información



posesoria se logró inmatricular la finca 94781, usando el plano (de su propiedad) P-279586-1995, que es parte de la finca 6-19513. **2-** Que el Juez confiere la información posesoria a nombre del adjudicatario en cesión judicial Max Van Keeken, representante de Corporación Hotelera del Pacífico Sur S. A. actual titular de 6-94781. Dentro de este proceso, la procuraduría se había opuesto a que el juez otorgara título en este caso. **3-** Que el documento de ejecutoria una vez presentado al registro ocupó el asiento 432-17704 y se inscribió el día 30 de julio de 1996. **4-** Que una vez inscrita la finca, se le agrega materialmente una porción por medio de plano P- 279589-1995, quedando con una medida final de 92265.99 metros cuadrados. **5-** Que luego, se realizaron varios movimientos de inscripción de planos y segregación de lotes; quedando con una medida de 12477. 59 metros cuadrados. **6-** Que tales inscripciones están viciadas de nulidad por el uso originario de un plano que no pertenecía al solicitante de la Información posesoria, lo cual vicia la inscripción del documento 432/17704, aunque éste provenga de una autoridad judicial. **7-** Que los gestionantes solicitan, anotación preventiva y advertencia administrativa al margen de finca 6-94781 y sus segregaciones, dado que mediante documento 432-17704 citado, se inscribió la finca mencionada producto de las diligencias de Información Posesoria llevadas en el Juzgado Agrario de Puntarenas, Ciudad Nelly, señalando que dicho terreno es parte de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 19513 propiedad de su representada.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 11:00 horas del 9 de diciembre del 2015, resolvió: “[...] **1) Denegar** la gestión incoada por los señores Alexander Barquero Lobo, cédula 4-125-810 y Sergio Sánchez Bagnarello, cédula 1-541-199 en representación de **PLAYA FLORIDA S.A.**, cédula jurídica 3-101-69325, mediante la cual solicitan anotar nota de prevención y advertencia administrativa sobre la finca del Partido de **Puntarenas** matrícula número **94781 y sus segregaciones**, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral; siendo este el presupuesto fáctico necesario de la Gestión Administrativa ni enmarcarse en los supuestos del artículo 32 del Decreto Ejecutivo N° 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro



Inmobiliario. 2) Se ordena, una vez firme la resolución el cierre y archivo del expediente. [...].”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, el licenciado Alexander Barquero Lobo, en representación de la empresa **PLAYA FLORIDA S.A**, en escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el ocho de enero del dos mil dieciséis, interpuso recurso de apelación, siendo que el Registro Inmobiliario en resolución de las 10:20 horas del 13 de enero del 2016, admitió el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

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 pudieran haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos probados de influencia para la resolución de este proceso los siguientes: **a)** No hay inexactitud de origen registral en la inscripción del documento de citas 432-17704, inscrito el 30 de julio de 1996.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho no probado trascendente para la resolución del presente asunto el siguiente: **a)** Los gestionantes no acreditan representación, ya que actúan por medio de un poder especial judicial del artículo 1289 del Código Civil insuficiente en esta instancia.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto el licenciado Alexander Barquero Lobo, y el licenciado Sergio Sánchez Bagnarello, ambos en su condición



de apoderados generales judiciales de la empresa **PLAYA FLORIDA S.A.**, solicitan en representación de la empresa **PLAYA FLORIDA S.A.**, la anotación de prevención y advertencia administrativa sobre la finca de Puntarenas matrícula 94781 y sus segregaciones, en razón de que mediante documento presentado al Diario de este Registro bajo las citas 432-17704 se inscribió la finca mencionada producto de las diligencias de Información Posesoria llevadas en el Juzgado Agrario de Puntarenas, Ciudad Nelly, bajo el expediente judicial número 206-3-93 señalando que dicho terreno es parte de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 19513 propiedad de su representada. El Registro Inmobiliario, en resolución final dictada a las 11:00 horas del 9 de diciembre del 2015, **deniega** la gestión incoada, por considerar que la misma no está sustentada en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral; siendo este el presupuesto fáctico necesario de la Gestión Administrativa ni enmarcarse en los supuestos del artículo 32 del Decreto Ejecutivo N° 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, para la consignación de una anotación preventiva

