



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0271-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ALEXANDER AGUILAR VARGAS EN SU CONDICIÓN DE LIQUIDADOR DE LA EMPRESA DOMUS AREA VERDE S.A., apelante REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0440-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0111-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas veintiocho minutos del veintisiete de febrero de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Alexander Aguilar Vargas, cédula de identidad número 1-0562-0934 en su condición de Liquidador de la empresa Domus Área Verde Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-275633 contra el Oficio número **DRI-02-0242-2023**, dictado el 18 de octubre de 2023 por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario.

Redacta el Juez Gilbert Bonilla Monge

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Por medio del escrito presentado en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario



(v.f. O1 al O5 del expediente de origen), el señor Alexander Aguilar Vargas, de calidades antes indicadas, en su condición de Liquidador de la empresa **Domus Área Verde Sociedad Anónima**, cédula jurídica número 3-101-275633, solicitó expresamente y de acuerdo con “los numerales artículos 18, 19, 20, 21, 22 y concordantes de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público” incoar el procedimiento de Ocurso contra la calificación registral del testimonio de escritura presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación **Tomo 2023, Asiento 579170, Consecutivo 001**, otorgado por el Notario Rodolfo Enrique Montero Pacheco en San José a las 15:00 horas del 24 de agosto de 2023 y que según su engrose trata de la escritura número 213, visible al folio 151 vuelto del tomo 18 del Protocolo del Notario Público Rodolfo Enrique Montero Pacheco (v.f. 007 y 008 de dicho expediente).

Dicho documento fue presentado al Registro Inmobiliario a las 10:57:56 horas del 28 de agosto de 2023 con citas de presentación tomo 2023, asiento 579170 y de su imagen se constata que fue otorgado por el Notario Público Rodolfo Enrique Montero Pacheco, quien protocolizó las piezas procesales exigidas por el ordenamiento jurídico para adjudicar la finca de Alajuela matrícula 379372 a favor de la adjudicataria, que en este caso particular trata de la misma persona que es la actora del proceso ejecutivo hipotecario que se trámító en el Juzgado de Cobro y Menor Cuantía del Tercer Circuito Judicial de Alajuela, Sede San Ramón, con número de expediente judicial 12-013436-1170-Cl; la señora Francesca Marchi, Italiana, pasaporte de su país número 871759X y quien en vida fue, comerciante.



Vista de la rogación del promovente, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario por medio del Oficio **DRI-02-0242-2023** del 18 de octubre de 2023, denegó las diligencias cursales incoadas por el promovente, entre otros motivos porque el procedimiento de impugnación aludido por el apelante (el curso), está diseñado únicamente para objetar aquellos defectos que el Registrador consigne en el proceso de calificación registral, es decir que el proceso procura revocar los defectos que suspenden el acto de inscripción registral de un documento determinado.

Además, en ese mismo Oficio, la Subdirección Registral le informó acerca de los motivos por los cuales lo denunciado, no constituye una inexactitud de origen registral o extra registral que debiera haberse investigado en dicha sede administrativa y de acuerdo con los hechos manifestados por el promovente.

Inconforme con lo resuelto, el señor Alexander Aguilar Vargas, en su condición dicha, apela y solicita la anulación del acto administrativo que le denegó las diligencias cursales por medio del Oficio número **DRI-02-0242-2023** y además requiere “anular la anotación” que consta en la finca de Alajuela matrícula 379372, según citas Tomo 2023, Asiento 579170 (v.f. 13 a 17 del expediente de origen y 9 al 13 del legajo de apelación).

En sus alegatos el apelante, entre varias manifestaciones, considera que el documento presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2023, asiento 579170 “se origina en la protocolización de piezas que hace ilegalmente del Notario Rodolfo Enrique Montero Pacheco” (v.f. 9 de este expediente) porque la actora



del proceso ejecutivo hipotecario:

[...]

