

# TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

Expediente No 2006-0207-TRA-BI

Gestión Administrativa

José Ricardo Rojas Rodríguez, apoderado de HANS HENRICUS VERVER VAN DER OOR, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen N° 2006-023)

## VOTO N° 376-2006

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis.*

**Recurso de Apelación** presentado por el **Licenciado José Ricardo Rojas Rodríguez**, mayor, casado una vez, abogado, con oficina en San José, titular de la cédula de identidad número unoquinientos diecisiete-novecientos treinta y cuatro, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **HANS HENRICUS VERVER VAN DER OORD**, mayor, soltero, empresario, vecino de Porto Canto, Cannes, Francia, ciudadano holandés, pasaporte número Z-treinta y siete mil ciento setenta y seis, contra la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, treinta minutos del veinticuatro de mayo de dos mil seis.

### RESULTANDO:

**PRIMERO:** Que mediante escrito presentado el veintitrés de enero de dos mil seis, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el Licenciado Verny Cordero Fonseca, abogado y notario, vecino de Santa Cruz, Guanacaste, titular de la cédula de identidad número seis-ciento cuarenta y cuatro-cuatrocientos setenta y seis, formuló gestión administrativa, con el objeto de que ese Registro ordene consignar nota de advertencia administrativa sobre los inmuebles inscritos en el Partido de Heredia, matrículas setenta y cinco mil seiscientos setenta y cinco-cero cero cero (75675-000), setenta y cinco mil seiscientos setenta y siete-cero cero cero (75677-000) y setenta y cinco mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

(75679-000), así como sobre el poder inscrito en la Sección Mercantil del Registro de Personas Jurídicas y que fue presentado bajo el tomo quinientos cincuenta y nueve (559), asiento cuatro mil novecientos cincuenta y tres (4953), y además, que se retengan todos los documentos adicionales que se presenten a los documentos presentados al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos sesenta y tres (563), asientos cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (4444), cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cinco (4445) y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis (4446), mientras se interpone la denuncia penal respectiva, ya que en el Registro de Personas Jurídicas fue inscrito un poder generalísimo sin limitación de suma, mediante el cual el señor Hans Hendricus Verver Vander Oord, otorga un poder a favor de Rafael Ángel Benavides Porras, el cual fue inscrito bajo el tomo quinientos cincuenta y nueve (559), asiento cuatro mil novecientos cincuenta y tres (4953), poder que no fue otorgado ante él, para luego, presentar ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, una escritura adicional otorgada ante su notaría, que adiciona tres escrituras otorgadas ante el Notario Álvaro Villalobos García, mediante las cuales se constituyen cédulas hipotecarias sobre los tres inmuebles antes dichos, compareciendo el supuesto apoderado del señor Hans Henricus Verver Van Der Oor.

**SEGUNDO:** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el catorce de febrero de dos mil seis, el señor José Ricardo Rojas Rodríguez, mayor, divorciado, abogado, titular de la cédula de identidad número uno-quinientos diecisiete-novecientos treinta y cuatro, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor Hans Henricus Verver Van Der Oor, se adhiere a la gestión presentada por el Notario Cordero Fonseca, alegando que en el mes de diciembre del dos mil cinco, pudo constatar que se encuentra inscrito un poder generalísimo sin límite de suma, supuestamente otorgado por su representado en mayo de ese mismo año, a nombre del señor Rafael Ángel Benavides Porras, otorgado supuestamente en la notaría del Profesional Verny Cordero Fonseca, mediante la escritura número ciento uno del tomo seis, y verificado en el Archivo Nacional que ese tomo seis fue depositado ante dicha Institución el veinte de junio del dos mil tres, con cien escrituras y que para la primera quincena del mes de mayo del dos mil cinco, dicho Notario no cartuló en su tomo siete. Que en razón de ello, el dos de enero del dos mil seis, procedió a constituir cédulas hipotecarias en cada una de las fincas, las que fueron otorgadas ante el Notario Álvaro Villalobos García, presentadas al Diario del Registro bajo el tomo 563, asientos 4444, 4445 y 4446 y el 17 de enero, se presentó un supuesto documento adicional a dichas cédulas, que también es falso, en el