El representante de la empresa recurrente, en su escrito de apelación argumenta, **1.-** Que existe error en la calificación del documento que generó la inscripción de la finca 6-94781. Ya que el documento contenía información que debió ser objetada por el registrador, concretamente la información de los planos utilizados, por lo que solicita se ordene la medida cautelar de UNA PREVENCIÓN Y ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA AL MARGEN DEL ASIENTO DEL PARTIDO DE PUNTARENAS FOLIO REAL 94781-000. **2.-** La representación de la empresa gestionante y apelante, Insiste sobre el tema de la legitimación, en el sentido de actuar por medio de poder especial judicial.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Examinado el expediente venido en alzada, se observa que el apelante pretende en su gestión la anotación de prevención y advertencia administrativa sobre la finca de Puntarenas matrícula 94781 y sus segregaciones, en razón de que mediante documento presentado al Diario de este Registro bajo las citas 432-17704 se inscribió la finca mencionada producto de las diligencias de Información Posesoria llevadas en el Juzgado



Agrario de Puntarenas, Ciudad Nelly, bajo el expediente judicial número 206-3-93 señalando que dicho terreno es parte de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 19513 propiedad de su representada.

Partiendo de lo peticionado en la gestión administrativa, resulta de provecho hacer un análisis sobre los alcances que le fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa en razón de la entrada en vigencia del Reglamento del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo N° 35509-J del 30 de setiembre de 2009, a partir del 13 de octubre de 2009.

Las disposiciones contenidas en Título IV del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N°, 26771-J del 18 de febrero de 1998, en relación con el procedimiento de Gestión Administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos dirigidos a corregir errores en la información publicitada por el Registro, y al relacionarlas con las contenidas en el Título Tercero, resulta claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a errores registrales de origen material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones realizadas por el Registro, pero dentro del marco de calificación registral establecido en la Ley sobre inscripción de Documentos en el Registro Público, que es Ley N°3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, específicamente en su artículo 27, en concordancia con el artículo 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, N° 26771-J, que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional a los tribunales jurisdiccionales.

No obstante, lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge el concepto de inexactitud de la publicidad registral. En relación a esta figura



registral, el artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, citado, dispone: “[...] 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.”

Es decir, a partir de este momento se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad. Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas (nota de prevención, artículo 32 Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J) de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, ocasionadas por: “[...] a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, o descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.” (Ver Artículo 16, *ibídem*), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional).

De acuerdo a lo expuesto, cabe indicar, que el procedimiento de gestión administrativa, producto de una inexactitud registral, procede ante la existencia de un error o nulidad en los procedimientos de anotación o inscripción de un documento por parte del Registrador (Ver artículo 22, Capítulo III, *ibídem*). En virtud de ello, se procederá a la consignación de una nota de advertencia administrativa para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción



de documentos posteriores (artículo 25, ibídem). Dicha gestión como se indicó es producto de una inconsistencia de carácter registral, faculta para que una vez verificado el debido proceso, se dicte en caso de no ser posible su corrección, o de no haberse puesto las partes involucradas de acuerdo para tales efectos, la inmovilización de los respectivos asientos registrales.

De lo argumentado, podríamos decir, que la nota de prevención y la nota de advertencia administrativa tienen en común, el ser medidas cautelares de –mera publicidad noticia-, las cuales no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada, con la diferencia que la nota de prevención pende de un proceso judicial, y da tiempo a esta jurisdicción para tutelar los intereses en juego, mientras que la nota de advertencia es parte de un proceso administrativo independiente, que deriva si el caso así lo requiere, en la inmovilización del asiento registral.