“la señora Marci falleció en Verona, Italia el 11 de julio de 2017; y si bien abrió el proceso sucesorio ante el Juzgado Segundo Civil de San José, Expediente número 17-000221-0182-CI-O, no se ha designado albacea por lo que en la citada ejecución hipotecaria la parte actora se encuentra sin representante legal. Efectivamente se designó como albacea específico al Lic. Fabio Vicenzi Guilá, como el nombre lo dice “específico”

[...]

se solicitó ese nombramiento para que representara a la mortual en un proceso ordinario que se iba a establecer, el cual nunca se estableció y ese nombramiento quedó sin efecto legal alguno

[...]

El Juzgado Segundo Civil de San José ignora la diferencia sustancial que existe entre un albacea provisional (hoy simplemente albacea) y un albacea específico designado para un acto “específico” y no para tramitar la mortual, pues carece de legitimación para ello, violándose el principio de legalidad, el debido proceso y el ordenamiento jurídico, máxime cuando se le da intervención a una persona que no es parte legítima en el proceso sucesorio.

[...]

Es por ello que en el Juzgado de Cobro del III Circuito Judicial de Alajuela, San Ramón, donde se tramita la ejecución hipotecaria está violando expresamente el principio de legalidad, el debido proceso y el ordenamiento jurídico al ordenar una protocolización de piezas del remate verificado,



pues la parte actora se encuentra sin representante legal, sea el albacea, siendo absolutamente nulo todo lo actuado y resuelto dentro de dicha ejecución, por lo que la citada anotación es absolutamente nula y lo sería la inscripción en definitiva de dicha protocolización. No se puede violentar a tal extremo el ordenamiento jurídico en un Estado de Derecho. Y, con el mayor respeto no puede el Registro Inmobiliario avalar actos absolutamente nulos e ineficaces de una Autoridad Judicial violándose el principio de legalidad, el debido proceso y el ordenamiento jurídico.

[...]

Por lo anterior, el Registro Inmobiliario admitió su recurso de apelación contra aquel acto administrativo denegatorio de las diligencias ocursales incoadas por el promovente, quien una vez conferida la audiencia ante este Tribunal, confirmó los alegatos de primera instancia y solicitó como pretensión:

[...]

anular la anotación hecha al margen de la finca inscrita en la Propiedad, Partido de Alajuela número 379372, duplicado horizontal, derecho OOO, según citas 2023-579170-001 que se origina en la protocolización ilegal e ilegítima de piezas que hace el Notario Rodolfo Enrique Montero Pacheco.

[...]

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como hecho probado de interés para el dictado de esta resolución los siguientes:



- 1- La finca de Alajuela matrícula 379372 publicita en su asiento registral que la señora Francesca Marchi, pasaporte de su país Italia número 871759X, es la propietaria titular registral desde el 08 de enero de 2024 de dicha finca y que este inmueble lo adquirió por medio del documento presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación Tomo 2023, Asiento 579170, la causa adquisitiva es “remate” y posee una estimación o precio de veinticuatro mil setecientos veinticinco dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América (v.f. 014 de este expediente 2024-0271-TRA-RI)
- 2-Anexo al instrumento público con citas de presentación 2023, asiento 579170 consta que el Notario Público autorizado consignó la razón notarial de las 10:00 del 30 de octubre de 2023 por medio de la cual aclaró acerca de la fecha y el monto de las subastas autorizadas por el Juzgado de Cobro y de Menor Cuantía del Tercer Circuito Judicial de Alajuela (Sede San Ramón) en dicho proceso cobradorio y medio del cual, se remató y se adjudicó la finca de Alajuela matrícula 379372 a favor de la persona que figura como actora de aquel proceso (v.f. 18 de este expediente)
- 3-El documento señalado en el epígrafe anterior posee un documento adicional con citas de presentación tomo 2023, asiento 700695 y en el cual se estipula que existe un proceso sucesorio notarial de la causante Francesca Marchi tramitado ante la Notaría de Rodolfo Enrique Montero Pacheco y que el albaceazgo respectivo se encuentra inscrito “en el Registro Público, Sección Personas, bajo las citas, tomo 2021, asiento 131956, consecutivo 01, secuencia 01” (v.f. 21 de este expediente de apelación)



TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen hechos de esta naturaleza de interés para el dictado de la presente resolución

CUARTO: CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. El proceso de calificación registral consiste en el examen, o verificación de los requisitos formales y sustantivos que un funcionario público, denominado Registrador, realiza a un instrumento público determinado con el fin de comprobar que el documento sometido a su estudio se encuentre adecuado y conforme con el bloque de legalidad vigente a la fecha de su inscripción; caso contrario en atención al Principio de Legalidad (artículo 11 de la Constitución Política) el Registrador deberá suspender la inscripción del título, dejando constancia en la “minuta de defectos” las razones jurídicas por las cuales deniega la inscripción de aquel documento asignado; contrariamente, si confrontado aquel documento contra el bloque de legalidad vigente; el Registrador se encuentra obligado por el ordenamiento jurídico para inscribir aquel documento que ha superado el proceso de calificación registral.

Esta función calificadora del Registrador se aprecia en los numerales 34, 35 y 37 del Reglamento del Registro Público (vigente a la fecha de presentación del instrumento público con citas tomo 2023, asiento 579170 y a la fecha de inicio de estas diligencias). Dichos artículos



establecen:

[...] **Artículo 34.- La Calificación. Control de Legalidad.** La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atendrá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

[...]

Artículo 35.- Examen de documentos por parte del Registrador. Así los documentos por los Registradores, procederán a su examen y comprobarán si se cumplen los requisitos legales, generales o especiales requeridos y si estos requisitos coinciden con la información que consta en Registro, comenzando con el de su presentación y anotación y si contienen los datos necesarios para la práctica de su inscripción respectiva, si no se encontrare ningún defecto sustancial que la impida.



[...] **Artículo 37.- Suspensión de inscripción.** De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.

[...] (lo resaltado es propio)

En el mismo sentido la Procuraduría General de la República, en su opinión jurídica C-120-2005 del 9 de agosto de 2005 dictaminó:

[...] Como dijimos en el dictamen C-128-99, siguiendo otro precedente, la función calificadora es un “mecanismo depurador, tamiz o filtro por medio del cual se cotejan los requisitos normativos que el documento debe tener con los asientos registrales, con el fin de descubrir, a priori, los defectos que impiden la inscripción del documento, en virtud del principio de legalidad”

[...]

Es un “examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados que debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los no estén a derecho, con el objeto de que, a los libros del Registro, solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos” (Sala Primera de la Corte, resolución N° 100 de 16:45 hrs del 17 de diciembre de 1980)



Ese examen previo de legalidad de los títulos está sujeto al “bloque de legalidad, que implica el respeto y observancia de toda normativa general, escrita y no escrita” (Tribunal Superior Contencioso Administrativo, resolución 2770-94). Para calificar los documentos, el funcionario asignado se atendrá a lo que resulte del título y a toda información que conste en el Registro (art 3 y 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 32 del actual Reglamento del Registro Público)

Consecuentemente el Registrador deberá inscribir los instrumentos públicos que, una vez confrontados con el bloque de legalidad vigente, superen la etapa de calificación registral y no podrá impedir la inscripción de un título basado en investigaciones, pesquisas o análisis, que no consten en el mismo instrumento público examinado, o que se puedan constatar a partir de la misma publicidad registral asociada con los asientos registrales referidos al mismo documento que se califica; en este mismo sentido, el artículo 27 de la ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público dicta lo siguiente:

[...]

ARTICULO 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atendrán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.

[...] (lo resaltado es propio)



Al respecto el Voto 0062-2023 de este Tribunal dictado a las 15:57 minutos del 15 de febrero de 2023 resolvió:

[...]

