



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2014-0199-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**KEVIN VANDERSCHANS, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2013-3276-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No. 742-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos, del veintinueve de octubre de dos mil catorce.***

Recurso de apelación presentado por el Licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, mayor, abogado, portador de la cédula de identidad número 1-0893-0844, en su condición de Apoderado Especial del señor **Kevin Vanderschans**, de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, Agente de Seguros, portador del pasaporte de su país 038288553, vecino de Estados Unidos, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las quince horas del veintisiete de enero del dos mil catorce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 1º de noviembre del 2013, el Licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, de calidades y condición antes indicada, presentó Gestión Administrativa solicitando la Inmovilización de la Finca del Partido de Puntarenas, matrícula número 43352-000, por existir formal causa penal debidamente incoada y anotada al margen de la dicha finca, por parte de varios



ofendidos incluso su representado, en la Unidad Especializada de Fraudes del Primer Circuito Judicial de San José contra los imputados: Dennis Webb, Mauricio Quirós González y Sebastián Vargas Roldán, a quienes se les imputan los posibles delitos de Falsedad Ideológica y Administración Fraudulenta, los cuales se encuentran directamente relacionados con la inscripción de las hipotecas que se dirán, que parecen resultar teñidas de falsedad y cuya aparente finalidad es defraudar a los socios de la empresa Coast International Group S.A. conocida como CIGSA.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las quince horas del veintisiete de enero del dos mil catorce, la Subdirección del Registro Inmobiliario, resolvió “[...] *Una vez firme la presente resolución, se ordena el **Cierre y Archivo** del presente expediente por cuanto previo a sus apertura la parte gestionante había logrado que la Autoridad Judicial anotara la finca de Puntarenas matrícula 43352, lo anterior de conformidad con la letra del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. [...] NOTIFIQUESE.- [...]”.*

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 26 de febrero del 2014, el Licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, en su condición de Apoderado Especial del señor **Kevin Vanderschans**, interpuso Recurso de Apelación, que fue admitido por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de 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, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.



*Redacta la Juez Ortiz Mora; y,*

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, División Registral, en la resolución recurrida.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, el gestionante solicita a la Dirección del Registro Inmobiliario, que se inmovilice la finca de la provincia de Puntarenas, matrícula 43352-000, en razón de circunstancias extra registrales. Sobre dicha petición, el Registro resuelve sobre la imposibilidad de ordenar la inmovilización de la citada finca, por cuanto ésta corresponde a una medida cautelar restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral. Manifestó además, que respecto a la consignación de una medida cautelar de prevención en el inmueble objeto de la diligencia, ésta se justifica si la parte interesada aporta copia certificada de la denuncia penal y el elemento objetivo necesario para acreditar la inexactitud.

Además el Registro manifiesta, que al “*revisar la información que se desprende de asientos registrales se constata que en fecha 27 de agosto del año 2013, el Poder Judicial realiza anotación directa sobre la finca de Puntarenas 43352 de Demanda Penal bajo citas 800-00145381-01-0001-001 para dar Publicidad Registral a la causa penal 13-000549-0612-PE (hecho probado V). Al carecer de detalles respecto a las partes involucradas en esta sumaria penal, la Asesoría Jurídica realiza consulta sobre el particular a la Licda. Fabiola Quesada Jiménez, funcionaria de la Unidad Especializada en Fraudes del Ministerio*



*Público, para establecer si alguna de las partes involucradas en esa causa penal, es mencionada por el Lic. Núñez Svanholm en su escrito, a fin de definir el ámbito de competencia del Registro Inmobiliario. En respuesta al requerimiento, la funcionaria judicial informa: “...también denunciado Mauricio Quirós González, donde se configura el primer hecho concreto donde compareció el encartado Dennis Webb y dispuso de la propiedad matrícula de folio real N° 43352-00 del Partido de Puntarenas debido a que otorgó garantía hipotecaria ante un crédito personal la finca matrícula de folio real N° 43352-000 del partido de Puntarenas, que es propiedad de la sociedad anónima Coast International Group, sea es en este lugar donde el encartado teniendo bajo su custodia y administración bienes ajenos realizó un uso indebido de sus facultades dispuso de la propiedad causando un perjuicio en el patrimonio de cada uno de los ofendidos, siendo las otras dos hipotecas en grado primero y tercero se confeccionaron en Escazú...”; sea que existe identidad entre las partes que menciona el gestionante en su escrito, y quienes son cuestionados en vía penal, aunado que el cuadro fáctico que describe la fiscal, coincide con los hechos que denuncia en esta vía el Lic. Gunnar Núñez Svanholm. Se puede concluir entonces que previo a que el gestionante advirtiera al Registro Inmobiliario del supuesto movimiento espurio sucedido en asientos registrales, ya se había materializado en la Publicidad Registral la tutela jurisdiccional de asientos como consecuencia de la anotación realizada por el Poder Judicial en la finca de Puntarenas **43352** el **27 de agosto de laño 2013**, sea que a partir de esta fecha quien quiera contratar sobre dicho inmueble debe someterse a las resultas del proceso penal, conforme se extrae de la letra del artículo 468 del Código Civil.”. Basado en lo anterior el Registro procedió al cierre y archivo del expediente, por cuanto previo a su apertura constaba en la Publicidad Registral mandamiento de anotación.*