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

cual se pretendía cambiar el nombre del acreedor de las cédulas hipotecarias, que ocupó el tomo quinientos sesenta y tres (563), asiento diecinueve mil cuarenta y siete (19047) y en ese supuesto adicional, se consignó el defecto: “Debe ser un adicional por cada documento”, acaeciendo luego que los documentos principales se devolvieron, sin defectos el día doce de enero y vueltos a presentar el diecisiete, devueltos de nuevo el día dieciocho, fechas en que se había presentado el documento adicional. Que además, el diecisiete de enero del dos mil seis, fue presentado al Diario de ese Registro, bajo el tomo quinientos sesenta y tres, (563), asiento diecinueve mil cuarenta y ocho (19048), una escritura de venta de los inmuebles de su representado y del vehículo placas 572740, supuestamente otorgadas ante el Notario Verny Cordero Fonseca, escrituras que también son falsas. El veinticuatro de enero del dos mil seis, fueron presentados al Registro solicitudes de retiro sin inscribir de los documentos 563-19047, 563-4444, 563-4445 y 563-4446, utilizando Boletas de Seguridad correspondientes al Notario Cordero Fonseca que habían sido reportadas como extraviadas. Por último, el día treinta de enero del ese año, se presentó el testimonio de la escritura número ciento diecisiete, otorgada ante la Notaria Marlene Mora Montero, mediante la cual el supuesto apoderado de su representado, le vende las referidas fincas, repitiendo con ello, pero ante otra notaria, la supuesta venta que se había hecho mediante la escritura falsa número cuarenta y ocho del Notario Verny Cordero Fonseca. Por las razones expuestas, se solicita la anotación de advertencia administrativa sobre las fincas inscritas en el Partido de Heredia, matrículas setenta y cinco mil seiscientos setenta y cinco-cero cero cero, setenta y cinco mil seiscientos setenta y siete-cero cero cero y setenta y cinco mil seiscientos setenta y nueve-cero cero cero, sobre el vehículo placas 572740, sobre la inscripción del poder generalísimo que ocupó el tomo quinientos cincuenta y nueve, asiento cuatro mil novecientos cincuenta y tres, y la retención de todos los documentos adicionales que se presenten relacionados con los referidos inmuebles y el vehículo placas 572740.

**TERCERO:** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las catorce horas, treinta minutos del veinticuatro de mayo de dos mil seis, dispuso lo siguiente: "**POR TANTO:** En virtud de lo expuesto, hechos tenidos por demostrados, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE:** 1) **Denegar** la gestión del Licenciado Verny Cordero Fonseca, dado que la misma no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral. 2) Una vez firme esta resolución, **DEVOLVER** los documentos: **563-19047, 563-19048** y las **solicitudes de retiro sin inscribir** de

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

los documentos 563-4444, 4445 y 4446 otorgados ante el notario Cordero Fonseca, así como las solicitudes de retiro sin inscribir de estos últimos otorgadas ante la notario Marlene Mora Montero, a los registradores respectivos para continuar con el trámite que corresponda, en vista de que no encuentra esta Dirección (sic) fundamento jurídico que respalde su retención. **3)** Ordenar el **ARCHIVO** del presente expediente administrativo. **NOTIFÍQUESE.**”

**CUARTO:** Que inconforme con dicho fallo, el Licenciado José Ricardo Rojas Rodríguez, en la condición dicha, planteó, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el doce de junio de dos mil seis, recurso de apelación, alegando que no lleva razón el Registro a quo, al denegar la solicitud planteada por el gestionante, Licenciado Verny Cordero Fonseca, a la que se ha adherido, pues como se ha demostrado, se están utilizando testimonios de escrituras que no tienen matriz que los respalde, que no existe apariencia de buen derecho como se limita a referirlo el Registro a quo y, en el caso particular, acceder a la anotación de la advertencia administrativa y retención de documentos, se trata de evitar un posible daño grave e inminente.

**QUINTO:** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Durán Abarca; y,**

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS:** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos que como Probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada, numerados como **2), 5), 6), 7), 8), 9), 10) y 11)**, indicándose únicamente el sustento de éstos de la siguiente forma: el **2)** se sustenta en los documentos visibles a folios 10 a 15; el **5)** se sustenta en los documentos visibles a folios 10 a 15, del 7 a 9 y del 42 a 45; el **6)** se sustenta en los documentos visibles a folios 24, 69 a 85; el **7)** se sustenta en el documento visible a folio 109; el **8)** se sustenta en el documento visible a folios 59 y 60; el **9)** se sustenta en los