Como puede apreciarse con meridiana claridad, el ordenamiento jurídico establece que la calificación del registrador debe llevarse a cabo con fundamento en la información que se derive de los asientos registrales y del documento cuya inscripción se solicita, por lo que no puede el registrador extralimitarse e ir más allá de lo que la Ley le permite, y en esta línea resulta atinado traer a colación al autor Américo Atilio Cornejo quien señala que “El alcance de la potestad que un registro tiene para calificar un documento varía de acuerdo a lo que, en cada caso, establezca la ley.” (ATILIO CORNEJO, Américo. (2008) Derecho Registral (2^a Reimpresión), Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea; p. 202), por lo que es claro que incluso la doctrina registral es pacífica en cuanto al límite que tiene cada registrador al momento de ejercer su función.

Así las cosas, la registradora procedió con su inscripción a tenor de lo dispuesto en la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento del Registro Público, y no se encuentra facultada para entrar a valorar la licitud o validez del testimonio, ni del contrato en él contenido, de modo tal que sí se cumple con el marco de calificación y no hay contradicción de los asientos del Registro ni en general de la información registral con la que se



pretende inscribir, lo procedente es inscribir el contrato, lo que en efecto sucedió
[...] (lo resaltado es propio)

Por lo expuesto anteriormente se aprecia que la anotación y la inscripción de los instrumentos públicos presentados en el Registro inmobiliario con citas de presentación tomo 2023, asiento 579170 y el correspondiente documento adicional con citas de presentación tomo 2023, asiento 700695; se encuentran ajustados al ordenamiento jurídico y al bloque de legalidad correspondiente, debido a que los documentos referidos tratan de la protocolización de piezas de un proceso ejecutivo hipotecario tramitado por el Juzgado de Cobro y Menor Cantidad del Tercer Circuito Judicial de Alajuela, Sede San Ramón, con sumaria número 12-013436-1170-Cl, en el cual se aprecia que la representada del apelante es la parte demandada (Domus Área Verde Sociedad Anónima) y que la actora en ese mismo proceso cobradorio es la señora Francesca Marchi (ver hechos probados); quien, según lo indicado por el apelante “inició el proceso” pero que para la subasta y la adjudicación debía haber sido representada por otro albacea con “legitimidad” para ese acto.

Este Tribunal no comparte el criterio del apelante en el sentido que existe un deber del Registrador y de la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario en cuanto la “obligación” de verificar las actuaciones procesales de un Juez de la República como él pretende, un acto de tal divergencia sería totalmente contrario a los principios constitucionales, al ordenamiento jurídico y representaría una invasión a la competencia que el Estado ha delegado únicamente a los órganos jurisdiccionales; no es de recibo que este Tribunal deba



controlar actos procesales jurisdiccionales de aquel Juzgado Civil de Cobros, los que a la fecha de hoy poseen la firmeza que les confiere el ordenamiento jurídico respectivo. No es deber, ni se encuentra facultado este Órgano Colegiado para evaluar o controlar actos materializados por las partes en aquella sumaria conocida y tramitada por el Juez Civil de Cobros, actos como la notificación judicial o la legitimidad de las partes procesales fueron debidamente autorizadas bajo el criterio de un Juez de la República que es el director de aquel proceso jurisdiccional, por lo que no le corresponde al Registrador, ni a la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, ni a este Tribunal evaluar la existencia de algún tipo de actividad procesal defectuosa en aquel proceso cobradorio como lo procura el agravante en sus escritos recibidos.

Por lo anterior no son de recibo los alegatos del promovente en cuanto a que el **Oficio DRI-02-0242-2023** “rechazó el ocuso interpuesto” toda vez que el escrito inicial recibido por el Registro Inmobiliario no se ajusta a la naturaleza jurídica de una diligencia cursal, por cuanto el recurso de impugnación denominado Ocurso trata de aquel proceso de impugnación que se interpone ante la Dirección del Registro Inmobiliario para recurrir los defectos que imposibilitan la inscripción de un instrumento público determinado (artículo 18 de la Ley 3883 sobre la inscripción de documentos ante el Registro Público), además para que procedan las diligencias cursales es requisito indispensable que se adjunte y se presente nuevamente al Registro Inmobiliario aquel documento objeto de ese tipo de recurso; por esta razón y porque los hechos narrados por el promovente no están dirigidos para revocar algún tipo de defecto que imposibilite la inscripción del testimonio de escritura con citas de presentación tomo



2023, asiento 579170 y su documento adicional es que, pacíficamente se aprecia que las diligencias incoadas por el señor Aguilar Vargas no tratan de las estipuladas por el artículo 18 ibidem, el cual dicta:

[...]

