



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2014-0540-TRA-RI (DR) 385-16**

**Gestión Administrativa**

**Apelantes, BIENES RAICES MEJÍA IGLESIAS S.A., y ATHOS TECH INC. S.A.**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 353-2008)**

## ***VOTO No 0970-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con veinticinco minutos del catorce de diciembre de dos mil dieciséis.***

Visto el recurso de apelación presentado por el señor Julio Armando Mejía Vaquerano, mayor, casado, empresario, vecino de Heredia, con cédula de residencia número 122200120717, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas BIENES RAÍCES MEJÍA IGLESIAS S.A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos cincuenta y dos mil cuatrocientos sesenta y seis, con domicilio en Heredia, San Rafael y ATHOS TECH INC, S.A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos ocho mil ochocientos cincuenta y dos, con domicilio en Heredia, San Rafael, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 24 de abril de 2013.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado, ante el Registro Inmobiliario el veinticuatro de julio del dos mil ocho, el señor Julio Armando Mejía Vaquerano, de calidades indicadas y en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas BIENES RAÍCES MEJÍA IGLESIAS, S.A., y ATHOS TECH INC, S.A., interpuso diligencias de gestión



administrativa, en virtud de que con la inscripción de los planos catastrados P-1161114-2007 y P-1169272-2007, confeccionados para segregar dos lotes de la finca de la provincia de Puntarenas matrícula 23455-000, están invadiendo fincas propiedad de sus representadas, por lo que solicita se proceda a consignar la inmovilización de todas las fincas involucradas.

**SEGUNDO.** Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 24 de abril de 2013, se resolvió denegar lo peticionado, por no encontrar el Registro inconsistencias de origen registral o extrarregistral que afecten los bienes de las empresas gestionantes.

**TERCERO.** El señor Julio Armando Mejía Vaquerano, en la representación mencionada, presentó recurso de apelación contra la resolución anteriormente referida, ante la sede de este Tribunal Registral Administrativo el 4 de junio del 2013. Sin embargo, siendo que no correspondía su interposición ante esta sede, el Tribunal mediante escrito de las 11:10 horas del 30 de julio del 2014, remitió el recurso de apelación ante el Registro Inmobiliario a efecto de que se procediera con las diligencias correspondientes. Dicho Registro, mediante la resolución de las 10:00 horas del 8 de agosto de dos mil catorce tuvo por recibido el recurso de forma extemporánea por haberse presentado en forma errónea ante este Tribunal.

**CUARTO.** Mediante escrito presentado el 21 de agosto de 2014, el Lic. José Enrique Porras Thames, mayor, Abogado, vecino de San José, con cédula de identidad número 1-397-1237, en su calidad de apoderado de las empresas BIENES RAÍCES MEJÍA IGLESIAS S.A. y ATHOS-TECH INC., S.A, interpone recurso de apelación por inadmisión ante este Tribunal. Dicho recurso fue acogido mediante el Voto 0015-2016, de las 14:05 horas del 14 de enero de 2016 y se le ordena al Registro admitir el recurso de apelación presentado en contra de la resolución final dictada a las 13:00 horas, del 24 de abril de dos mil trece, emplazando a las partes que correspondan.



**QUINTO.** Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 11:11 horas del 4 de julio de 2016, el Registro admite el recurso de apelación y emplaza a las partes para que comparezcan ante el Tribunal Registral Administrativo. En escrito presentado ante este Tribunal el 12 de julio de 2016, el Licenciado José Enrique Porras Thames, en la calidad dicha presenta sus alegatos.

**SEXTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

**Redacta la juez Ortiz Mora, y;**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, en la resolución apelada. Asimismo, agrega uno más de interés para el dictado de esta resolución:

**26)** Consta en la publicidad Registral que las fincas del partido de Puntarenas matrículas **144589-000** y **151356-000**, actualmente son propiedad de la empresa **C.R. PESCA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**. (folios 57 al 61 del Legajo de Apelación, instruido por este Tribunal Registral Administrativo)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.