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

documentos visibles a folios 86 a 106; el **10)** se sustenta en el documento visible a folios 27 a 32 y el **11)** se sustenta en el documento visible a folio 62. Respecto a los hechos probados numerados como **1), 3) y 4)**, se modifican, para que se lean de la siguiente forma: “**1)** Mediante el asiento **4953** del tomo **559**, del Diario se inscribe el 06 de octubre de 2005, poder generalísimo sin límite de suma conferido por **HANS HENRICS VERVER VAR DER OORD** a **RAFAEL ÁNGEL BENAVIDES PORRAS**, testimonio de escritura presentado con la boleta de seguridad número **173386** serie **N**” y se sustenta con base en el documento visible a folios 4 a 6. Respecto al hecho probado **3)**, debe leerse como sigue: “Con fecha 17 de enero de 2006 se presenta adicional a los tres testimonios de escritura presentadas bajo el tomo **563**, asientos **4444, 4445 y 4446**, bajo el asiento **19047** del tomo **563**, otorgada ante el Notario Verny Cordero Fonseca, mediante la cual se modifican los créditos hipotecarios, y se indica que el acreedor es el señor PAUL THOMAS (nombre) GRUBBS JUNIOR (apellido), testimonio impreso en el papel de seguridad y la boleta de seguridad número **173373**, serie **N**, asignados al Notario Verny Cordero Fonseca” y se sustenta en el documento visible a folios 7 a 9. El hecho probado numerado como **4)**, debe leerse como sigue: “ El 17 de enero de 2006, fue presentado al Diario de dicho Registro, el testimonio de escritura número 47, del tomo sétimo del protocolo del Notario Verny Cordero Fonseca, bajo el tomo **563**, asiento **19048**, otorgada por Rafael Ángel Benavides Porras, apoderado del propietario registral, señor VAN DER OORD, que es compraventa de las fincas 75675, 75677 y 75679, del Partido de Heredia, a PAUL THOMAS GRUBBS JUNIOR, testimonio impreso en el papel de seguridad y con la boleta de seguridad número **173371**, serie **N**, asignados al Notario Verny Cordero Fonseca”, y se sustenta en el documento visible a folios 42 a 45. Se agrega un nuevo hecho probado numerado como **13)**, que se consigna así: Que el Licenciado Verny Cordero Fonseca no cartuló en la primera quincena de mayo del dos mil cinco (ver folio 16).

**SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS:** Este Tribunal enlista con tal carácter, por no existir prueba documental, los siguientes: **1)** Que la boleta de seguridad número **173386** serie **N**, según estudio realizado del Sistema de Consulta de Boletas y Notarios, se encuentra reportada como presentada. **2)** Que la boleta de seguridad número **173373** serie **N**, se encuentre reportada como extraviada. **3)** Que la boleta de seguridad número **173371**, serie **N** se encuentre reportada como presentada.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

### **TERCERO: SOBRE EL FONDO. I) SOBRE LA COMPETENCIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.**

Este Tribunal considera que la petición formulada por el Licenciado José Ricardo Rojas Rodríguez, mediante escrito de adhesión presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en el que solicita la consignación de una nota de advertencia sobre el vehículo placas 572740, no es dable conocerla, toda vez que dicho Registro tiene bajo su competencia únicamente lo concerniente a la registración y certificación relacionadas con la constitución, modificación y extinción de derechos sobre bienes inmuebles, hipotecas comunes y de cédulas y concesiones de la zona marítimo terrestre y del Golfo de Papagayo, por lo que no es de su competencia el conocer y resolver asuntos relativos a bienes muebles, tal y como lo solicitó el Licenciado José Ricardo Rojas Rodríguez, en el libelo presentado ante el Registro a quo, el catorce de febrero de dos mil seis. Nótese además, que si bien la resolución recurrida fue omisa sobre dicho reparo, el apelante ni en su escrito de apelación, ni en la expresión de agravios ante este Tribunal, se refirió a esta pretensión, por lo que este Tribunal no se avoca a conocer la misma. Igual argumento debe esgrimirse respecto de la solicitud de practicar la medida cautelar de advertencia sobre el poder inscrito en el Registro Mercantil.

### **II) SOBRE EL FIN PÚBLICO ESENCIAL DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS COMO MEDIO DE TUTELA.**

Entre los diversos fines que persigue la actividad registral, nuestro legislador escogió, como co-sustancial a la actividad registral y a la vez rector de ese servicio público, la seguridad en el tráfico, que resulta ser el pilar fundamental sobre el que se asienta la Institución Registral. Al respecto dispone, en lo conducente, el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No 3883 y sus reformas: “*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...Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la **seguridad registral**...*” (La negrita no es del original)

Considerada la función registral como servicio público, el destinatario del Registro es la sociedad, que debe de conocer la situación jurídica de los derechos inscritos con fines de bienestar, seguridad y orden. El Registro Nacional así entendido, es la organización estatal que tiene por

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

objeto realizar una tarea de necesidad pública, que es la publicidad de los derechos y actos jurídicos inscribibles, encomendada a un funcionario público denominado registrador.