ARTICULO 18.- Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocreso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocreso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.

[...] (el énfasis es propio)

Consecuente con lo anterior el artículo primero de la Ley 3883 antes citada, establece que el objetivo primordial del Registro Nacional y por ende del Registro inmobiliario es “simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos” por lo que serán “contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto”.

A pesar de la claridad de lo expuesto, en virtud del principio de informalismo a favor del administrado, procede analizar lacónicamente si existe algún tipo de inexactitud de origen registral o extra registral que debió haberse investigado de parte de la Subdirección del Registro Inmobiliario, para lo cual debe asentirse



que la fe pública registral establece la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, presunción que deriva no solamente del proceso de calificación antes explicado y de la inscripción de instrumentos públicos en el Registro Inmobiliario, sino que la fe pública registral prospera y se apoya en la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos que se presentan en dicha sede administrativa; es decir y para el caso que nos ocupa, los testimonios de escritura antes aludidos y que se encuentran debidamente autorizados por el Notario Público respectivo, gozan de validez, eficacia, certeza y autenticidad conforme al artículo 31 del Código Notarial, Ley 7764 que establece:

[...]

ARTÍCULO 31.- Efectos de la fe pública. – El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

[...] (lo resaltado es propio)

A partir de lo anterior; procede analizar si en el caso analizado existió o prevalece alguna inexactitud de origen registral o de origen extra registral en la calificación y la inscripción de los documentos antes referidos; por lo que en primer lugar debe definirse que cuando la



inexactitud tienen su origen en la propia función registral se denomina: **inexactitudes de origen registral** (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario vigente para este proceso administrativo) y se conceptualiza como **inexactitud de origen extra registral** (artículo 16 ibidem) cuando su génesis surge de la actuación u omisión de una persona o agente externo a la función registral de calificación o de inscripción del instrumento público determinado, es decir que la inexactitud extra registral podría devenir de la actuación del Notario Público, o de las propias manifestaciones confusas o erróneas de los comparecientes o de los titulares registrales de los asientos respectivos; también podría devenir del error material, procesal o sustancial de una resolución judicial .

En este orden de ideas, tratándose de la inexactitud de origen registral, el artículo 18 del Reglamento citado, el Registrador *“...deberá corregir los errores cometidos en la inscripción...”* salvo que *“...la corrección del error cause algún perjuicio a terceros...”* resultando que exista una anotación o movimiento registral posterior a la gestación de la inexactitud de origen registral, el Registrador deberá inhibirse de subsanar de oficio la inexactitud y deberá comunicar lo acontecido a la Subdirección correspondiente a fin de incoar el procedimiento de Gestión Administrativa, lo cual no se ajusta al caso estudiado porque del examen de los instrumentos públicos anteriormente confrontados se percibe que la calificación y la inscripción de los mismos se ajusta, no solamente al bloque de legalidad de competencia con el funcionario registral, sino que se encuentra conforme con los testimonios de escritura físicos recibidos por el Registrador, en otras palabras no existe algún requisito formal o sustancial que el Registrador haya omitido en el proceso de



inscripción de dichos documentos, por lo que resulta reiterativo asentir que el Registrador no evalúa, ni califica los posibles vicios procesales que pudieran contener las actuaciones procesales autorizadas por un Juez de la República, las que solamente se podrían apreciar a partir del examen del expediente judicial tramitado por aquel Juzgado Civil de Cobros del III Circuito Judicial de Alajuela (Sede San Ramón), lo cual no es competencia del Registrador (Principio de legalidad y principio de juridicidad de la Administración) por lo que se determina que no existe inexactitud de origen registral que investigar, de tal forma que la legitimidad del albacea para actuar procesalmente en aquella subasta y para aceptar la adjudicación a favor de la actora y adjudicataria de la finca de Alajuela matrícula 379372 no se encuentra dentro del marco de calificación del registrador, note el apelante que el testimonio presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2023, asiento 579170 trata de una protocolización de piezas en la que únicamente interviene el Notario Público, es decir, no exige el ordenamiento jurídico que en este tipo de documentos notariales comparezca alguna otra persona, sea titular, su representante o algún tercero interesado en el proceso respectivo.

