



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N°: 2007-0197-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Consortio Romrock Tres S.A., Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 07-467-BI)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

### ***VOTO N° 348-2007***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas con cuarenta y cinco minutos del veintitrés de noviembre de dos mil siete.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el Doctor **Alfredo Blanco Arroyo**, casado una vez, Médico, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número 1-224-532, en su calidad de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma de la sociedad **CONSORCIO ROMROCK TRES SOCIEDAD ANÓNIMA**, titular de la cédula de persona jurídica número 3-101-415672, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas con quince minutos del veintitrés de julio de dos mil siete.

#### ***RESULTANDO***

**I.-** Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 15 de junio de 2007, el Doctor **Alfredo Blanco Arroyo**, en representación de la sociedad **CONSORCIO ROMROCK TRES S.A.**, solicitó la corrección del presunto error registral cometido en la inscripción de la finca de la Provincia de **Guanacaste**, matrícula **20032-000**, para que se consignara que dicho inmueble se trata de la parcela número **4-31**, de la finca madre de la que se segregó oportunamente, y no la parcela número **4-30**.

**II.-** Que mediante resolución dictada a las once horas con quince minutos del veintitrés de julio



del año en curso, el citado Registro dispuso: “**POR TANTO** / En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE**: Denegar la gestión incoada por **Consortio RomRock Tres Sociedad Anónima**. [sic] representada por el señor **Alfredo Blanco Arroyo** por improcedente, en virtud de que: **a.-** no se acredita la existencia de un error cometido en sede registral; **b.-** no ha utilizado los medios establecidos para pretender una modificación de la publicidad registral; y **c.-** es imposible a esta fecha la corrección del asiento original de la finca 20032 en virtud de que la misma se encuentra cerrada por haberse reunido en la finca 149176, ambas del Partido de Guanacaste. **NOTIFÍQUESE.-**” (Las negritas y los subrayados son del original).

**III.-** Que mediante escrito presentado ante el Registro Público el 8 de agosto del 2007, el Doctor **Alfredo Blanco Arroyo**, en representación de la sociedad **CONSORCIO ROMROCK TRES S.A.**, apeló la resolución referida, y por escritos presentados ante este Tribunal los días 5 de setiembre y 16 de octubre, ambos del citado año, expresó sus agravios.

**IV.-** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Alvarado Valverde; y,**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO.** EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de las probanzas que obran en el expediente, este Tribunal aprueba en su totalidad el sílabo de hechos probados que contiene la resolución apelada.

**SEGUNDO.** EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No hay hechos, relevantes para lo que debe ser resuelto, que tengan el carácter de no probados.



**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. Síntesis de la gestión administrativa promovida; de la resolución apelada; de los agravios; y del anticipo de lo que debe ser resuelto.** El Doctor **Alfredo Blanco Arroyo**, en representación de la sociedad **CONSORCIO ROMROCK TRES S.A.**, promovió una gestión administrativa solicitando la corrección del presunto error cometido en la inscripción de la finca de la Provincia de **Guanacaste**, matrícula **20032-000**, para que se consignara que dicho inmueble se trataba de la parcela número **4-31**, de la finca madre de la que se segregó oportunamente, tal como se consignó en la escritura pública de su inscripción original, y no de la parcela **4-30**, que habrá publicitado el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en alguna oportunidad.

En la resolución apelada el Registro Público estimó que debía ser rechazada esa gestión, básicamente: **a)** por cuanto no se acreditó la existencia de un error cometido en sede registral; **b)** porque descartado un error registral, en el caso de marras la única manera de poder realizar una modificación de la publicidad registral, sería a través de cualesquiera de las vías y documentos previstos en el artículo 474 del Código Civil; y **c)** porque en todo caso, a la fecha ya resultaría imposible la eventual corrección del asiento de inscripción original de la finca de **Guanacaste**, con matrícula **20032**, por encontrarse cerrado ese asiento por haberse reunido ese inmueble con la finca matrícula **57312**, dando así origen a la nueva finca con matrícula **149176**, también de **Guanacaste**, perteneciente hoy día a la misma sociedad representada por el gestionante.

