



RESOLUCIÓN FINAL

EXPEDIENTE 2024-0398-TRA-RI

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR INEXACTITUD DE ORIGEN
EXTRA-REGISTRAL**

FERNANDO MARCH PINTO, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-
0383-RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0264-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas un minuto del dos de junio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor José Antonio Cuadra Maradiaga, mayor, empresario, cédula de residencia número 155802373624, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa INVAD Inversiones y Administración de Bienes Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-102-736278 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las catorce horas con cincuenta y seis minutos del veintiocho de junio de 2024.

Redacta el Juez Celso Damián Fonseca Mc Sam

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Por medio del escrito



presentado en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario a las 11:05 horas del 19 de abril de 2024, el señor José Antonio Cuadra Maradiaga, cédula de residencia número 155802373624, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa INVAD Inversiones y Administración de Bienes Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-102-736278 denunció una inexactitud de origen extra-registral en la finca matriz de Alajuela matrícula 2579-A-000 toda vez que consideró que el acto administrativo del Registro Inmobiliario por medio del cual “autorizó la reposición de libros del Condominio, así como la inscripción del cambio de administrador NEI Costa Rica Limitada, indicados se encuentra viciados de nulidad absoluta por lo que deben ser revocados” y además “La solicitud de reposición de libros fue otorgada por apoderado sin facultades legales para dichos actos” (lo resaltado es propio) entre otras manifestaciones que fundamenta con gran cantidad de documentos que anexó de folio de v.f. 008 del primer tomo, a folio 207 del segundo tomo del expediente de origen.

Ante dicha solicitud el Registro Inmobiliario denegó la apertura de la gestión incoada por el promovente por medio de la resolución de las 14:56 horas del 28 de junio de 2024 (v.f. 208 al 215 vuelto del expediente de origen) toda vez que consideró que los hechos manifestados por el gestionante y su documentación aportada no se demostró la existencia de alguna inexactitud de origen registral o extra-registral que deba investigar el Registro Inmobiliario por la inscripción del instrumento público asociados con el nombramiento del administrador del Condominio Residencial Horizontal Bariloche Real inscrito como finca matriz en el Partido de Alajuela matrícula 2579-M-000 con citas de presentación tomo 2024, asiento 181348



y con la tramitología asociada a la reposición de libros de Actas de Asambleas de dicho Condominio, conforme al Principio de Legalidad y principalmente porque los hechos narrados corresponden a pretensiones cuyo conocimiento debe ser resuelto por la sede jurisdiccional respectiva de acuerdo con los artículos 11 y 153 de la Constitución Política.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor José Antonio Cuadra Maradiaga en su condición dicha, apeló la resolución final mencionada y fundamentó sus agravios reiterando que la documentación aportada para validar y autorizar “la reposición de libros de Condominio” posee vicios de nulidad que no fueron apreciados en la resolución final impugnada y que:

[...]

De la siempre lectura de las pretensiones de la solicitud planteada se observa claramente que el punto medular radica en la nulidad de la resolución del Registro Inmobiliario otorgada a las 10:00 horas del 29 de enero de 2023 por la Subdirectora Registral (pretensión 5) y posterior verificación del cumplimiento o no de requisitos para la reposición de libros del Condominio en cuestión derivado del acto administrativo cuestionado.

[...]

el Registro Inmobiliario no hace mención alguna a tal prueba, ni a las implicaciones jurídicas derivadas de ello, donde se evidencia un actuar claramente irregular

[...] (lo resaltado es propio)



SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, para la resolución del presente caso.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que el apelante no aporta el elemento objetivo para demostrar la inexactitud de origen extra-registral de los testimonios de escritura recibidos y tramitados por el Registro Inmobiliario para autorizar la reposición de libros de actas de asamblea del Condominio precitado, ni del testimonio de escritura en el que se solicitó el NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR, inscrito en dicha sede registral al tomo 2024, asiento 181348.

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 procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes de origen registral o extra-registral que afecten la publicidad inmobiliaria de un bien inmueble determinado; así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta "...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados...". De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que "...El



saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa...” por lo que ambos numerales promueven el saneamiento de las inexactitudes registrales, extra-registrales y de aquellas que se detecten en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

De igual modo, el artículo 262 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP publicado en el Alcance 163 de la Gaceta 177 del martes 24 de setiembre de 2024 y Fe de Erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 188 del miércoles 9 de octubre de 2024 y vigente a partir del 24 de marzo de 2025 (en adelante Reglamento General del Registro Inmobiliario) indica:

[...]

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales

[...]