En virtud de lo expuesto, no es admisible el primer agravio que expone el recurrente, en el que argumenta, que existe error en la calificación del documento que generó la inscripción de la finca 6-94781, ya que el documento contenía información que debió ser objetada por el registrador, **concretamente la información de los planos utilizados**, por lo que solicita se ordene la medida cautelar de UNA PREVENCIÓN Y ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA AL MARGEN DEL ASIENTO DEL PARTIDO DE PUNTARENAS FOLIO REAL 94781-000. No es admisible, dado que de la documentación que consta en el expediente lo que se evidencia es que la finca del Partido de Puntarenas matrícula 94781 plano catastrado número P-279586-95, nace a la vida jurídica mediante Diligencias de Información Posesoria, a través del documento de citas Tomo 432, Asiento 1774, presentado el 26 de julio de 1996, en el Diario del Registro Inmobiliario e inscrito el 30 de julio de 1996, documento que refiere a Ejecutoria de Sentencia expedida por el Juzgado Agrario de Puntarenas, Corredores, Ciudad Nelly, de las 15:00 horas del 2 de julio de 1996, dictada dentro del Proceso de Información Posesoria promovido por la sociedad Corporación Hotelera del Pacífico Sur S.A. (Ver folios 346 a 352).



En la ejecutoria de sentencia citada, la autoridad judicial, manifiesta:

“[...] **ACTOS POSESORIOS:** Los actos de posesión que ha ejercido la hoy titularante consisten en la siembra de árboles frutales y pasto, mantenimiento y conservación de las cercas. **GRAVAMENES Y CARGAS REALES:** El inmueble a titular no soporta cargas reales, así como tanto existen condueños. **RESTRICCIONES Y LIMITACIONES.** Sujetas a las indicadas en el artículo 19 de la Ley de Informaciones Posesorias. [...]. Por colindar el inmueble a titular por el lindero Sur con la zona marítimo terrestre debe dejar a favor del Estado la franja inalienable de doscientos metros de ancho a partir de la línea de pleamar ordinaria, correspondiente a la Zona Marítimo Terrestre. [...]. Una vez firme esta resolución expídase el mandamiento ante el Registro Público de la Propiedad, para los efectos de inscripción. Archívese el expediente. [...]“.

Lo referido, no significa otra cosa, que la información posesoria cumplió con los requisitos exigidos por ley. De ahí, que la autoridad judicial expidiera mandamiento para efectos de inscripción.

De acuerdo a lo aludido, no es posible decir, que se está en presencia de un error registral cometido por el Registrador, ya que como se indicó la finca del Partido de Puntarenas matrícula 9478, que incluye en su asiento registral el plano catastrado número P-279586-95, nació como consecuencia de las Diligencias de Información Posesoría efectuadas por el Juzgado Agrario de Puntarenas, Corredores, Ciudad Nelly, a través de la cual emitió la Ejecutoria de Sentencia mencionada, que quedó inscrita en el Registro Inmobiliario el 30 de julio de 1996. Ello implica que, si la inscripción data de 1996, en esa época, no era posible realizar consulta de base de datos de catastro, sino se estaba a la fe pública de la autoridad que expedía el documento inscribible, sea, el profesional en agrimensura, de conformidad con el artículo 12 de la Ley N° 4294 del 19 de febrero de 1968, Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, y autorizados por un colegio profesional. En este caso, el uso cuestionado del plano catastrado P-279586-1995, fue no solo avalado, sino homologado por el juez que concede el título inscribible, declaratoria de derecho que no puede ser conocida para su revocación en sede registral, según Resolución



Nº 100 de las dieciséis horas, cuarenta y cinco minutos del diecisiete de diciembre de mil novecientos ochenta, emitida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Esta resolución en lo conducente dispone:

“VI.- No puede concebirse que el Registro Público por medio de su Director pueda tener la facultad de revisar y revocar las decisiones judiciales, si la ley no ha conferido esa facultad, ni antes sus oficios está planteado el juicio. Es el Tribunal quien tiene esa competencia dentro de un juicio en que los interesados están apersonados y quienes en la defensa de sus derechos pueden gestionar, alegar, oponerse y recurrir. Si la orden de anotar y embarga fue dada por el Tribunal, el Registro no puede objetarla.”

De los argumentos expuestos, se determina que en el presente asunto no media la existencia de un error registral, por lo que resulta improcedente publicitar una nota de advertencia sobre el bien en cuestión. Ello por cuanto la nota de advertencia como se mencionó al inicio de la presente resolución solamente se puede consignar dentro de un proceso de gestión administrativa en el que se investigue y luego se compruebe la existencia de un error de origen registral, tal y como lo señala el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo Nº 35509-J, en concordancia con el artículo 22 de ese mismo cuerpo normativo.

