



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0229-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR INEXACTITUD

MAYID ANTONIO SAUMA RUIZ, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0906-
RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0542-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cincuenta y dos minutos del trece de noviembre de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor MAYID ANTONIO SAUMA RUIZ, cédula de identidad número 1-1354-0890, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del cinco de marzo de dos mil veinticinco.

Redacta el Juez Jonnathan Lizano Ortiz

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este procedimiento administrativo lo inició el señor MAYID ANTONIO SAUMA RUIZ, de calidades previamente indicadas, por medio de escrito recibido en el Registro de origen el día veinte de agosto de dos mil veinticuatro, en



el cual denunció que las fincas filiales inscritas en la Provincia de San José matrículas 130885-F-000 y 130801-F-000 fueron traspasadas “de manera fraudulenta” por lo que solicitó anotar advertencia administrativa e inmovilizar los asientos registrales de esos inmuebles.

Para demostrar su dicho, aportó copia de una demanda judicial recibida en la recepción de documentos del Primer Circuito Judicial de San José (folio 1 vuelto al 19 del expediente de origen) en la que consta como pretensión procesal la declaración de nulidad de un negocio jurídico por el supuesto incumplimiento contractual del demandado en el proceso ordinario civil incoado en esa sede.

Mediante resolución dictada a las 10:50 horas del 23 de agosto de 2024 (folio 43 a 45), el Registro Inmobiliario previno al gestionante para que aportara copia certificada de la denuncia penal interpuesta por los hechos fraudulentos denunciados y la prueba objetiva, idónea y suficiente para cuestionar la veracidad del instrumento público inscrito con citas de presentación tomo 2024, asiento 534320, según lo establecido por los artículos 22 inciso d) y 34 inciso e), ambos en relación con el artículo 32, todos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J, vigente a la fecha de inicio de este procedimiento.

El promovente cumplió parcialmente lo prevenido y aportó copia certificada de la denuncia penal con expediente único número 24-025399-0042-PE (folio 53 a 56); razón por cual, el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 15:00 horas del 20 de setiembre de 2024 (folio 63 a 64) previene nuevamente al



gestionante, el aporte del elemento objetivo probatorio que permita demostrar la existencia de alguna inconsistencia o inexactitud en el testimonio inscrito según citas antes mencionadas. Por medio del escrito recibido a las 14:23 horas del 17 de octubre de 2024, el recurrente aportó copia certificada por la Dirección General del Archivo Nacional de la escritura matriz de instrumento público número 32-1 otorgado a las 15:00 horas del 22 de abril de 2021 autorizada por la Notaria Marcia Solís Peña (72 a 75).

El Registro Inmobiliario dictó la resolución final del presente procedimiento a las 08:00 horas del 5 de marzo de 2025 (folio 80 frente a 85 vuelto), en la que ordenó el cierre y el archivo de esta causa porque de acuerdo con los elementos aportados en autos, consta que el negocio jurídico cuestionado “contaba con acuerdo de voluntades” en la que “el punto de discordia” es el incumplimiento del señor Friedrich Wilhelm Fahnert en el pago de una suma de dinero determinada, resultando que además, el Registro de origen determinó que en la publicidad consta la anotación de la demanda ordinaria sobre las fincas filiales de San José matrículas 130801-F-000 y 130885-F-000.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor Mayid Antonio Sauma Ruiz interpone recurso de apelación (folio 88 a 89 vuelto) contra aquella resolución fundamentando sus agravios en los siguientes motivos:

- 1- La resolución impugnada incurre en error en cuanto a su fundamentación, al ordenar el cierre y el archivo del expediente de origen, pese a que se solicitó expresamente la inmovilización



de las fincas de referencia o al menos, que se practicara una anotación de advertencia administrativa.

2-El Registro Inmobiliario debe anotar “advertencia administrativa” al amparo de los principios constitucionales de derecho a la justicia pronta y cumplida, derecho de defensa, debido proceso, así como de los principios registrales de publicidad registral, seguridad Jurídica, fe pública, rogación y legalidad; lo procedente conforme a derecho, hubiese sido que se procediera a otorgar la medida cautelar que considerara pertinente para proteger los derechos legales que le asisten, por así haberse solicitado previamente, desde fecha 20 de agosto de 2024, dado que la anotación de la demanda que publicita el mandamiento judicial, no protege contra traspasos fraudulentos.

Por lo anterior, solicita revocar la resolución impugnada, se ordene continuar con el presente procedimiento y se consigne la medida cautelar para advertir a terceros de la “acción fraudulenta” investigada en autos.

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 de interés y relevancia para este dictado que el promovente de la gestión administrativa no demostró “los hechos fraudulentos” de carácter objetivo, que afectan la publicidad registral de los asientos de las fincas filiales de San José matrículas 130801-F-000 y 130885-F-



000.

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 que consten en la publicidad registral de un inmueble determinado. Así lo establecía el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario Decreto Ejecutivo 35509-J, vigente a la fecha del dictado de la resolución impugnada, numeral 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

[...]

