

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2015-0519-TRA-RI (DR)**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**GUISELLE OROZCO BASTOS, apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2015-1313-RIM)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

***VOTO 0165-2016***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica a las catorce horas con veinticinco minutos del catorce de abril de dos mil dieciséis

Recurso de apelación presentado por la señora Guisele Orozco Bastos, mayor, secretaria ejecutiva, titular de la cédula de identidad número 4-083-840, vecina de San José, en su condición de remataria del inmueble de San José matrícula 245911-000 en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas veinte minutos del ocho de junio de dos mil quince.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 26 de mayo de 2015, la señora Guisele Orozco Bastos de calidades y condición indicadas, solicitó la consignación de una Nota de Advertencia Administrativa en el inmueble de la provincia de San José matrícula 245911, argumentando los siguientes hechos: 1) que el inmueble lo adquirió en remate celebrado a las ocho horas con veinte minutos del veintitrés de marzo de mil novecientos noventa y ocho en el proceso hipotecario seguido por Guillermo Lara López contra José Alberto Cubero Carmona y otro, ante el Juzgado Sexto Civil de San José expediente número 1982-97 la hipoteca de segundo grado y el acta de remate fue protocolizada ante el notario Oscar Vilaboa

Zarrabal y presentada al Registro Inmobiliario bajo las citas tomo 472 asiento 14698 del 22 de diciembre de 1999.

2) Que el licenciado Oscar Vilaboa Zarrabal no inscribió la escritura de protocolización de remate, por defectos subsanables y se mantuvo anotada, no obstante los denunciados Guillermo Lara López y Alcides Lara Oses de forma fraudulenta traspasaron el inmueble de San José matrícula 245911 de manera fraudulenta en documento con citas de presentación tomo 2015 asiento 81243-01, aprovechando la caducidad de las anotaciones.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las nueve horas veinte minutos del ocho de junio de dos mil quince, dispuso: "**SE RESUELVE:** 1.-Por no ser de conocimiento de esta sede administrativa los hechos que denuncia la señora *GUISELLE OROZCO BASTOS*, se deniega su gestión ; toda vez que ha demostrado la inexistencia de un error registral en el trámite dado a los documentos de citas 472-14698, 2014-6976 y 2015-81243 ni configurarse o aportarse, ningún elemento objetivo que sustente las exigencias del numeral 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario para que proceda la imposición de una nota de prevención por inexactitud extraregstral o cancelar la inscripción de documento alguno 2) Una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo del presente expediente..."

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, la señora Guisele Orozco Bastos de calidades y condición señaladas, interpuso recurso de apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario y en virtud de que fue admitido, por esa razón conoce este Tribunal.

**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 fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado del doce de julio al primero de setiembre de dos mil quince

*Redacta el Juez Villavicencio Cedeño, y;*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada y se agregan los siguientes: VI. Legajo Principal de la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Ministerio Público por el delito de Falsedad Ideológica (v.f. 50-86 ). VII. Certificación de la finca de la provincia de San José matrícula número 245911-000 (v.f.158-159)

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la resolución impugnada el Registro Inmobiliario, tuvo por acreditado que la protocolización de piezas del proceso judicial se presentó bajo las citas tomo 472 asiento 14698, documento que nunca fue inscrito ya que los defectos no fueron subsanados, siendo que el notario encargado para su trámite, lo tuvo 13 años y 10 meses documento que no superó el marco de calificación registral hasta que se presentó el documento bajo las citas de presentación tomo 2014-6976, el cual sí fue debidamente inscrito, al encontrarse las anotaciones caducas (documentos de citas 448 asiento 9369 y 472 asiento 14698) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 468 inciso 5) del Código Civil y del Transitorio IX del Código Notarial y una vez realizadas las cancelaciones se inscribe el documento tomo 2014 asiento 6976, ante tal situación argumenta la autoridad registral que la obligación derivada de las resoluciones judiciales incluidas dentro de dicha protocolización de piezas de seguir manteniendo a la fecha su eficacia jurídica deberán ser ventiladas ante la autoridad judicial que corresponda ya que el asunto no es de conocimiento en sede administrativa sino de la vía jurisdiccional, ya que no es en sede administrativa en donde pueda venirse a valorar ni cuestionar las razones por las cuales la otrora titular de la finca

matrícula San José 245911 procedió a traspasarla a favor de su hijo ni menos aún que a lo largo de catorce años luego de su presentación al Registro del documento de citas 472 asiento 14698 mediara o no algún tipo de arreglo entre las partes que pudiera haber cambiado los alcances de lo ordenado en su momento por el órgano jurisdiccional encargado del proceso ejecutivo hipotecario, agrega que se trata de materia de resorte exclusivo de los Tribunales de Justicia ante los cuales consta en la publicidad registral que se tramita la causa penal seguida bajo el expediente número 15-000318-0612-PE tal y como se demuestra mediante documento de citas 2015 asiento 138213 en el cual se publicita dicha causa penal .