Así las cosas, y retomando lo alegado por el recurrente en su primer agravio, en el sentido que considera que hay un error en la calificación, estima este Tribunal que lo procedente es que el órgano jurisdiccional que conoce de la causa penal 07-008885-0042 como lo hace ver él en su gestión, sea, el que ordene la anotación al margen del inmueble de las medidas que considere pertinentes, ya que la instancia administrativa no está facultada para dirimir un asunto que fue denunciado en la vía judicial.

En el segundo agravio, la representación de la empresa PLAYA FLORIDA S.A., insiste en



actuar por medio de un poder judicial, siendo, que con ese poder no le es posible conducirse en vía administrativa, dado que únicamente lo legitima para representar a su mandante en estrados judiciales. En este sentido, este Tribunal en el Voto N° 013-2004 de las 14:30 horas del 11 de febrero del 2004, citando el Voto N° 1274-93 de las 9:45 horas del 17 de junio del año 1993, emitido por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior órgano superior jerárquico impropio de los Registros que conforman el Registro Nacional, respecto al mandato judicial y los alcances especiales de éste a tenor de las disposiciones del Código Civil citadas textualmente, dispuso:

“...el artículo 1289 regula el Poder Judicial para cualquier asunto, y el 1290 lo hace respecto del poder en alguno o algunos negocios y las facultades que corresponden en cada caso, en particular interesa el artículo 1288 que a la letra dispone: “Todas las disposiciones del capítulo anterior son aplicables al mandato judicial en tanto lo permita la índole de éste (sic) mandato” II.- El anterior marco legal nos invita al siguiente análisis: al apoderado de los actores se le dio (sic) fue un “Poder General Judicial”.- Según el mismo código, por el poder judicial para todos los negocios; el mandatario puede apersonarse como actor o como reo a nombre de su poderdante, en cualquier negocio que interese a éste, seguir el juicio o juicios en sus diversas instancias, usar de todos los recursos ordinarios y extraordinarios, transigir, comprometer en árbitros o arbitradores, pedir y absolver posiciones, reconocer documentos, recibir dinero y dar el recibo; otorgar y cancelar escrituras que el negocio o negocios exijan, renunciar cualquier trámite, recusar a los funcionarios judiciales y quejarse de ellos, o acusarlos por motivo de los juicios, y hacer todo lo que el dueño haría (art. 1289, la negrilla no es nuestra); si el poder general judicial sólo fuere para alguno o algunos negocios judiciales, el apoderado tendrá para el negocio o negocios a que su poder se refiera las mismas facultades que, según el artículo anterior, tiene el apoderado general para todos los negocios judiciales de una persona (art. 1290 ibídem). Lo anterior nos lleva a las siguientes conclusiones: en primer lugar el Poder General Judicial es solamente para



diligencias ante los tribunales de justicia... II.- En segundo lugar resulta que **si el poder con que se presentó el representante en cuestión, a hacer gestiones de tipo administrativo era “judicial”, sus gestiones son improcedentes, ya que su poder no era suficiente para cubrirlas**, y por ende, no está obligado el a-quo a acceder a los mismos...” (el destacado es nuestro).

Si bien, el poder con el que la representación de la empresa recurrente se presenta a interponer la gestión administrativa y la respectiva apelación, no es suficiente para actuar en vía administrativa, es dable manifestar, que este Tribunal en su función contralora de legalidad entró de forma objetiva a conocer sobre el fondo del asunto, determinando que se han cumplido no solo el debido proceso en este asunto, sino que lo resuelto es conforme a derecho ante la inconsistencia de un error de origen registral que debe ser anotado según se solicita.

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia expuestas, considera procedente este Tribunal declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Alexander Barquero Lobo**, en su condición de apoderado general judicial de la empresa **PLAYA FLORIDA S.A.**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 9 de diciembre del 2015, la que en este acto **se confirma**.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y doctrina expuestas, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por el licenciado **Alexander Barquero Lobo**, en su condición de apoderado general judicial de la empresa **Playa Florida S.A.**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 9 de diciembre del 2015, la que en este acto **se confirma**. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. - **NOTIFÍQUESE.** -

Rocío Cervantes Barrantes

Leonardo Villavicencio Cedeño

Carlos José Jiménez Vargas

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33