De igual manera, una vez realizado el examen correspondiente de los alegatos del promovente, se determina que no procede incoar un procedimiento de inexactitud registral de origen extra registral porque no se aprecian en el escrito inicial, los requisitos que establece el artículo 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, para ese tipo de diligencia (N°35509-J ,vigente para este procedimiento), principalmente en el legajo se extrañan los elementos objetivos que podrían constituir una probanza que demostraría la posibilidad de la existencia de este tipo de inexactitud



extra registral, sea la inmatricidad de los instrumentos públicos o certificaciones y documentos que demuestren objetivamente la inexactitud; pero sobre todo adolece dicha solicitud, de la copia certificada de la denuncia penal en la que logren apreciar los hechos facticos y jurídicos que presumen la inexactitud ateniente; por lo que este Tribunal, a falta de los requisitos sustanciales precitados se ve impedido para examinar y emitir un criterio sobre la posible existencia de dicha inexactitud de origen extra registral; al respecto los artículos 32 y 34 del Reglamento precitado establecen:

[...]

Artículo 32.- De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extra registral. Cuando se presente una inexactitud de origen extra registral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los derechos o asientos catastrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral.

Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:

[...]

- a) (Derogado por el artículo 21 del Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, aprobado mediante decreto ejecutivo No 41959 del 16 de julio del 2019)



- b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredeite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;
- c) Cuando por cualquier medio idóneo se acredeite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente. Igual medida se aplicará, en el caso de que el documento presentado o inscrito no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor. La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede judicial.

El levantamiento de la nota de prevención será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.

[...]

Artículo 34.-Requisitos de la solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral. La solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral, deberá ser presentada en la Dirección del Registro Inmobiliario, con los siguientes requisitos:



- a) Solicitud por escrito de la anotación de prevención de inexactitud extra registral, debidamente autenticada por notario.
- b) Los establecidos en los incisos a), b) y c) del artículo 22 de este Reglamento, según sea el caso.
- c) Cancelación de los derechos de Registro respectivos, conforme a la Ley de Aranceles del Registro Nacional, Número 4564 de 29 de abril de 1970 y sus reformas.
- d) Copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva.
- e) Los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32.

Cumplidos los requisitos anteriores, se procederá en lo que expresamente no se le oponga con lo establecido en el Capítulo III del Título II de este reglamento.

[...] (lo resaltado es propio)

Al respecto de la solicitud de cancelación del asiento de presentación del documento presentado al tomo 2023, asiento 379372, el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento), establece:

[...]



Artículo 17.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que 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.

Debido a lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento.

[...] (el énfasis es propio)



Por lo anterior este Tribunal no puede acceder a ninguna de las pretensiones del apelante quien deberá acudir a la sede jurisdiccional respectiva a fin de ejercer el derecho de acción que constitucionalmente le otorga el ordenamiento jurídico vigente.

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Alexander Aguilar Vargas, mayor, pensionado, cédula de identidad número 1-0562-0934 en su condición de Liquidador de la empresa Domus Área Verde Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-275633 contra el Oficio número **DRI-02-0242-2023** dictado por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario el 18 de octubre 2023.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Alexander Aguilar Vargas, mayor, pensionado, cédula de identidad número 1-0562-0934 en su condición de Liquidador de la empresa Domus Área Verde Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-275633 contra el Oficio número **DRI-02-0242-2023** dictado por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario el 18 de octubre 2023, el cual, en este **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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. NOTIFIQUESE.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dgc/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53