**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El conflicto surge a partir del momento en que el Registro Inmobiliario mediante resolución de las trece horas del veinticuatro de abril del dos mil trece, resolvió en lo que interesa: “...**II.- Denegar** las gestiones presentadas por el señor Julio Armando Mejía Vaquerano ... actuando en representación de Bienes Raíces Mejía Iglesias Sociedad Anónima, ... y Athos-Tech Inc Sociedad Anónima, ... por no existir contradicciones en los asientos registrales y catastrales que afecten las fincas propiedad de sus representadas...”.

El señor Julio Armando Mejía Vaquerano de calidades y representación indicadas, dentro de su elenco de argumentaciones que hace mediante escrito presentado ante este Tribunal en fecha 6 de octubre de 2016 que consta a folio 128 vuelto del legajo de apelación y, que corresponde específicamente al recurso de apelación que fuera presentado el 4 de junio de 2013, declarado extemporáneo por el Registro Inmobiliario, resolución que fue revocada por este Tribunal para que se admitiera debidamente el recurso instaurado, señala, que no lleva razón el Registro en el levantamiento de las advertencias administrativas que pesan sobre los planos P-1002064-2005, P1226238-2008 y sobre las fincas matrículas de la provincia de Puntarenas, 152158-000 y 160032-000 relacionadas con los planos anteriormente dichos. Indica, que a pesar de que el Registro no inmoviliza esos bienes, éstos están siendo objeto de un cuestionamiento jurisdiccional. Adicionalmente, y en fecha 12 de julio de 2016, también presenta agravios el Licenciado José Enrique Porras Thames en calidad igualmente de representante de las empresas referidas.

**CUARTO. SOBRE LA GESTION ADMINISTRATIVA.** La competencia material de las gestiones administrativas, en relación con las inexactitudes de origen extrarregistral y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del Reglamento del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009, en las disposiciones contenidas en el Título IV del anterior Reglamento del Registro Público, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), se



regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, cometidos por el propio Registro.

Al relacionar estas disposiciones con las contenidas en el Título III del mencionado Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, se circunscribían a los errores registrales de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del Marco de Calificación Registral establecido en la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del citado Reglamento del Registro Público que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

Con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge en el nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” La cual, según su origen puede ser registral o extrarregistral. (Artículo 14)

Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extrarregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por información inexacta sobre la realidad física o jurídica del inmueble, o por información proveniente de documentos fehacientes conforme a la



ley cuyo antecedente no es auténtico, o, por contener información presumiblemente falsa o adulterada, siempre y cuando dicha inexactitud o falsedad documental no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. (Artículo 16).

En este sentido, la competencia material de este procedimiento se abre cuando “...la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta, o, fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial...” y el saneamiento de este tipo de inexactitud “...deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y artículo 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

La medida cautelar administrativa proveniente del erro extrarregistral, se denomina NOTA DE PREVENCIÓN, sus efectos son exclusivamente de mera publicidad noticia, por lo cual no impide la inscripción de documentos posteriores y siempre 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. (Artículo 32) El objetivo fundamental de esta medida cautelar, es crear el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la publicidad Registral la tutela judicial. Sin embargo, a pesar de las diferencias que guarda este procedimiento con la Gestión Administrativa, en el artículo 34 del citado Decreto Ejecutivo No. 35509-J, se dispone que en su trámite se seguirá, en lo que no se le oponga expresamente, el mismo procedimiento.

Respecto de las medidas cautelares administrativas por hechos extrarregistrales, ya este Órgano de Alzada se había pronunciado, afirmando: “...III. NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA. (...) 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 extrarregistrales, 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...” (Voto No. 376-2006)*

Ello, siempre y cuando el interesado o afectado por alguna inconsistencia que no es susceptible de valoración en esa sede, tenga el espacio necesario para acudir a la sede jurisdiccional que en principio, es la que tiene competencia para declarar la nulidad tanto de los actos o contratos argüidos de falsos, como de los asientos registrales.

Así las cosas, la competencia material conferida en la Gestión Administrativa regulada en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se circunscribe a las inexactitudes de origen registral, que en su artículo 21 dispone: “*Por medio de la Gestión Administrativa 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, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...*”.

