



**RESOLUCIÓN FINAL**

**EXPEDIENTE 2025-0061-TRA-RI**

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

**MANUEL ALEJANDRO GÓMEZ PRENDAS, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2025-  
0025-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0349-2025**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas quince minutos del siete de agosto de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Manuel Alejandro Gómez Prendas, cédula de identidad número 1-1235-0516, vecino de Cartago, en su condición personal y socio accionista en la empresa GRIZZLY GROUP INC. LIMITADA, cédula jurídica número 3-102-850558, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del catorce de enero de dos mil veinticinco.

**Redacta el Juez Cristian Mena Chinchilla**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Por medio del escrito



presentado en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario, en fecha 20 de diciembre de 2024, el señor Manuel Alejandro Gómez Prendas, de calidades y condición indicadas, solicitó incoar las diligencias de Gestión Administrativa para investigar los actos por medio de los cuales se revocaron los poderes generalísimos sin límite de suma otorgados a su favor por dicha sociedad, ya que estos hechos “constituyen un plan delictivo y propio de una Administración Fraudulenta” para que un corredor de bienes raíces “procediera a anunciar y vender el inmueble propiedad de nuestra sociedad” inscrito en la Provincia de Guanacaste matrícula 89188-000 (folios 1 a 7).

Para demostrar sus alegatos, adjunta copias sin certificar de una denuncia penal que carece del sello y firma de recibido de parte de algún funcionario judicial del Ministerio Público (folio 8 a 14) y solicitó como pretensión, consignar nota de advertencia e inmovilización en la finca supra indicada “hasta tanto se resuelva la causa penal planteada por el delito de Administración Fraudulenta” (folio 7)

El Registro Inmobiliario denegó la apertura de la gestión administrativa rogada por el promovente mediante resolución de las 13:00 horas del 14 de enero de 2025 (folios 46 a 50), toda vez que consideró que, el señor Gómez Prendas no se encuentra legitimado en el asunto aunado a que, a partir de los hechos manifestados por el gestionante y la documentación probatoria aportada no se demostró la existencia de alguna posible inexactitud de origen registral o extra-registral que se deba investigar en la publicidad registral inmobiliaria de la finca de Guanacaste matrícula 89188-000 conforme al marco regulatorio que rige para esta sede administrativa registral.



Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el promovente interpuso recurso de apelación contra la resolución denegatoria fundamentándose en los siguientes agravios y motivos:

- 1- El propósito de su gestión es “que se colocara una advertencia administrativa en el inmueble que interesa” para “protegerlo cautelarmente de cualquier traspaso fraudulento que se pudiera presentar a este Registro” que resulta, además, más expedita que la ordenada por un juez penal.
- 2- Para demostrar el delito de administración fraudulenta adjuntó copia de la denuncia penal presentada ante la Fiscalía adjunta de Santa Cruz de Guanacaste.
- 3- No comprende por qué el Registro Inmobiliario fundamenta que “carece de legitimación para llevar a cabo estas diligencias”, manifiesta estar legitimado para proteger su inversión como socio e impedir que “uno de los accionistas atente contra el patrimonio de aquella persona jurídica”

Por lo que solicita revocar la resolución denegatoria y darle curso a la gestión administrativa rogada en autos.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, en el considerando segundo de la resolución recurrida.

**TERCERO: HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal acoge los hechos tenidos por no probados por el Registro Inmobiliario, en el considerando tercero de la resolución recurrida.



**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 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, el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrolla 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...”.

De acuerdo con el estudio pormenorizado de los enunciados fácticos declarados por el promovente; de la copia sin certificar de la denuncia penal (sin sello de recibido de la sede jurisdiccional) y de los agravios expresados por el señor Manuel Alejandro Gómez Prendas; se demuestra pacíficamente que no existe inexactitud en la publicidad de



origen registral o extra registral en la finca de Guanacaste matrícula 89188-000, esto porque los hechos narrados por el recurrente están referidos a la posible comisión de un delito de “administración fraudulenta”, causa penal que el Registro Inmobiliario no se encuentra autorizado por el ordenamiento jurídico para conocer, investigar o resolver conforme al marco regulatorio que rige para esta sede registral administrativa.

Debe tomar en consideración el promovente que las inexactitudes en la publicidad registral únicamente pueden determinarse a partir del examen de un instrumento público que ha ingresado a la corriente registral, es decir que posee citas de presentación (tomo y asiento) y que en su proceso de calificación o de inscripción registral generó o provocó una distorsión entre la publicidad registral y el negocio jurídico contenido y estipulado por las partes legitimadas en aquel mismo documento.

Así las cosas, lo resuelto por el Registro Inmobiliario se encuentra ajustado al principio de legalidad porque en el escrito del promovente no se desprenden las citas de presentación (tomo y asiento) del asiento registral que provocó la inexactitud en la publicidad registral; resultando además que el agravante acepta en su escrito aportado que inició estas diligencias con el fin de prevenir un posible delito que denunció ante la Fiscalía de Santa Cruz de Guanacaste.

Tampoco se aprecia en este procedimiento 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 extraregistrar, ello por cuanto, además de la copia de la denuncia penal aportada –que en el caso de examen no se encuentra certificada, ni posee sello de recibo del funcionario judicial– se requiere que aporte un elemento probatorio objetivo que desvirtúe la presunción de autenticidad y certeza de aquel instrumento público anotado o inscrito en el Registro Inmobiliario que generó la inexactitud; así lo ordenan, los incisos d) y e) del artículo 34 ibidem que establecen:

[...]

Artículo 34.– Requisitos de la solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extraregistrar. La solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extraregistrar, 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.

[...]

De la comparación de ambos Reglamentos se obtiene pacíficamente que la referencia a esta nueva reglamentación en nada perjudica al promovente y apelante, ya que el propósito es demostrar la continuidad y vigencia de los preceptos normativos antes mencionados y que constituyen requisito 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 registra! 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 la posible inexactitud en la publicidad de la finca de Guanacaste matrícula 89188, porque no consta, como ya se indicó, en los escritos aportados por el recurrente las citas del documento inscrito o anotado en el Registro de origen que generó o provocó la inexactitud aludida, siendo que además sus rogaciones no cumplen con los requisitos que establecen los numerales antes expuestos, por lo que debe confirmarse la resolución impugnada.

Por último, comparte esta instancia lo resuelto por el Registro, en cuanto a la falta de legitimación del apelante, al no acreditarse un nexo que lo legitime para accionar; así la referencia hecha al voto 115-2005 de este Tribunal, en lo conducente es claro en la condición que debe ostentar el promovente, situación que no se demuestra en el presente asunto, por lo que este agravio debe ser rechazado.

**SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación



interpuesto por el señor Manuel Alejandro Gómez Prendas, en su condición personal y socio accionista en la empresa GRIZZLY GROUP INC. LIMITADA, cédula jurídica número 3-102-850558, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del catorce de enero de dos mil veinticinco.

### POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Manuel Alejandro Gómez Prendas, en su condición personal y socio accionista en la empresa GRIZZLY GROUP INC. LIMITADA, cédula jurídica número 3-102-850558, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del catorce de enero de dos mil veinticinco, 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



Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcd/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53