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 consagrado en artículo 11 de la Constitución Política de la República de Costa Rica y el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública N° 6227, que establece: “La Administración Pública actuará



sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...”.

Por lo anterior, tal y como lo indica la resolución impugnada, en el caso de examen no procede incoar un procedimiento de gestión administrativa que permita consignar una medida cautelar en los asientos inmobiliarios de las fincas filiales de San José matrículas 130801-F-000 y 130885-F-000, pues no existe inexactitud registral o extraregistral que subsanar en la publicidad de estos inmuebles.

Aunado a lo anterior, los escritos presentados por el promovente carecen de una relación de hechos que describa y delimite, fehacientemente la inexactitud de origen extraregistral que denunció el promovente; lo cual contraviene con lo estipulado en los numerales 16, 17, 22 inciso a), 31, 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Debe atender el recurrente que el derecho de accionar el procedimiento administrativo le establece la obligación de narrar y demostrar la falta información o la inexactitud en la publicidad registral que se generó a partir del instrumento público inscrito aludido en su escrito con citas de presentación tomo 2024, asiento 534320.

Así, solamente a partir de la descripción clara de los hechos y del examen de los elementos probatorios respectivos, la sede registral puede cuestionar la presunción de certeza y de autenticidad del



instrumento público antes mencionado, note el apelante que en el presente procedimiento el Registro Inmobiliario, mediante la resolución de las 15:00 horas del 20 de setiembre de 2024 (folio 69 vuelto a 70 vuelto) previno al promovente para que aportara los elementos con el valor probatorio suficiente para desvirtuar la fe pública de la Notaria que autorizó aquel instrumento público cuestionado, ello conforme con los artículos 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Contrario a lo prevenido, el recurrente aportó en el procedimiento administrativo de origen una copia de la matriz certificada por el Departamento del Archivo Notarial de la Dirección General del Archivo Nacional, del instrumento público número 32-1 otorgado a las 15:00 horas del 21 de abril de 2021 autorizado por la Notaria pública Marcia Solís Peña y que se encuentra visible de folio 23 a 24 vuelto del tomo primero de su protocolo; probanza que lejos de demostrar alguna indebida actuación notarial, comprobó la concordancia y exactitud existente entre la matriz y el testimonio de escritura antes aludido (ver instrumento público en folio 37 a folio 38 del expediente de origen).

Así las cosas, los agravios del recurrente deben rechazarse porque el promovente incumplió con la carga procesal prevenida en autos y porque en los escritos aportados, el recurrente reconoce que las fincas se encuentran cauteladas en el proceso civil ordinario con sumaria 22-000170-1623-CI, lo cual consta en la publicidad registral de ambas fincas filiales supraindicadas.

En cuanto al alegato del recurrente referido a “que existe un fraude extra registral” este Tribunal no observa la probanza que demuestre



ese agravio. Debe tomar en consideración el promovente que las inexactitudes en la publicidad registral se determinan a partir del examen del instrumento público que ingresó a la corriente registral y que, en el caso de examen este Tribunal no encuentra discordancia entre lo publicitado y lo estipulado por las partes en el testimonio de escritura antes referido.

En cuanto a la pretensión del agravante referida a que el procedimiento administrativo debe proseguir a pesar de la existencia de una causa jurisdiccional civil, este alegato también es rechazado por este Tribunal porque el actuar del Registro Inmobiliario se encuentra sujeto al principio de legalidad y el ordenamiento jurídico no autoriza a la sede administrativa para conocer causas civiles que le competen, por orden constitucional a los órganos jurisdiccionales; en este sentido, el artículo 153 de la Constitución Política y el numeral primero de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en su orden, establecen:

[...]

ARTÍCULO 153.- Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que esta Constitución le señala, conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso – administrativas, así como de las otras que establezca la ley, cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.

[...]

Artículo 1.- La Corte Suprema de Justicia y los demás tribunales que la ley establezca ejercen el Poder Judicial.



Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que la Constitución Política le señala, conocer de los procesos civiles, penales, penales juveniles, comerciales, de trabajo, contencioso-administrativos y civiles de hacienda, de familia, agrarios y constitucionales, así como de los otros que determine la ley; resolver definitivamente sobre ellos y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.

[...]

Aunado a lo anterior y de conformidad con lo que establecía el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (ya derogado) pero retomado por el artículo 250 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo N° 44647, al existir tutela jurisdiccional en este caso particular, las autoridades administrativas deben inhibir su actuación, para que el asunto sea resuelto por la autoridad correspondiente.

Según lo expresado, este Tribunal no puede acceder a las pretensiones y agravios de la parte recurrente por lo que debe confirmarse la resolución impugnada.

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor MAYID ANTONIO SAUMA RUIZ, cédula de identidad número 1-1354-0890, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del cinco de marzo de dos mil veinticinco.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor



MAYID ANTONIO SAUMA RUIZ, cédula de identidad número 1-1354-0890, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del cinco de marzo 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

Óscar Rodríguez Sánchez

Jonnathan Lizano Ortiz

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/JLO/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53