



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2010-0473-TRA-RI-(DR)**

**Gestión Administrativa**

**SERVICIOS SODITUES A.M. LTDA., Apelante**

**Registro Inmobiliario- División Registral (expediente de origen No. 367-2010)**

**Propiedades**

***VOTO No. 856-2011***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas con cinco minutos del dieciséis de noviembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por la Licenciada **Xinia Mayela Campos Campos**, mayor, casada dos veces, Abogada, titular de la cédula de identidad número 4-0129-0211, en su condición de Apoderada Especial de la empresa **SERVICIOS SODITUES A.M. LTDA.**, de esta plaza, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con veinticuatro minutos del seis de mayo de dos mil diez.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito recibido el 3 de mayo de 2010 por la Dirección del Registro Inmobiliario, la Licenciada Xinia Mayela Campos Campos, de calidades y en su condición antes citada, formuló gestión administrativa solicitando consignar Nota de Advertencia Administrativa sobre la Finca Madre del Partido de Puntarenas folio real matrícula número 32526-004-005 y las Fincas Hijas, folios reales matrículas números 171572-000, 32526-000, 171573-000, 171574-000, 171575-000, 171576-000, 171577-000, 171578-000, 171579-000, 171580-000 y 171581-000.



**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las 10:24 horas del 06 de mayo de 2010, dispuso denegar la gestión presentada, en razón de que la situación denunciada corresponde a hechos extraregistrales cuyo conocimiento se está realizando en la vía que corresponde, sea en la vía judicial.

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, la Licenciada **Xinia Mayela Campos Campos** en representación de la empresa **SERVICIOS SODITUES A.M. LTDA.**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 27 de mayo de 2010, interpuso recurso de apelación contra la resolución referida, y una vez otorgada la audiencia de reglamento por este Tribunal, no expresó agravios.

**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 el Juez Arguedas Pérez, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos que como probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.



**TERCERO. EN CUANTO A LOS RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELANTE.** En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, denegó las presentes diligencias administrativas, en razón de que la situación denunciada corresponde a hechos extraregistrales cuyo conocimiento se está realizando en la vía que corresponde, sea en la vía judicial.

Por su parte, el apelante alega que no lleva razón el Registro, por cuanto si bien es cierto que existe un Proceso Agrario que se encuentra instaurado en sede judicial, exactamente en el Juzgado Agrario de la Zona Sur, Corredores, Expediente No. 09-000260-419AG (interno 295-1-09), considera que a su finca le hace falta área, siendo el hecho que la finca inscrita en el Partido de Puntarenas Folio Real Matrícula No. 32526-004-005, actualmente inscrita en Folio Real Matrícula No. 32526-000, en un principio medía 584.946 metros cuadrados y ahora mide 6 Has. 8985 metros cuadrados, a pesar de que sobre la citada finca en principio pesaban gravámenes que impedían hacer diez segregaciones a terceras personas que no son los expropiados; y por otro lado se realizaron servidumbres de paso, dentro de las cuales no figura ningún plano que así las constituya, siendo las áreas de los planos segregados, servidumbres y resto reservado, no son áreas que conjuntamente indiquen la cantidad de área que indica el Registro Público en la finca en cuestión, y asimismo el hecho de que se realicen los trasposos sin la venia del Instituto Costarricense de Electricidad, perjudica de gran manera los intereses de la Institución y podría acarrear grandes daños y perjuicios y eventualmente podrían causar daños y perjuicios a comunidades enteras, por en tratarse de que la colectividad se vería afectada, debiendo el Registro darle parte a dicha Institución por ser esta la que tiene prioridad, siendo que su gravamen inscrito al tomo 575, asiento 60845 del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda ordenó la anotación del proceso especial de expropiación interpuesto por el ICE, está previo al documento que da curso a las segregaciones y ventas de fincas a terceras personas que a la fecha el ICE ni siquiera se percata de lo sucedido en la escritura inscrita al Tomo 2009, Asiento 269309, mucho menos se da cuenta el Juzgado Contencioso Administrativo.