En razón de lo expuesto, y analizado el expediente de marras, este Tribunal estima al igual que lo determinó el Registro Inmobiliario, que el presente caso no se ajusta a ninguno de los supuestos contenidos dentro del procedimiento de gestión administrativa, que amerite la imposición de una medida cautelar como la solicitada por el representante de las empresas, Bienes Raíces Mejía Iglesias S. A., y Athos-Tech Inc S. A, dada la inexistencia de un elemento



objetivo que acredite alguna situación anómala o irregular en los asientos de registro de las fincas de la provincia de Puntarenas, matrículas **144589-000** y **151356-000** y sus respectivos planos catastrados **P-1132157-2007** y **P-1132155-2007**. Conforme a los estudios realizados por los profesionales en la materia, no se determinó alguna inconsistencia que afectara esas propiedades y por ende se alterara la correcta publicidad registral en torno a esos bienes inmuebles.

Sin embargo, de la investigación integral realizada por el Registro Inmobiliario, sí se determinó inconsistencias en la finca de la provincia de Puntarenas matrícula **23455-000**, como además, en los planos catastrados números **P-27183-1975**, **P-1103555-2006**, **P-1103556-2006**, **P-1161114-2007**, **P-1161116-2007**, **P-1161118-2007**, **P-1161121-2007**, **P-1161124-2007**, **P-1169272-2007**. En virtud de las incompatibilidades generadas por movimientos jurídicos registrales sobre los bienes señalados, así como de los traslapes que fueron revelados en la presente diligencia administrativa, el Registro consignó en esos bienes jurídicos la medida cautelar de inmovilización. Lo anterior, al amparo de lo que preceptúan los artículos 28 y 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** La Gestión Administrativa instada ante el Registro Inmobiliario, se inició en virtud de lo informado por el representante de las sociedades **BIENES RAÍCES MEJÍA IGLESIAS S. A.**, y **ATHOS-TECH INC S. A.**, en relación a los planos catastrados P-1161114-2007 y P-1169272-2007, los cuales señaló habían sido confeccionados para segregar dos lotes de la finca de la provincia de Puntarenas matrícula 23455-000, situación por medio del cual se estaban invadiendo las fincas propiedad de sus representadas, y para dichos efectos, solicitó se procediera a consignar la mediada de inmovilización para todas las fincas involucradas.

Ante las situaciones dilucidadas en sede registral, el Registro Inmobiliario da inicio a las diligencias administrativas y se consigna la nota de **Advertencia Administrativa** en los



asientos de las fincas de la provincia de Puntarenas **144589-000, 151356-000 y 160032-000** únicamente para efectos de publicidad noticia, asimismo se procede con el estudio de la finca y los planos relacionados, por parte de la Sección de Cartografía Digital y Estudios Catastrales del Registro Inmobiliario, proceso mediante el cual se logra determinar en los informes técnicos realizados durante los meses de enero, febrero y marzo del 2009 (v.f 159 del expediente principal Tomo I, del tomo II folio 349 y tomo III, folios 845, 849), que las fincas propiedad de las compañías **BIENES RAÍCES MEJÍA IGLESIAS S. A., y ATHOS-TECH INC S. A.,** no se están viendo afectadas dentro del ámbito jurídico registral y catastral, procediendo el Registro Inmobiliario mediante resolución final dictada a las 13:00 horas del 24 de abril de 2013, a denegar la solicitud incoada por las compañías supra citadas. Ahora al encontrar el Registro inconsistencias relacionadas con la finca madre de la cual se segregó la finca matrícula 144589-000, así como una serie de planos catastrados que afectan la publicidad y fe pública registral, la autoridad registral tomó la determinación de consignar la medida cautelar de inmovilización.

No obstante, llama la atención a este Órgano de alzada que el representante de las compañías **BIENES RAÍCES MEJÍA IGLESIAS S. A., y ATHOS-TECH INC S. A.,** apeló el acto final emanado por el Registro Inmobiliario, señalando en sus agravios que no llevaba razón el Registro en el levantamiento de las advertencias administrativas que pesan sobre los planos P-1002064-2005, P1226238-2008 y sobre las fincas de la provincia de Puntarenas 152158-000, 160032-000 que se encuentran relacionadas con los citados planos, dada la afectación que estos predios causaba a los intereses de sus representadas. Situación que incluso manifestó estaba siendo conocida en vía jurisdiccional, y específicamente por el Segundo Circuito Judicial de Corredores de Puntarenas, bajo el expediente 09-000001-419-AG.