Por su parte, el recurrente alega que resulta evidente que la propiedad sobre la cual se pretende la anotación administrativa de prevención, si bien es cierto, cuenta con una anotación penal, esta anotación se encuentra directamente supeditada a la decisión final a la



que logre arribar el Ministerio Público como ente que goza del monopolio de la acusación penal, siendo que si es agotada la etapa de investigación penal considerando el Ministerio Público que no existe prueba suficiente para sostener una acusación penal, podrá dictar el sobreseimiento definitivo y ordenar el levantamiento de la anotación, situación que no puede ser controlada por los demás actores dentro del proceso inicial de investigación, pudiendo resultar fácilmente distraído este bien al carecer de otra medida que ponga de manifiesto a terceros (publicidad registral) la situación jurídica real de la finca que nos ocupa.

Agrega al respecto, que el expediente penal señalado en autos se encuentra aún en una etapa muy joven de este proceso, precisamente como se dijo supra, está en la etapa de investigación, la cual podría derivar en una solicitud de sobreseimiento o de desestimación a criterio del Ministerio Público, situación que de acontecer de manera inmediata, liberaría a la propiedad en cuestión de la anotación del proceso penal y en el caso de suceder la situación antes descrita, los inversionistas y además terceras personas podrían verse afectados en sus derechos patrimoniales sobre dicha propiedad, máxime que la misma quedaría libre de anotaciones, facilitando así su traspaso a terceros de buena fe, en perjuicio de los derechos de las víctimas del proceso penal y de éstos terceros adquirentes, facilitando la distracción de bienes litigiosos.

Concluye que en razón de lo anterior y en aras de proteger los derechos de los inversionistas y terceros de buena fe, resulta evidente que la anotación de la demanda penal, por lo menos ahora y hasta que el Ministerio Público defina claramente si procederá con una acusación formal, resulta insuficiente y pone en peligro y riesgo potencial los bienes patrimoniales en juego, situación que se podría ver disminuida si se cuenta con una anotación o prevención administrativa sobre la propiedad, lo cual tornaría menos apetecible su traspaso o adquisición por terceros de buena fe.



**CUARTO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS.** El trasfondo principal de las medidas cautelares administrativas, es proteger el bien ante eventuales posibles movimientos espurios, realizados por terceros que no son de buena fe y que traten de impedir a su titular el dominio sobre el bien jurídico que corresponda.

El artículo segundo del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario N° 35509-J, incisos l) y n) definen dos de esas medidas cautelares administrativas. Ellas son: la nota de advertencia y la prevención, la primera también dispuesta en el artículo 25 siguiente. El artículo 28 de ese mismo reglamento, hace mención de la cautelar de inmovilización y por circular emitida por el Registro Inmobiliario, se creó el aviso catastral. Bajo esa conceptualización el Registro cuenta con herramientas previstas en el ordenamiento jurídico registral, que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. Ellas se aplican ante la detección de inconsistencias en la publicidad registral que deben ser saneadas, con la finalidad de cumplir con los principios de seguridad y fe pública registral.

Al respecto el artículo 2 del Reglamento indicado dice:

*“Artículo 2°- Definiciones. Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por:*

*[...]*

*l) Nota de Advertencia: es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, en el asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente.” [...]*

*n) Prevención: es una medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud de origen extrarregistral, en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.*



*“Artículo 25.- De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.*

*Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.”*

Respecto de este tipo de inscripciones y su procedencia, la jurisprudencia de este Tribunal se ha pronunciado en forma reiterada, verbigracia, **en el Voto No. 376-2006, de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis**, en donde se dispuso:

*“[...] Ahora bien, dentro de los diversos tipos de asientos que se practican en el Registro, entre otros, de presentación, de cancelación, de inscripción, de nota marginal, de medidas cautelares, por su especial afectación a las presunciones derivadas de la publicidad registral, sobresalen los asientos de anotaciones preventivas. Al respecto se ha dicho que: “Este es un asiento de vigencia temporal limitada que, elimina de algún modo a favor de titulares de situaciones jurídicas no inscribibles, la protección que dispensaría a los terceros en otro caso la fe pública registral. [...]” (PALACIOS MONTERO (Ingrid) y FAJARDO TORRES (Anabí), “Inmovilización Registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, No. 100, Colegio de Abogados, San José, Enero-Abril 2003, p. 283).*

*[...]*

*Sobre el asiento de medida cautelar, explica la doctrina: “Es un asiento transitorio que tiene por objeto advertir de la existencia de un litigio que afecta determinado inmueble, tal es el caso de la inscripción del embargo originado en un proceso de*



*ejecución, la inscripción de la demanda cuando se discute la titularidad del bien, la prohibición judicial de inscribir cualquier acto o la inscripción de la oferta de compra en proceso de adquisición de un inmueble para los fines de la reforma urbana.” (CAICEDO ESCOBAR (Eduardo), ob .cit., p. 204).*

[...]

*[...] la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna inexactitud registral, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.*

[...]

*En nuestro medio, los actos que por su naturaleza deban ser inscritos y no puedan ser incorporados a la publicidad, por existir como inexactitudes registrales, para lograr tutela publicitaria, deben ser verificados ante la autoridad judicial en caso de controversia, o subsanados por el otorgamiento de una escritura pública que le indique al Registro cómo debe ser modificada la realidad registral, en aras de su saneamiento y eficacia frente a terceros.*

*Dentro de este orden de ideas, como una manifestación específica en la Administración Registral de la autotutela administrativa, encontramos la anotación de advertencia, la cual tiene por objeto publicitar en el asiento, en el caso concreto, la eventual existencia de un error o nulidad que lo afecta, a la espera de un arreglo de las partes o una resolución judicial sobre la legitimidad de una inscripción*





*registral. [...]”*

De esta cita jurisprudencial, se infiere entonces como idea relevante, que la nota de advertencia, no tiene efectos inmovilizantes sobre el asiento de registro, sino que tiene la finalidad de dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla – en este particular caso – ante la Dirección del Registro Inmobiliario. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión administrativa.

Por otra parte, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, los que indica:

*“Artículo 28.- La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.*

*De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”*

La inmovilización es la cautelar mayor con la que cuenta el Registro Inmobiliario, cuando no es posible sanear una inexactitud en la publicidad registral, causada por acción de un funcionario registral. Esta medida se aplica para el caso –entre otros supuestos previstos reglamentariamente– de que habiéndose detectado una inexactitud cometida en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la misma sede



registral, por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico. Su vigencia se extenderá hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema y por manifestación de voluntad solucionen la problemática publicitada.

La inexactitud que provoca la aplicación de esa cautelar es la originada en la sede registral, sea: dentro del marco de calificación del registrador; en el levantamiento catastral; provocada por falla informática; o por manipulación dolosa de parte de cualquier funcionario registral.

Por último, la cautelar de aviso catastral. Se aplica en un asiento del Registro Inmobiliario cuando se detecta una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia. En la directriz RIM-003-2011 del 20 de octubre del 2011, se materializan los presupuestos y efectos de esta figura cautelar, disponiendo su utilización en las inconsistencias derivadas del levantamiento catastral, según lo dispuesto en el Título III del Reglamento del Registro Inmobiliario N° 35509-J.

En este reglamento se contempla el significado de inexactitud registral y se establece la diferencia entre inexactitudes de origen registral y de origen extrarregistral. De esta forma dependiendo del tipo de inexactitud, se establece en este mismo cuerpo reglamentario los medios de saneamiento a través de la cautelar que corresponda y que fueron expuestas supra, partiendo también del principio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Respecto a esto último el artículo 17 del mismo reglamento citado establece lo siguiente:

*“Artículo 17.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:*



- a) La invalidez de una inscripción;*
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y*
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.*

*Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.*

*Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”*

Así las cosas, el citado Reglamento, establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extrarregistrales, sea, alguna anomalía originada fuera del ámbito registral, que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (acto de registro definitivo), o como anotación (acto de registro provisional). Dichas anomalías, en observación del principio de la Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral antes citado y contenido según fue transcrito en el artículo 17 de ese mismo Reglamento, deben ser conocidas y declaradas en la sede judicial.

De lo anterior se desprende que el Registro realiza una función auxiliar de Coadyuvancia con la sede jurisdiccional, de tal forma que tiene competencia para imponer medidas cautelares de mera publicidad como son la nota de advertencia, la prevención y el aviso catastral, que no sustraen el bien del tráfico comercial, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada.



