

---

## RESOLUCION DEFINITIVA

**Expediente No. 2018-0282-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**DESARROLLOS INMOBILIARIOS PIEDRABUENA SJ, S.A, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No.2018-447-RIM)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

## VOTO No. 0557-2018

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas con treinta y cinco minutos del veintiséis de setiembre de dos mil dieciocho.*

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Juan Manuel Aguilar Víquez**, mayor, abogado, titular de la cédula de identidad 1-1102-926, vecino de San José, apoderado especial de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS PIEDRABUENA SJ S.A**, inscrita bajo las leyes de Costa Rica, domiciliada en Escazú, San Rafael, Avenida Escazú, torre uno, piso cinco en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 05 de junio de 2018.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de junio de 2018, el licenciado **Juan Manuel Aguilar Víquez**, presentó gestión administrativa señalando lo siguiente: 1- Que su representada es propietaria de la finca filial de la provincia de San José, matrícula 2796-F-000, la cual fue adquirida por compra según documento inscrito al tomo 2018 asiento 46978 inscrito el 25 de enero de 2018. 2-Que en dicho asiento registral se consignó el número de plano catastrado SJ -1353290-2009 el cual

refleja una medida errónea de 287 metros cuadrados. 3- Mediante un estudio a la finca filial se logró constatar que actualmente dicha propiedad refleja una medida diametralmente diferente a la consignada en esa fecha de 287 metros. 3- Que la medida consignada actualmente nunca fue rectificadas hacia abajo con respecto a la medida con la cual nace a la vida registral la finca filial del caso analizado. 4,-Que existe un error registral al momento en que se inscribe el acta constitutiva arrojando una medida de 287 metros cuadrados que no es consistente, ni cierra con la medida que indica dicha acta constitutiva. 5- Que mediante documento inscrito al tomo 2013 asiento 328021 se procede a actualizar la medida e incorporar un número de plano catastrado SJ-1353290-2009 el cual define un área del condominio de 287 metros cuadrados, pero que en su contenido tampoco es consistente con la medida del acta constitutiva. Solicita se consigne advertencia administrativa por error registral.

**SEGUNDO.** Que por medio de la resolución de las 10:00 horas del 05 de junio de 2018, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “... **1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por Juan Manuel Aguilar Víquez, en calidad de apoderado especial Administrativo de Desarrollos Piedrabuena SJ, Sociedad Anónima, al no tener sustento en la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que relacione a una inexactitud extra-registral que deba ser conocida. Art 12 LETP, 31 del CN, 30 LC, 41 y 42 RLCN y 77 RLRPC **2) Se ordena una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente (...)** NOTIFÍQUESE”.

**TERCERO.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el 12 de junio de 2018, el licenciado **Juan Manuel Aguilar Víquez**, apoderado especial de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS PIEDRABUENA SJ S.A**, interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

---

**CUARTO.** A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

**Redacta la Juez Ureña Boza; y,**

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos con tal carácter.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, denegó la gestión incoada por el licenciado **Juan Manuel Aguilar Víquez**, apoderado especial de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS PIEDRABUENA SJ S.A**, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que se relacione a una inexactitud extra -registral que deba ser conocida en dicha sede ya que los actos señalados no están amparados en la publicidad registral. Ordenó una vez firme la resolución que nos ocupa, el cierre y archivo del expediente.

Por su parte, alega el recurrente en su escrito de agravios que su representada ha procedido a realizar un estudio registral de la historia que tiene la finca de la provincia de San José matrícula 2697-F-000 desde su nacimiento hasta que se somete al régimen de propiedad en condominio. 2- Que en dicho estudio se logró constatar que dicha propiedad en su asiento

constitutivo contenía una medida diametralmente diferente a la consignada en la actualidad, la cual solo refleja 287 metros cuadrados., ya que la sumatoria de metros de la escritura constitutiva inicial no coincide con los 287 metros cuadrados que indica la finca filial en la actualidad.3-Alega que existe un error registral al momento en que se inscribe el acta constitutiva arrojando una medida de 287 metros cuadrados, que no es consistente ni cierra con la medida que indica el acta constitutiva.4- Continúa manifestando que mediante el documento inscrito bajo el tomo 2013 asiento 328021 se procedió a actualizar la medida e incorporar un número de plano catastrado SJ 1353290-2009 el cual define el área del condominio en 287 metros cuadrados. Con base en lo expuesto solicita la consignación de una advertencia administrativa por error registral.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. DEL MARCO LEGAL APLICABLE RESPECTO DE LA NOTA DE PREVENCIÓN POR HECHOS EXTRARREGISTRALES.** Con la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009, fueron ampliados los alcances de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, en relación con el trámite que hasta ese momento le daba el Registro de la Propiedad, hoy Registro Inmobiliario.