**CUARTO. COMPETENCIA MATERIAL DEL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA.** Tal y como bien lo señaló el Órgano a quo:

*“(…) El Principio de legalidad determinado en la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (hoy Registro Inmobiliario), No 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas y el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J de fecha 30 de setiembre de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 198 de fecha 13 de octubre de 2009, y que encuentra su materialidad en la calificación de los documentos por parte de los Registradores, constituye una garantía de que los actos y contratos de los testimonios presentados, cumplen con todas las formalidades y requisitos del Ordenamiento, permitiendo el ingreso a la publicidad registral, únicamente de los títulos válidos. Consecuentemente con lo anterior, dentro de ese quehacer humano existe la posibilidad del error registral, para lo cual, en caso de darse, el citado Reglamento prevé todo un procedimiento para su solución llamado Gestión Administrativa. (…)”*

Así las cosas, la Gestión Administrativa es un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación y /o inscripción de un documento por parte del Registrador, por medio de ésta se conocen tales errores o nulidades, exclusivamente generados en la esfera registral, teniendo como ámbito de acción del Registrador, el límite impuesto por el marco de calificación de los documentos, sea el contenido del instrumento público o ejecutoria y su confrontación con la información contenida en los asientos registrales; lo anterior sin poder prejuzgar sobre la validez del documento o de la obligación que contenga (art. 34 del Reglamento del Registro Público y artículo 27 de la Ley 3883).

Sobre la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa en caso de inconsistencias gestadas en sede extrarregistral, este Tribunal Registral Administrativo, en



atención al fin primordial del Registro Público; sea garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos, fundamentado en el artículo 1° de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, concluyó en el **Voto No. 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006:

*“(...) Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, **la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. (...)***

*En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, **un año** conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, **tiempo dentro del cual se espera el ingreso de un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito (...)***

*Siguiendo estas ideas, en el ámbito registral, debería pensarse en casos – **cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta** - como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde, o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un*



*funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc (...)*

*(...) **VI: LO QUE DEBE RESOLVERSE EN EL CASO CONCRETO:** Para resolver estas diligencias debe considerarse la diferencia, en cuanto a eficacia se refiere, de una medida cautelar cuando la inscripción está hecha – o sea cuando los documentos cuestionados accedieron a un asiento definitivo- respecto de cuando tales documentos están anotados provisionalmente. Ambas situaciones son diferentes en razón del acceso con prioridad de los documentos cuestionados, respecto de una eventual presentación posterior de un mandamiento judicial dictado en un juicio donde se conoce de la impugnación de los relacionados documentos. Por ello, deben distinguirse claramente esos panoramas para hacer efectiva una nota de advertencia en coadyuvancia con la tutela jurisdiccional.*

*En ambos casos, se debe demostrar objetivamente la inexistencia o presunta nulidad del documento por medio de certificación del Archivo Notarial o del protocolo y demostrar que fue presentada la respectiva denuncia ante los tribunales de justicia. De ser procedente, se podrá consignar una marginal de advertencia sobre los asientos de inscripción, la cual se mantendrá en espera de que se expida el respectivo mandamiento judicial y se le dé publicidad registral (...) debe considerarse, sin embargo, que dicho asunto ya fue puesto en conocimiento de la jurisdicción penal, según consta del mandamiento de anotación de demanda penal, presentado bajo las citas (...) Aunque es dable presumir la existencia de una nulidad en los asientos registrales publicitados, conforme lo previsto en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, por existir ya una demanda penal anotada, deviene innecesaria la medida cautelar administrativa solicitada. (...)” (suplida la negrita)*

A partir del dictado de dicha resolución, se ha producido una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, que hasta entonces se circunscribía a aquellos errores o inexactitudes originados por el propio Registro, en aras de procurar una función preventiva de la sede administrativa registral en coadyuvancia con la función jurisdiccional. Esta nueva situación fue materializada en el **criterio registral DGRN-831-2007** dictado por la **Dirección General del Registro Nacional** el 13 de julio de 2007 el cual en sus Disposiciones Finales establece:



*“(...) 2.- Una vez **presentada la solicitud de gestión administrativa**, junto con la denuncia penal en la cual debe constar el acuse de recibido por la autoridad respectiva, y **exista la presunción de que hay un vicio que acarree la nulidad de un asiento registral**, la administración a través de una resolución motivada de la Dirección del Registro que corresponda, ordenará consignar una nota de advertencia administrativa o la inmovilización según corresponda, que recaiga sobre el bien o derecho en cuestión. (...)”* (agregado el énfasis)

De lo establecido en el Voto y Criterio Registral citados, se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia administrativa o una nota de prevención que también 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 que por hechos gestados en sede extrarregistral; es decir, por situaciones que *“escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral”* y, *“siempre y cuando se logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad de un asiento registral”*. Siendo que; en caso de que proceda, dicha nota de prevención se consigna con el objeto de *“generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional”*, por lo que, una vez ingresada la medida cautelar dictada por la sede jurisdiccional debe levantarse la medida cautelar administrativa. En el presente caso, ya existe anotada la demanda ordinaria sobre el inmueble que nos ocupa, por lo que resulta innecesario la consignación de una anotación de medida cautelar.