Estas medidas para que sean procedentes deben cumplir ciertos presupuestos, siendo fundamental que exista indicios contundentes que conlleven a la administración registral, poder determinar que la publicidad registral ha sido violentada y que lo que publicita el Registro no es exacto, válido y eficaz, tal como lo establece el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883, en concordancia con el artículo 34 del Reglamento del Registro Público N° 26771-J.

En forma concreta, el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece algunos de los supuestos en los que procede la consignación de la nota de prevención por hechos extrarregistrales, gestión que debe cumplir con los requisitos enlistados en el artículo 34 de ese mismo cuerpo reglamentario. Ahora bien, de la relación de ambos artículos, resulta claro para esta Autoridad de Alzada, que éste no es un sistema cerrado sino que es *numerus apertus*, es decir, no se contemplan en el artículo 32 citado, en forma taxativa, todas las posibilidades documentales que permitan determinar, en sede registral y dentro del Marco de Calificación, estas inexactitudes extrarregistrales, dada la amplitud y multiplicidad de formas mediante las cuales, pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral.

Esta medida cautelar administrativa resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el Voto No 376-2006, de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, –del cual derivó una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa–, ya que, ante la existencia de una inexactitud en los asientos registrales por situaciones que no pueden ser verificadas por el Registrador dentro de su función calificadora, debe permitirse una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, –que es una sede en donde el administrado puede ventilar la nulidad de las inscripciones registrales que le son perjudiciales respecto a su patrimonio–, siendo entonces que, ante el conocimiento de este tipo de hechos, en defensa de la Seguridad Jurídica Registral y del usuario, la Autoridad



Registral coadyuva con la función jurisdiccional ordenando una medida cautelar preventiva, “[...] tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. [...]”.

En el presente caso, al no ser un hecho debidamente probado la existencia de un error registral en la inscripción de la finca denunciada por el recurrente, no resulta posible consignar la medida cautelar de inmovilización sobre la finca que nos ocupa, por cuanto de la prueba aportada no se logró constatar que haya habido una falta cometida por el funcionario del Registro Inmobiliario que lo responsabilice de ese acto, según la definición que para la inmovilización establece el citado artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, bajo ciertas condiciones, medidas cautelares de mera publicidad, que 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.

#### **QUINTO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL.**

Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extrarregistral y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del Reglamento del Registro Inmobiliario, No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009, a partir del 13 de octubre de 2009. Las disposiciones contenidas en el Título IV del Reglamento del Registro Público, No. 26771-J del 18 de febrero de 1998, en relación con el procedimiento de Gestión Administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a



corregir errores en la información publicitada por el Registro. Al relacionar esas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del marco de calificación registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas, específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, 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.

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 en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el concepto de la inexactitud de la publicidad registral: Al efecto el artículo 14 indica:

*“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.”*

Es decir, a partir de este momento se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad jurídica y la realidad física en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, 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, de



mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extrarregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por: “[...] **a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, 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.**” (Artículo 16).

Las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución Registral y su competencia para dictar medidas cautelares no es irrestricta; esto es, deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extrarregistrales”, estableciendo en su artículo 32 los presupuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles; a saber, cuando su existencia se acredite en forma fehaciente, mediante certificación del Archivo Notarial en donde se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario carece de una escritura matriz (inciso a); o, por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral alguna diferencia entre la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz (inciso b); o, 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 o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor (inciso c).

En este mismo sentido, en el artículo 33 de dicho Reglamento se establece que para demostrar su legitimación, el gestionante debe aportar los requisitos indicados en el artículo 34 en concordancia con el artículo 22 del mismo Reglamento, dentro de ellos la



copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32 citado, que fueron relacionados en el párrafo anterior y que refieren, en líneas generales, un documento idóneo del cual en forma fehaciente se evidencie un elemento objetivo, que acredite la afectación ilegítima de un derecho.