De tal modo, las disposiciones acerca de la Gestión Administrativa contenidas en el Título IV del anterior **Reglamento del Registro Público** (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998) regulaban únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, siendo que al relacionar éstas con las contenidas en su Título III, es decir a las anomalías referidas en su artículo 92, era evidente que estaban circunscritas a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad cometidos por el propio Registro en sus inscripciones, es decir, siempre dentro del **Marco de Calificación Registral**. Por esta razón, en ese momento la Gestión Administrativa era una vía concebida para conocer única y

exclusivamente de las inconsistencias en la Publicidad Registral producidas por un **error u omisión** de los registradores actuando en el ejercicio de su función calificadora.

Ante estas limitaciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, 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 Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario un concepto más amplio que el de error conceptual y material; el de la **inexactitud** de la publicidad registral, que es definida de la siguiente forma:

*“Artículo 14.- Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral.*

*Según su origen las inexactitudes pueden ser:*

- a) Registrales.*
- b) Extra registrales.”*

Este cambio normativo implicó que a partir de este momento se abordara la **inexactitud registral** como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, independientemente de donde fuera originada y, en consecuencia, se modificaron los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad.

Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permitió este nuevo enfoque, se estableció la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de **mera publicidad noticia**, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extra-registrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... *a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, (...)* *b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo*

---

*antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...” (Artículo 16 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional), porque en ese caso se suspende o se cancela el asiento provisional .*

Aunado e ello, en estricta observancia de los Principios de Legalidad y de División de Poderes, en este nuevo Reglamento se materializa el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en su artículo 17. Al efecto dicho artículo indica:

**“Artículo 17.—*Tutela jurisdiccional de la publicidad registral.***

*Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, 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.*

*Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”*

De este modo la Autoridad Registral ejerce, una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional. El Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos -

---

**medidas cautelares de mera publicidad**, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada, o por el contrario, si advierte un error originado en la sede registral impondrá una medida cautelar de inmovilización, cuyo efecto es sustraer del tráfico comercial dicho bien, hasta que las partes lleguen a un acuerdo, o sea resuelto por la autoridad judicial.

Dentro de los presupuestos y requisitos a cumplir en el caso de las inexactitudes extraregistrales, resulta de fundamental importancia para el que nos ocupa que exista “...información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...” que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista en forma concreta, en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “**Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales**”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una **Nota de Prevención** en los inmuebles, cuando ello se acredite sin lugar a duda, teniendo en cuenta que ya este Tribunal ha dicho que esos supuestos, no son los únicos a considerar, por lo que los efectos de ese artículo son de numerus apertus.

La nota de prevención resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, del cual derivó esa ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, según la cual debe permitirse una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que es la sede en donde el administrado debe ventilar conflictos registrales que no han sido posible resolver en la sede administrativa, siendo entonces que, ante el conocimiento de este tipo de hechos, en defensa de la Seguridad Jurídica Registral y del usuario, la Autoridad Registral debe coadyuvar con la función jurisdiccional ordenando una medida cautelar preventiva, “...*tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad*”

*jurisdiccional...”*

Los aspectos operativos y procedimentales de esta **medida cautelar por hechos extrarregistrales** han sido definidos por la Dirección del Registro Inmobiliario en diversas circulares y directrices, dentro de estas la directriz **RIM-003-2011** emitida el 20 de octubre del 2011, que en su punto (7) establece:

*“...7) Solicitud de nota de prevención.*

*Según el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, es una medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud causada por un fraude de origen extraregistrar, en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.*

*El objetivo de tal medida, tal y como lo ha definido el Tribunal Registral Administrativo en votos reiterados, es dar una respuesta administrativa registral frente a las inexactitudes de origen extraregistrar (sobre todo de carácter fraudulento), y lo único que pretenden es: sin perjuicio de la Tutela Jurisdiccional de asientos, ni derechos de terceros: “...Generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...” (Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006) ...”*

Se advierte en esta Directriz que la nota de PREVENCIÓN no es un proceso principal sino de carácter instrumental respecto de la tutela jurisdiccional de los asientos registrales, y que, para ser consignada de manera inmediata debe al menos cumplir con uno de los requisitos establecidos en el artículo 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y, dentro de éstos, los que acrediten que se está en los supuestos indicados en el artículo 32. No obstante, se aclara, tal como se dijo supra, que los elementos objetivos enumerados en este artículo 32 no deben ser considerados en forma restringida, sino que son *números apertus*.