Al tenor de estas conclusiones el Registro resuelve denegar las diligencias incoadas por haber quedado demostrado la inexistencia de un error registral y ordenar el cierre y archivo de éstas.

Por su parte, la apelante indica lo siguiente 1) Que quien gestiona la rectificación de linderos mediante el documento bajo las citas 2014-6976 no es el propietario del inmueble porque con anterioridad había vendido el inmueble como constaba en las citas 448-9369 2) Que al inscribir la rectificación el registrador incurrió en error ignorando que quien gestionaba no era el propietario registral ya que se lo había vendido a José Alberto Cubero Carmona y Sergio Badilla Montoya. 3) Que según las citas del documento 472 asiento 14698 el inmueble había sido rematado y que el registrador no debió ignorar ese hecho forzoso 4) Que el Registro incurre en error porque primero quien gestiona no es el dueño y segundo porque posteriormente al inscribir la donación mediante las citas 2015-138213 permitió el ingreso de un título inválido al permitir que se inscribiera el traspaso de cosa ajena. 5) Que debió consignarse la prevención por inexactitud extraregistral, ya que la donación es fraudulenta al existir una inconsistencia entre la información que consta en la base de datos del registro, la historia registral y la información que contiene el documento de donación. Solicita se revoque la resolución y se consigne nota de advertencia o de prevención por inexactitud extraregistral sobre la finca de la provincia de San José número 245911-000.

#### **CUARTO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL.**

Examinado el expediente venido en alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistrar y a las modificaciones introducidas en razón de 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.

Las disposiciones contenidas en el Título IV del **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), en relación con el procedimiento de Gestión Administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir los errores cometidos en sede registral que afectaban la publicidad registral. Al relacionar esas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, 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 Reglamento del Registro Público. Este artículo 27 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.

No obstante lo anterior, 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, por jurisprudencia de este Tribunal y que posteriormente se incorporó al

nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el concepto de la inexactitud de publicidad registral:

*“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.”*

A partir de ello se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad. 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 extraregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... **a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.**” (Artículo 16).

No obstante, este abordaje en sede administrativa, de las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución Registral y su competencia para dictar medidas cautelares no es irrestricta, esto es, deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Título II, Capítulo IV del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado “**Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales**”, estableciendo en su artículo 32 los presupuestos que permiten la consignación de una Nota de Previsión en los inmuebles, a saber: cuando su existencia se acredite en forma fehaciente, mediante certificación del Archivo

Notarial en donde **se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario** carece de una escritura matriz (inciso a); o, por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado donde **se acredite en sede registral, alguna diferencia entre la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz** (inciso b), o, cuando por cualquier medio idóneo **se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario** no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor (inciso c).

En este mismo sentido, en el artículo 33 de dicho Reglamento se establece que para demostrar su legitimación, el gestionante debe aportar los requisitos indicados en el artículo 34, en concordancia con el artículo 22 del mismo Reglamento, dentro de ellos la copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32 citado, que fueron relacionados en el párrafo anterior y que refieren en líneas generales, un documento idóneo del cual en forma fehaciente, se evidencie un elemento objetivo que acredite la afectación ilegítima de un derecho.

En dicho sentido, tal y como se indicó este Tribunal, en el Voto No. 376-2006 dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, momento en que aún no se había regulado la Nota de Prevención para inexactitudes extrarregistrales, y utilizaba como medida cautelar la Nota de Advertencia Administrativa, afirmó en cuanto a la legitimación:

***“...IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE. (...)***  
***2- Gestión administrativa a instancia de parte: Sean “titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro” (artículo 95 del Reglamento del Registro Público). En este último caso, queda claro que la sola interposición de la gestión por el interesado no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevé el artículo 93 del Reglamento del Registro Público,***

apreciando si existe prueba suficiente que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral. (Voto No. 376-2006) (el subrayado no es del original).

Respecto de los documentos que deben ser presentados en estos casos para solicitar la consignación de una Nota de Previsión, a efecto de acreditar un elemento objetivo que permita determinar la inexactitud, en el mismo Voto 376-2006 citado, esta Autoridad de Alzada manifestó:

**“...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 extraregistrales, 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.*

(...)