Informe con lo resuelto, el Doctor **Blanco Arroyo**, en representación de la sociedad **CONSORCIO ROMROCK TRES S.A.**, apeló la resolución referida, exponiendo en esa oportunidad, y luego en su expresión de agravios, reformulando este Tribunal el orden de tales argumentaciones, y completando los datos pertinentes, los siguientes alegatos esenciales: **a)** que no podría ser correcta la presunción asumida por el Registro Público, en el sentido de que el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 279, Asiento 0275**, por el que se inmatriculó la finca de **Guanacaste**, con matrícula **20032**, habría cumplido con todos los requisitos de forma y fondo exigibles en ese entonces, si en definitiva se consignó en esa oportunidad, erróneamente según el criterio del apelante, que esa finca era la “**parcela 4-30**” de la finca madre de la que provenía; **b)**



que la demostración del error mencionado, se infiere de la coincidencia que había entre la información que fue asentada en la escritura pública presentada al Diario del Registro Público bajo el **Tomo 280, Asiento 0166**, por la cual adquirió el señor **Ascensión Zúñiga Oviedo** la finca de **Guanacaste**, con matrícula **20032**, y los datos reflejados en el plano catastrado **G-1972-64** que la representaba, documentos ambos en los que se consignó que dicha finca correspondía a la “**parcela 4-31**” de la finca madre; y **c)** que a manera de ratificación del error mencionado, se tiene que en la escritura matriz donde adquirió el señor **Ascensión Zúñiga Oviedo** la finca de **Guanacaste**, con matrícula **20032**, a nadie le fue adjudicada la “**parcela 4-30**”, parcela esta que le fue atribuida, por error, a esa finca.

No obstante que comprende este Tribunal las bases de la inconformidad del apelante, lo cierto es que la resolución impugnada, por responder fielmente a las probanzas que constan en el expediente, y por mostrar una adecuada motivación y fundamento jurídicos, lleva a este Órgano a rechazar en todos sus extremos el recurso interpuesto, y confirmar lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Ahora bien, sin menoscabo alguno de la motivación consignada en la resolución venida en alzada –que este Tribunal hace suya–, convendría agregar otras consideraciones más.

**CUARTO. Falta de interés e improcedencia de la gestión administrativa, por no estar comprometidos los principios registrales de publicidad, especialidad, legitimación y fe pública registrales, y no haber mediado un error registral.** Si es lo cierto que conforme al artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967), “*El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...*” (Los subrayados no son del original), fácil es entender que el principio de *publicidad registral* se fusiona con la razón de ser y el objetivo primordial del Registro Público: la *seguridad jurídica patrimonial*.

Ahora bien, la *publicidad registral* (que para lo que interesa en esta ocasión, se regula en los



artículos 449 y 455 párrafo primero del Código Civil; 32 de la ya citada Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; y 46, 47 y del 63 al 74 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998) puede manifestarse de dos maneras. En un primer sentido alude a la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas (lo que hace que se confunda o identifique con la *inscripción* propiamente dicha); y en el otro sentido alude a la información acerca de las situaciones jurídicas inscritas. La *publicidad registral* vista en el primer sentido, se suele llamar *publicidad material*, que es el término que se utiliza cuando se habla de la publicidad de los derechos reales; y vista en el segundo sentido se suele llamar *publicidad formal*, que se refiere a la publicidad de los asientos. Es decir, la *publicidad material* implica el tránsito del documento al Registro, esto es, de los sujetos del acto al Registro, mientras que la *publicidad formal* va en el sentido inverso, es decir, va del Registro a los sujetos. No obstante lo anterior, el objeto de la *publicidad formal* (contenente), llega a ser, a la vez, lo que es el objeto de la *publicidad material* (contenido), vale decir, la *inscripción*.

Ahora bien, qué debe ser inscrito y qué no, o lo que es lo mismo, cuál debe ser el contenido del asiento de una inscripción, dejando de lado mayores y más profundas nociones al respecto, son interrogantes a las que se destina el principio de *especialidad* (conocido también como de *determinación*), según el cual el Registro debe conseguir y mantener la más perfecta individualización de los asientos registrales, para lograr, desde luego, una más perfecta *publicidad*. Entonces, la *especialidad* (regulada en los artículos 453 y 460 del Código Civil; 88 del Código Notarial; y 51 del Reglamento del Registro Público), exige que el Registro tome nota de la mayor cantidad de datos o circunstancias útiles para la descripción de los asientos, evitando así la generalización o confusión de éstos.

Bajo la inteligencia de lo expuesto, entonces, la concurrencia y cumplimiento de ambos principios, el de *publicidad* y el de *especialidad* (amén de otros más que no interesan directamente en esta oportunidad), en un asiento de inscripción, conllevan a la satisfacción de otros dos principios registrales que son, en último análisis, las dos caras de una misma moneda: el de *legitimación*, y el de *fe pública registral*.



La **legitimación**, como situación jurídica **estática**, es el efecto de presunción que produce la inscripción de un derecho a favor de su titular. Presume que quien tiene un derecho inscrito a su favor, es el titular de tal derecho, y tal efecto se colige de la relación de los artículos 267, 451, 452, 455 y 462 del Código Civil. La **fe pública registral**, por su parte, como situación jurídica **dinámica**, es la presunción que produce la **publicidad** del Registro para el tercero que se apoyó en ella de buena fe. En este caso, el tercero que recibió la información del Registro, tiene a su favor la presunción de que ella es exactamente así, aunque en la realidad extrarregistral no lo sea, hipótesis prevista en el artículo 456 del Código Civil.