Cabe advertir, de conformidad con las anteriores consideraciones y examinados los autos que constan en el expediente, que este Tribunal, observa que el Registro denegó las pretensiones de la parte apelante por no encontrar en sus alegatos elementos suficientes para continuar un procedimiento de Gestión Administrativa, en virtud de que no se aprecia error alguno en la calificación, ni evidencia susceptible de ser valorada en esa sede, de defectos o vicios de



nulidad, además de que en razón de que la situación denunciada corresponde a hechos extra registrales cuyo conocimiento se está realizando en la vía que corresponde, sea la vía judicial.

En resumen, ante situaciones extra registrales lo que existe es una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que efectivamente se obtuvo en este caso, por tanto, el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones en sede judicial, donde se llevará a cabo la profundidad de análisis que el apelante requería del Registro, no siendo, se reitera, éste el competente para verificar la nulidad de lo actuado por no constar tales situaciones dentro del marco de calificación registral, sino más bien en la esfera extra registral, lo cual debe impugnarse en sede judicial.

Cabe recordar, al apelante que, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, que la competencia para declarar derechos es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la Autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con competencia para dictar un pronunciamiento sobre procesos que se ventilan en la sede jurisdiccional, que es donde con una mayor libertad probatoria pueden valorarse aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados. De esta manera, no es procedente conocer en esta vía y por este Registro, gestiones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral cometido en esta sede, a los efectos de subsanar eventuales inexactitudes, puesto que si la inscripción de una documento practicada en este Registro, cumplió con todos los requisitos de forma y fondo conforme al marco de calificación ya dicho, será la vía jurisdiccional en la que pueda el administrado cuestionar el contenido de los asientos conforme lo estipula el artículo 456 del Código Civil.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Comparte este Tribunal lo resuelto por el Órgano a quo al señalar que resulta evidente, porque así lo indica la propia gestionante y que además se comprueba con la anotación de Demanda Ordinaria que publicita la finca del Partido de Puntarenas matrícula 32526, que las divergencias que ahora se pretenden discutir en





esta sede administrativa, ya están siendo investigadas en la vía judicial, y no es procedente que tal situación sea conocida por la justicia administrativa bajo el riesgo de entorpecer las actuaciones de los jueces de la República que ya ordenaron incluso la anotación de ese proceso sobre la finca de de previa cita. Por lo que con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas y en cumplimiento del Principio de Justicia Administrativa pronta y cumplida lo procedente es denegar estas diligencias. Entonces, pierde interés lo solicitado por el apelante, ya que la situación que él alega es de conocimiento de los Tribunales de la República, los cuales ya han adoptado las medidas cautelares y emitido los mandamientos correspondientes para dar una correcta publicidad registral a los procesos pendientes, y el Registro ha procedido a anotarlos correctamente. Por ello, los supuestos de procedencia de la medida cautelar de advertencia ante nulidades de los títulos de naturaleza extraregstral o la aplicación del sistema establecido por la Directriz DGRN-0831/2007, la cual fue observada por el Registro a quo, no resultan aplicables al sub lite, ya que son mecanismos supletorios y de carácter provisional de la actividad jurisdiccional, la cual, al haber ya intervenido, hace que sea innecesaria su aplicación.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Con fundamento en las consideraciones que anteceden, por estar ya correctamente publicitadas las acciones que a nivel judicial se están llevando a cabo en aras de dilucidar el asunto aquí planteado por el apelante, y no ser necesaria la aplicación de otras medidas cautelares administrativas supletorias de las judiciales, conforme lo establecido mediante Directriz DGRN-0831-/2007, debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licenciada **Xinia Mayela Campos Campos** en sus condición de Apoderada Especial de la empresa **Servicios Soditues A.M. LTDA.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con veinticuatro minutos del seis de mayo de dos mil diez, la cual en este acto se confirma.

**SÉTIMO. EN CUANTO AL 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licenciada **Xinia Mayela Campos Campos** en sus condición de Apoderada Especial de la empresa **Servicios Soditues A.M. LTDA.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con veinticuatro minutos del seis de mayo de dos mil diez, la cual 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suarez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Luis Gustavo Álvarez Ramírez*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

### **INMOVILIZACIÓN REGISTRAL**

**TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.82**

### **NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL**

**TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.81**