Pese a sus argumentaciones e inconformidades con lo resuelto por dicha instancia administrativa, consta en autos certificaciones expedidas por este Tribunal de alzada, mediante las cuales se indican, que en la publicidad registral las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas **144589-000 y 151356-000** actualmente son propiedad de la empresa **C.R. PESCA**



**SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** (v.f 57 al 61), evidenciándose con ello que las presentes diligencias carecen de interés actual, porque dichas fincas salieron del patrimonio de las sociedades gestionantes. No consta en este expediente apersonamiento alguno de parte de la propietaria de las fincas matrículas 144589-000 y 151356-000. Por lo anterior considera este órgano de alzada, que es innecesario entrar a conocer y emitir un criterio de fondo respecto de los citados extremos incoados por el representante de las compañías **BIENES RAÍCES MEJÍA IGLESIAS S. A.**, y **ATHOS-TECH INC S. A.**, así como de los agravios que hiciera en escrito de fecha 12 de julio de 2016, el Licenciado José Enrique Porras Thames en calidad igualmente de representante de las empresas referidas.

**SEXTO. SOBRE ACTUACION DEL REGISTRO.** Por otra parte, llama poderosamente la atención a este Tribunal, que el Registro Inmobiliario, establece en la resolución apelada de las 13:00 horas del 24 de abril de 2013, en lo de interés: “*POR TANTO/SE RESUELVE: ... VIII.- COMISIONAR a la Licenciada Stephanie Torijano Peraza o en su ausencia a cualquier funcionario que conforme al Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, para que proceda a levantar la nota de advertencia administrativa consignada sobre el plano catastrado P-1132157-2007. IX.- Ordenar el LEVANTAMIENTO de nota de advertencia administrativa que pesa sobre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas ciento cincuenta y dos mil ciento cincuenta y ocho (152158), ciento sesenta mil treinta y dos (160032), ciento cuarenta y cuatro mil quinientos ochenta y nueve (144589), ciento cincuenta y un mil trescientos cincuenta y seis (151356), advertencia que refiere al expediente administrativo 2008-671-BI...*”; lo cual es correcto si no se ejecutara dicho levantamiento en forma inmediata irrespetando el recurso de apelación planteado. Consta a folio 1125 del expediente principal, tomo IV, que, para el 19 de junio de 2013, la registradora Adelia Rodríguez Rodríguez, procedió con el levantamiento de la advertencia administrativa, en cumplimiento de lo resuelto por dicha instancia.



Cabe recordar al Registro Inmobiliario, que dicho pronunciamiento solo puede ser ejecutado una vez que la resolución final se encuentre en firme, lo cual en este caso aún no se había configurado tal situación jurídica, por cuanto mediaba una apelación ante el Tribunal Registral Administrativo. Esta situación a todas luces contribuyó a que las empresas gestionantes y apelantes, ante la cancelación de la advertencia administrativa, la cual estamos claros no impide el traspaso de un bien, decidieran disponer a favor de tercero sus bienes. Este tercero que es **C.R. PESCA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, compró los inmuebles basado en la publicidad registral, en donde no se visualizaba medida cautelar alguna, y posiblemente por esa razón, no se hizo presente al procedimiento que se analiza, situación que evidentemente atenta contra la seguridad jurídica registral.

Por las consideraciones dadas, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, y en razón de ello se procede a confirmar la resolución recurrida en todos sus extremos.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto por el señor Julio Armando Mejía Vaquerano, en representación de las compañías **BIENES RAÍCES MEJÍA IGLESIAS S. A.,** y **ATHOS-TECH INC S. A.,** contra la resolución del Registro Inmobiliario, de las 13:00 horas del 24 de abril de 2013, la cual en



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

este acto se confirma. Tome nota el Registro Inmobiliario sobre lo indicado en el considerando SEXTO. 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*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*