De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes registrales, extra-registrales que afecten la publicidad registral de un asiento registral determinado.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que “...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...”.

En atención a lo anterior y del estudio pormenorizado de los agravios del señor José Antonio Cuadra Maradiaga, tanto en el expediente de origen, como en su escrito aportado en este legajo de apelación, se deduce, tal y como el mismo apelante expresó “el punto medular” de su reclamo se orienta a que el trámite de la reposición de libros en el momento que “el único representante de dicho condominio era la compañía INVAD Inversiones y Administración de Bienes de Responsabilidad Limitada, cédula jurídica 3-102-736278, y su representante legal era el suscrito José Antonio Cuadra Maradiaga” (lo resaltado es propio, ver precisamente folio 12 y 13 de este expediente de apelación 2024-0398-TRA-RI) y amplía este agravio porque “se hizo la entrega de parte del Registro Inmobiliario de



nuevos libros legales del Condominio” a una persona que en ese momento “no era el administrador ni representante legal del Condominio inscrito y vigente a ese momento (sino que era INVAD). Tampoco consta en el expediente, que se hubiese aportado poder otorgado por Invad como único apoderado a favor” de la persona que retiró dichos libros.

Ninguno de los agravios expresados por el recurrente pueden ser aceptados por este Tribunal, debe notar el promovente que la naturaleza jurídica del trámite de reposición de libros de actas diseñado por el Registro Inmobiliario se encuentra ajustado a los numerales que se dirán de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y procura devolver a la Asamblea de Condóminos la capacidad de comunicar acuerdos y decisiones propios al “cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes” al condominio, lo cual incluye desde luego, nombrar un nuevo Administrador para que pueda “ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración”, resultando que en el caso que la Asamblea de Condóminos requiera un nuevo administrador con facultades de apoderado general para que realice todas las funciones propias de su cargo, cobro de cuotas, depósitos bancarios, giro de pagos por servicios públicos, servicios de aseo, ornato y mantenimiento –entre muchos otros– ese tipo de acuerdo solamente se podrá materializar y transmitir por medio del Libro de Actas, razón por la que si los propietarios del Condominio no tienen acceso a este Libro se ocasiona un perjuicio irreparable para la Administración del mismo Condominio, al respecto el artículo 28 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, establece que “Los acuerdos de la Asamblea de Condóminos se consignarán en un libro de actas.”



Por lo anterior, ante la pérdida, deterioro, retención u ocultación indebida del Libro de Actas “cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración”, así está establecido en los numerales 29, 30, 31, 32 bis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio a saber:

[...]

ARTÍCULO 29.- La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes.

[...]

ARTÍCULO 30.- Corresponderán a la administración el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales, todos los actos de administración y conservación del condominio y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos. Recaudará de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes. Velará por el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento; asimismo tendrá las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen.



[...]

ARTÍCULO 31.- Las medidas y disposiciones tomadas por la administración dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la Asamblea las modifique o revoque.

[...]

ARTÍCULO 32.- Si no existe administrador o este no actúa, o bien, si el administrador está incapacitado, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración. Además, tendrá derecho a cobrarles a los demás propietarios mediante la debida demostración, el pago proporcional de los gastos y el tiempo dedicado. El refrendo de dichos gastos por parte de un contador público autorizado será prueba suficiente de que existen.

[...]

Artículo 32 bis.- Para la administración de los condominios deberá contarse con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, cuando exista, en el cual constarán sus acuerdos, y un libro de caja en el que el administrador consignará los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o de cualquier otro concepto.

La legalización de todos estos libros, su reposición por pérdida o deterioro, así como cualquier trámite relativo a estos estará a cargo de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Inmobiliario.



[...] (lo resaltado es propio)

Consecuentemente este Tribunal no puede aceptar el alegato referido a un posible “fraude” en la entrega de los libros de actas a una persona que no estaba inscrita en el asiento registral como administrador del condominio, porque resulta evidentemente que los propietarios del condominio requerían el nombramiento de un nuevo administrador y lo cual rogaron al Registro Inmobiliario por medio del instrumento público presentado al Tomo 2024, Asiento 181348, lo cual consta en el mismo elenco probatorio aportado por el recurrente (v.f. 154 a 158 vuelto del segundo tomo del expediente de origen)