Entonces, tal como lo ha subrayado este Tribunal Registral Administrativo en numerosos precedentes, y fue desarrollado puntualmente por el Registro **a quo** en la resolución apelada, si los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento, concibiéndose entonces la **gestión administrativa** como un procedimiento registral especial destinado al decreto de **inmovilización** del asiento de que se trate por la presencia de un error cometido por el Registro cuya subsanación podría perjudicar a un tercero, y ello “...**hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...**”, se puede concluir que la gestión promovida por el Doctor Blanco Arroyo no puede ser de recibo, habida cuenta de que no está acreditado en el expediente la comisión, por parte del Registro, de un eventual error –en el caso expuesto por el apelante, de uno meramente material–, en lo que concierne a la inscripción de la finca de la Provincia de **Guanacaste**, con matrícula **20032-000**, en la que su naturaleza se habría descrito como parcela número **4-30** de la finca madre de la que se segregó.

En todo caso, aún admitiendo hipotéticamente que hubiese ocurrido el citado error, no existe hoy día un asiento de inscripción de dicha finca que pudiese ser corregido o inmovilizado, y esto es así por haber sido cerrado –conforme a Derecho– el asiento de inmatriculación, de esa finca, por haberse reunido con la finca matrícula **57312** de **Guanacaste**, dando así origen a la nueva finca con matrícula **149176**, también de **Guanacaste**, perteneciente a la misma sociedad representada por el apelante.



La falta de interés e improcedencia de la gestión promovida por el apelante, es más contundente, si se tiene presente que el ***principio de especialidad*** que rige la materia registral, por los efectos ***erga omnes*** que se derivan de la ***publicidad*** registral, exige que sean definidos o determinados concretamente los bienes o derechos objeto de inscripción, sus titulares, y el alcance y contenido de tales bienes o derechos, identificándolos y precisándolos, así en su vigencia y jerarquía, como en su extensión, para dar claridad a los terceros acerca de los elementos que el Registro publicita con relación a lo que ha sido materia de inscripción, **ocurriendo que la simple numeración de la parcela a la que pudiere corresponder un lote segregado** (como lo sería el caso de la antigua finca de **Guanacaste** con matrícula **20032-000**), **no se trata de un elemento de información, imprescindible para la *publicidad* que debía ser tomado en cuanto por el Registro**, tal como se infiere de la normativa señalada párrafos atrás.

Y para más abundamiento bajo esa misma línea de pensamiento, este Tribunal es del criterio de que el simple error material –de haberlo habido– en una partícula de la descripción de la naturaleza de la finca señalada, **no habría sido uno que, de conformidad con el artículo 6º párrafo segundo del Reglamento del Registro Público, hubiere provocado la suspensión** (vía señalamiento del defecto) de la inscripción rogada al Registro, por no haberse tratado de uno que alterara la voluntad de las partes, o que modificara esencialmente el negocio jurídico presentado a la corriente registral. Entonces, si se toma en consideración lo que aquí se ha dicho con relación al principio de ***especialidad***, si en nada se perjudicaron los derechos subjetivos de quien fue titular de esa finca, ni los de los terceros que consultaron en su momento la ***publicidad*** ofrecida por el Registro respecto de la finca de repetida cita, se colige de ello que no se perjudicaron ni la ***legitimación***, ni la ***fe pública registral*** de la que el Registro Público es garante.

**QUINTO.** **EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Al concluirse que no hay mérito para modificar lo dispuesto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el Doctor **Alfredo Blanco Arroyo**, en representación de la sociedad **CONSORCIO ROMROCK TRES S.A**, en contra de la resolución dictada por el citado Registro, a las once horas con quince minutos del veintitrés de julio





de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se debe confirmar.

**SEXTO. EN CUANTO AL 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, y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas con quince minutos del veintitrés de julio de dos mil siete, la cual, en lo apelado, 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Lic. Adolfo Durán Abarca***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

El suscrito Jorge Enrique Alvarado Valverde, en calidad de Presidente del Tribunal, hago constar que la M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por encontrarse en un Congreso fuera del país.





**DESCRIPTORES:**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
REQUISITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL  
TG: ERRORES REGISTRALES  
TNR: 00.55.53

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL

TG: PRINCIPIOS REGISTRALES  
TNR: 00.46.08

PRINCIPIO DE SEGURIDAD REGISTRAL

TG: PRINCIPIOS REGISTRALES  
TNR: 00.46.07

PRINCIPIOS REGISTRALES

TE: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL  
PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL  
PRINCIPIO DE ROGACIÓN REGISTRAL  
PRINCIPIO DE SEGURIDAD REGISTRAL  
TG: REGISTRO NACIONAL  
TNR: 00.46.27