Respecto al tema el Tribunal, en el Voto No. 376-2006 dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, momento en que aún no se había regulado la Nota de Prevención para inexactitudes extrarregistrales, razón por la cual se utilizaba como medida cautelar la Nota de Advertencia Administrativa, afirmó:

*“[...] **IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE.** [...] 2- ***Gestión administrativa a instancia de parte: Sean “titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro” (artículo 95 del Reglamento del Registro Público). En este último caso, queda claro que la sola interposición de la gestión por el interesado no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevé el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, apreciando si existe prueba suficiente que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral.* [...]”** (Voto No. 376-2006) (el subrayado no es del original). Ahora tal como se indicó, dicha inexactitud está contemplada en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.*

Así las cosas, es criterio de este Tribunal que para la sustentación de una medida cautelar es necesario que el gestionante presente los documentos fehacientes conforme a la ley que demuestren que los antecedentes que motivaron una inscripción no corresponden a





documentos auténticos o contengan información presumiblemente falsa o adulterada, los cuales además deben estar acompañados, entre otros de copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados que generan la inexactitud, de forma que el registro cuente con un elemento objetivo que permita fundamentar la medida cautelar al otorgar apariencia de buen derecho a la pretensión del gestionante, tal y como lo disponen los artículos 16 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Sin embargo en este caso concreto, a pesar de que el Registro ordenó el cierre y archivo de las presentes diligencias de gestión administrativa, considerando que no resulta procedente la consignación de la medida cautelar de inmovilización sobre la finca que nos ocupa, por no tratarse de un error registral, posición que este Tribunal avala por las razones antes expuestas, en relación a la denegatoria de consignar una nota de prevención de conformidad con la normativa citada, que publicite la existencia de una irregularidad en la publicidad registral de la finca de mérito, considera este Tribunal que el hecho de que el asunto ya se encuentre en conocimiento por parte de la sede jurisdiccional, según consta anotada Denuncia Penal bajo las citas 800-00145381-01-0001-001 y demanda ordinaria bajo las citas 2010-00159003-01, no hace que la consignación de una medida cautelar de prevención pierda su interés actual, haciéndose más bien oportuna también, por la coadyuvancia del Registro diseñada precisamente para intervenir ágilmente en el tanto un juez competente pudiera conocer sobre el fondo de la denuncia y valorarla.

Este Órgano de alzada es del criterio que la anotación penal es voluble y se encuentra sujeta a pruebas muy concretas que demuestren el ilícito penal, lo que puede terminar en un sobreseimiento de parte del Órgano jurisdiccional competente, sin subsanarse en forma alguna la inexactitud en la publicidad registral denunciada por el gestionante, situación que perjudicaría a terceros desde todo punto de vista, y situación que este Tribunal pretende evitar, para que no se continúe con los actos supuestamente incorrectos que se han ejercido



sobre la propiedad, y que constituyen ser actos de disposición de gravamen hipotecario que compromete seriamente la finca en cuestión.

Para este Tribunal son de recibo los agravios del apelante, aún y cuando no exista el elemento objetivo del cual se ha estado exponiendo en esta resolución, diferente a la denuncia penal planteada en la sede jurisdiccional, que para este Tribunal esa denuncia puede ser considerada un elemento vital para permitir la imposición de una medida cautelar de prevención en los asientos registrales cuestionados, máxime que ya ha sido criterio de este Tribunal, que una acusación penal puede estar sujeta a que se dicte a favor del imputado un sobreseimiento definitivo de la causa que se le endilga y ordenar el levantamiento de la anotación, situación que no puede ser controlada por los demás actores dentro del proceso inicial de investigación, pudiendo resultar fácilmente distraído este bien, al carecer de otra medida que ponga de manifiesto a terceros, la existencia en la publicidad registral de una inexactitud de origen extrarregistral y que afecta directamente la situación jurídica real de la finca que nos ocupa, máxime que la misma quedaría libre de anotaciones, con lo que se facilita su traspaso a terceros de buena fe, en perjuicio de los derechos de las víctimas del proceso penal. Respecto de la demanda ordinaria en la vía civil, el gestionante de estas diligencias no es parte en ese proceso.

En consecuencia, analizado el caso es criterio de esta Autoridad, que lo procedente en aras de proteger la publicidad, seguridad y fe pública registral, es declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, en su condición de Apoderado Especial del señor **Kevin Vanderschans**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las quince horas del veintisiete de enero del dos mil catorce, la cual se revoca, a efectos de que el Registro Inmobiliario consigne Nota de Prevención sobre la Finca del Partido de Puntarenas Matrícula 43352-000.



**SEXTO. SOBRE EL 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Gunnar Núñez Svanholm**, en su condición de Apoderado Especial del señor **Kevin Vanderschans**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las quince horas del veintisiete de enero del dos mil catorce, la cual se revoca, a efectos de que el Registro Inmobiliario consigne Nota de Previsión sobre la Finca del Partido de Puntarenas Matrícula **43352-000**. 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. **NOTIFÍQUESE.**

***Norma Ureña Boza***

***Roberto Arguedas Pérez***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Kattia Mora Cordero***

***Guadalupe Ortiz Mora***



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

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

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**