Tampoco acepta este Órgano Colegiado que exista “nulidad” en la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro inmobiliario dictada a las 10:00 horas del 29 de enero de 2023 aportada también por el agravante (v.f. 180 y 181 del segundo tomo del mismo expediente de alzada) porque como se explicó anteriormente, cualquier condómino puede solicitar la gestión de reposición de libros y en cuyo trámite se denota que se aportó la denuncia penal con expediente número 23-004075-0305-PE tramitado en el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de Alajuela por el delito de APROPIACIÓN Y RETENCIÓN INDEBIDA, de los libros de actas del Condominio antes citado, lo cual hace presumir que los condóminos no tenían acceso a este instrumento, lo cual también se aprecia en las pruebas aportadas por el promovente (v.f. 167 a 177 del segundo tomo del expediente de origen)

Por lo anterior se denota pacíficamente que no existe inexactitud de



origen registral que investigar de parte del Registro Inmobiliario, tampoco se aprecia que el promovente haya cumplido con los requisitos establecidos por el artículo 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente al inicio del presente procedimiento administrativo) para incoar una gestión que investigue una posible inexactitud de origen extra-registral, según lo estipulado por dicho numeral, a saber, la demanda penal en la que conste la denuncia de los hechos narrados, el elemento probatorio objetivo que desvirtúe la presunción de autenticidad y certeza de un instrumento público anotado o inscrito en el Registro Inmobiliario, precisamente los incisos d) y e) del artículo 34 ibidem que establecen:

[...]

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

d) Copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva.

e) Los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32.

[...] (lo resaltado es propio)

Lo anterior también resulta ajustado con lo establecido en el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario vigente, cuya referencia deviene en necesaria en virtud de la observancia del transitorio IV que



dicta:

[...]

Todos los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento, en lo que favorezca.

[...] (lo resaltado es propio)

De la comparación de ambos Reglamentos se obtiene pacíficamente que la referencia a la nueva reglamentación en nada perjudica al promovente y apelante, ya que el propósito de tal demostración es únicamente la continuidad y vigencia de los preceptos normativos antes mencionados y relacionados a los requisitos para incoar una gestión administrativa motivada por inexactitudes de origen extra-registral, a saber:

[...]

Artículo 293.- Requisitos de la solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada. La solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada deberá ser presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario, con los siguientes requisitos:

a) Solicitud por escrito debidamente autenticada por la persona notaria, la cual debe indicar: las calidades completas de la parte gestionante, una relación de hechos que describa y delimite la



existencia de la inexactitud de que se trate, y un medio para recibir notificaciones, ya sea electrónico o cualquier otro que permita la Ley de Notificaciones Judiciales, Ley 8687.

b) Cuando se actúa por medio de representante, en la solicitud se deben indicar las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y/o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe.

c) Aportar original o copia debidamente certificada de la denuncia penal, en la que conste el correspondiente acuse de recibo y el número de sumaria asignado por parte de la sede judicial, y cuya relación de hechos debe ser congruente con la solicitud.

[...]

f) Aportar el documento idóneo que no conste en la publicidad registral inmobiliaria y que acredite fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral (elemento objetivo).

[...]

Artículo 294.- Documentos que permiten acreditar la existencia de una inexactitud de origen extra registral. Los documentos que no constan en la publicidad registral inmobiliaria, que permiten acreditar fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral, podrán ser:



[...]

k) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que determine la inexactitud de origen extra registral, con ocasión de datos insertados en documentos notariales.

l) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que acredite que el documento anotado o inscrito no fue expedido por dicha autoridad para su presentación o inscripción.

[...] (lo resaltado es propio)

Según lo expresado, este Tribunal no puede acceder a las pretensiones y agravios del apelante referidos a las posibles inexactitudes registrales o extra-registrales en la calificación e inscripción registral del nombramiento del Administrador del Condominio Residencial Horizontal Bariloche Real inscrito como finca matriz en el Partido de Alajuela matrícula 2579-M-000 con citas de presentación tomo 2024, asiento 181348; ni con la tramitología asociada a la reposición de libros de Actas de Asambleas de dicho Condominio, según resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro inmobiliario dictada a las 10:00 horas del 29 de enero de 2023 y tampoco el referido a la entrega de los libros legales del Condominio a una persona que no estaba autorizada por la representada del recurrente.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor José Antonio Cuadra Maradiaga, en su



condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa INVAD Inversiones y Administración de Bienes Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-102-736278 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas con cincuenta y seis minutos del veintiocho de junio de 2024.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor José Antonio Cuadra Maradiaga, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa INVAD Inversiones y Administración de Bienes Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-102-736278 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las catorce horas con cincuenta y seis minutos del veintiocho de junio de 2024, la que en este acto se CONFIRMA. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 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



Celso Damían Fonseca Mc Sam

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/CDFM/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53