A mayor abundamiento sobre esta característica, en el **Voto No. 376-2006** relacionado por la Dirección Registral en la citada Directriz, admitió este Tribunal que dentro de esas situaciones de origen extraregstral podrían incluirse diferentes escenarios, por ejemplo, aquellos casos “... *cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta - como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde, o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc...*”, que constituyen algunas de las formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral. Sin embargo, tampoco puede suponerse que ésta sea una lista taxativa, siendo que las situaciones que pueden fundamentar una medida cautelar administrativa deben determinarse en función del cuadro fáctico y de los hechos denunciados en cada caso en concreto. Sin embargo, ya el Tribunal Registral Administrativo anuló mediante el Voto 041-2016, de las 13:50 horas del 10 de febrero de 2016, un asiento registral constituido por un documento carente de matriz.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera este Tribunal que hizo bien el Registro Inmobiliario en denegar la gestión ya que no se presenta un elemento objetivo que evidencie algún error de carácter registral

No existe un elemento objetivo conforme el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que evidencie un error registral tales como las indicadas anteriormente, por ejemplo como aquellos casos en que se presenta un testimonio carente de matriz, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un

documento que lo respalde, o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, elemento objetivo que se echa de menos en el presente caso.

Tal y como se desprende del expediente las partes proceden a someter al régimen de propiedad en condominio la finca madre de donde nace la finca 1-2697-F-000, parte de la finca matriz 1-000137 M, siendo que en el acta constitutiva visible a folio 25 del expediente expresamente se indica una medida de 215, 15 metros cuadrados y mediante el documento inscrito bajo el tomo 2013 asiento 328021 se realiza un cambio en la situación y se indica una medida de 287,15 metros cuadrados con base en el plano SJ- 1353290 conforme la fe pública notarial y la fe pública de los profesionales en topografía.

En cuanto a la normativa aplicable al tema de la modificación de medida de una finca filial el artículo 77 del Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio dispone:

*“artículo 77.—La modificación de la cabida de una finca filial o de la totalidad de las fincas filiales que implique cambios sobre los porcentajes o en sus áreas comunes, deberá contar con la aprobación unánime de todos los condóminos y consignarse así en el libro respectivo de actas. Lo anterior deberá constar en un plano general que contenga el nuevo diseño así como las tablas de distribución y porcentajes, para lo cual deberán contar con el visado de las entidades competentes en los planos catastrados de cada finca filial”.*

Tal y como lo indicara el Registro, del estudio de los asientos registrales concretamente en el Sistema de Información Registral (SIRE) y en el Sistema de Información de Planos (SIP) plano que es levantado por un profesional en agrimensura, publicita desde el asiento una medida de 287.15 y no es hasta la inscripción del documento tomo 2013 asiento 328021,

---

mediante el cual se solicita la inscripción de una hipoteca e inclusión del plano San José 1353290-2009 inscrito el 29 de enero de 2014, plano que es levantado por un profesional en agrimensura, donde se realiza una modificación de la situación de la finca filial 1-2697-F-000, y se indica la medida de 287.15 metros cuadrados, de lo cual se colige que no se puede suponer la existencia de una inconsistencia en la información suministrada tanto por los topógrafos como por el notario autorizante, siendo que actualmente la finca publicita una medida de 287 metros con base en el plano San José 1353290-2009.

En cuanto a los agravios los mismos deben ser rechazados toda vez que en el presente caso ha quedado demostrado que el Registro Inmobiliario procede a ingresar la información a la publicidad registral que las partes le brindan, de tal manera que el registrador procede con la inscripción de la finca filial 1-2697-F-000 con una medida de 287 metros tal y como la parte así lo solicitó, de tal manera que no estamos en presencia de ningún tipo de error registral ocasionado dentro del Registro, inclusive a folios 21 a 33 del expediente, mediante el documento presentado bajo el tomo 2013 asiento 328021 la parte solicita la inscripción de la hipoteca e inclusión del plano SJ-1353290-2009, consignando la medida de 287,15 metros documento que se inscribe el 29 de enero 2014 y no hay ninguna rectificación de cabida., razón por la cual no estamos en presencia de ninguna inexactitud de carácter registral y en cuanto a la alegada inexactitud debe la parte cumplir con lo dispuesto en el artículo 77 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y 450 del Código Civil.

Conforme lo expuesto, al no constatarse la existencia de un elemento objetivo que evidencie algún error de carácter registral, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Juan Manuel Aguilar Víquez**, apoderado especial de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS PIEDRABUENA S.J.S.A**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 05 de junio de 2018, la cual en este acto se confirma.

---

**SEXTO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo No.35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Juan Manuel Aguilar Víquez**, apoderado especial de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS PIEDRABUENA SJ S.A**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 05 de junio de 2018, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.-**

***Norma Ureña Boza***

***Kattia Mora Cordero***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Guadalupe Ortiz Mora***