*La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral...”*

De todo lo anterior, resulta claro que la existencia de una inexactitud de este tipo, en primer término, supone que en el asiento registral del inmueble en cuestión, se ha incorporado

información ilegítima, que no concuerda con la realidad y por ello no se está brindando una publicidad sana sobre aspectos que, no son susceptibles de ser detectados por el registrador al momento de ejercer su función calificadora.

En el caso que se analiza la gestionante solicita que se anote una advertencia administrativa en la finca del Partido de San José matrícula número 245911-000 en resumen porque según las citas del documento 472 asiento 14698 el inmueble había sido rematado y que el registrador no debió ignorar ese hecho forzoso, además que el Registro incurre en error porque primero quien gestiona no es el dueño y segundo porque posteriormente al inscribir la donación mediante las citas 2015-138213 admitió el ingreso de un título inválido al permitir que se inscribiera el traspaso de cosa ajena. Ante ello, se le debe indicar a la aquí apelante, que en la tramitación de las diligencias de gestión administrativa no se encontró motivo alguno para continuar con el trámite del presente expediente, por cuanto se comprobó que no se está ante una inexactitud ni de origen registral ni de origen extra registral que afecte la publicidad registral. El documento tomo 2014-6976 (inclusión de plano catastrado · SJ 2567-1972) ingresado al Registro para su calificación y que es objeto de éstas diligencias, cumple con los requisitos de forma y fondo para ser registrado, ya que al cancelarse los documentos citas 448 asiento 9369 (compraventa) y 472 14698 (protocolización de piezas de remate) ) de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil y del Transitorio IX al Código Notarial procedía la cancelación de dichas anotaciones por encontrarse caducos a esa fecha y por ende al cancelarse las mismas procedía la inscripción del referido documento, para posteriormente mediante el documento 2015-81243 el titular registral procede a donarlo a su hijo Alcides Rafael Lara Oses, instrumentos que se encuentran dentro del marco de calificación registral no existiendo ningún vicio de nulidad.

Los errores anotados por la gestionante no vienen a producir ningún efecto negativo en la calificación registral, nótese que los documentos que se encontraban anotados bajo las citas 448 asiento 9369 (compraventa) y 472 14698 (protocolización de piezas de remate) de conformidad

con lo dispuesto en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil y del Transitorio IX al Código Notarial procedía su cancelación por encontrarse caducos a esa fecha

Respecto a la solicitud de anotación de una advertencia administrativa tal y como ha quedado indicado dicha nota se consigna en los asientos registrales, dentro del procedimiento de gestión administrativa, una vez que, conforme los supuestos de la gestión no haya sido posible lograr las correcciones del error material existente, por lo que con base en lo anterior no es factible proceder a consignar dicha anotación, ya que no existe causa para ello. En cuanto a la solicitud de prueba para mejor resolver se deniega por carecer de interés para la resolución del presente asunto. Razón por la cual los agravios deben ser rechazados.

En este sentido, tanto de la información que consta en autos, como del asiento registral de la finca relacionada, no es posible presumir inexactitud alguna, que dé mérito a una medida cautelar administrativa, por lo que este Órgano avala la resolución venida en alzada. Además de que el Juzgado Penal del Circuito Primero de San José en la causa penal número 15-000318-PE seguida contra Alcides Lara Oses y otro por el delito de Falsedad Ideológica en perjuicio de Guiselle Orozco Bastos, mediante resolución de las 15:00 horas del 29 de mayo de 2015 ordenó la anotación marginal de la denuncia penal en la finca del partido de San José matrícula número 245911-000. (Ver folio 33) .

De esta forma, la resolución se encuentra ajustada a derecho, por no constar prueba de la existencia de un elemento objetivo que justifique la aplicación de la medida cautelar solicitada. Además este asunto es ahora conocido por los Juzgados Penales, los cuales podrán dictar todas las medidas cautelares que sean pertinentes para salvaguardar los intereses legítimos de la gestionante.

En consecuencia, considera esta Autoridad que la resolución recurrida en alzada se encuentra ajustada a derecho, y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Por estos motivos, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por la señora **Guiselle Orozco**



**Bastos**, en su condición personal en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas veinte minutos del ocho de junio de dos mil quince, la cual debe ser confirmada.

**QUINTO. 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 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 la señora **Guisele Orozco Bastos**, en su condición personal en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas veinte minutos del ocho de junio de dos mil quince, la cual en este acto se confirma. 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**

**Roberto Arguedas Pérez**

**Guadalupe Ortiz Mora**