Nuestra Sala Constitucional, ha reconocido este fin como esencial y al efecto, analizando la constitucionalidad de la norma reglamentaria que autoriza la práctica de inmovilizaciones sobre los asientos registrales, antes contenida en el artículo 66 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 9885 –J del 16 de abril de 1979, dentro del tema de las medidas cautelares, ha indicado: “*Para determinar la razonabilidad y proporcionalidad de la norma impugnada, en segundo término deben ponderarse: las circunstancias sociales que la motivan, los fines perseguidos y el medio escogido por el legislador para alcanzarlo. En cuanto a las circunstancias sociales, debe señalarse que la norma impugnada responde a la necesidad de satisfacer fines sociales y jurídicos tendientes a garantizar una convivencia pacífica y segura entre los ciudadanos. El Registro Público cumple una función vital para la sociedad, **consistente en garantizar la seguridad jurídica en materia de bienes inscritos**; esta materia es de interés público. Por otra parte, la norma impugnada persigue evitar que terceros de buena fe, resulten perjudicados al amparo de la fe pública y la publicidad registral. Además, busca fortalecer el principio de seguridad jurídica registral...*” (La negrita no es del original) (Voto No 6663 de las 19 horas del 05 de diciembre de 1995).

Tratándose del Registro Inmobiliario, en particular, visto como institución jurídica, es evidente cómo el mismo deviene en instrumento de la publicidad inmobiliaria, pues si respecto de los bienes muebles no inscribibles, la seguridad del tráfico se cumple mediante la institución de la posesión – tal como se desprende del artículo 481 del Código Civil – ésta es insuficiente en el caso de los inmuebles. Al respecto, la doctrina más autorizada señala: “*La seguridad de las adquisiciones y transmisiones de inmuebles precisa de una forma especial que recoja con carácter público los actos referentes a derechos reales sobre fincas. De tal forma que brinde seguridad a quien desea adquirir un inmueble o prestar con garantía del mismo, hasta el punto de que le lleve a la convicción de que solo puede perjudicarlo lo que dicha forma revele o manifiesta. El organismo que responde a las necesidades descritas en materia de publicidad inmobiliaria, es el registro de la propiedad, único medio eficaz que acredita la preexistencia del derecho y lo hace realmente público.*” (El subrayado no es del original). (CAICEDO ESCOBAR (Eduardo), “**Derecho Inmobiliario Registral**”, Editorial TEMIS, Segunda Edición, Bogotá, 2001, p, 21).

En adhesión a esta idea, Caicedo Escobar, citando a Hernández Gil, define al registro inmobiliario como: “*(...) la institución jurídica que, como instrumento de la publicidad, tiene por objeto dar seguridad jurídica*

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

*a las relaciones inmobiliarias mediante la inscripción de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas.” (Ibid, p. 22).*

Ahora bien, dentro de los diversos tipos de asientos que se practican en el Registro, entre otros, de presentación, de cancelación, de inscripción, de nota marginal, de medidas cautelares, por su especial afectación a las presunciones derivadas de la publicidad registral, sobresalen **los asientos de anotaciones preventivas**. Al respecto se ha dicho que: *“Este es un asiento de vigencia temporal limitada que, elimina de algún modo a favor de titulares de situaciones jurídicas no inscribibles, la protección que dispensaría a los terceros en otro caso la fe pública registral”* (PALACIOS MONTERO (Ingrid) y FAJARDO TORRES (Anabí), *“Inmovilización Registral”*, Revista de Ciencias Jurídicas, No 100, Colegio de Abogados, San José, Enero-Abril 2003, p. 283).

Puede interpretarse que la anotación preventiva, en cuanto a su naturaleza, no constituye una categoría distinta, sino que se configura como una subespecie de las medidas cautelares, cuyo origen puede ser judicial o administrativo. En nuestra legislación civil, encontramos las primeras en el artículo 468 del Código Civil y 282 del Código Procesal Civil y las mismas son capaces de suspender la inscripción de documentos posteriores, si no hubiere aceptación expresa o tácita de las mismas, o incluso garantizan el bloqueo registral del bien, como ocurre con la inmovilización decretada por orden judicial.

Sobre el asiento de medida cautelar, explica la doctrina: *“Es un asiento transitorio que tiene por objeto advertir de la existencia de un litigio que afecta determinado inmueble, tal es el caso de la inscripción del embargo originado en un proceso de ejecución, la inscripción de la demanda cuando se discute la titularidad del bien, la prohibición judicial de inscribir cualquier acto o la inscripción de la oferta de compra en proceso de adquisición de un inmueble para los fines de la reforma urbana.”* (CAICEDO ESCOBAR (Eduardo), ob .cit., p. 204).

Por otra parte, destacan también en nuestro ordenamiento registral, anotaciones preventivas de origen administrativo, como por ejemplo **la nota de advertencia**, aunque ésta, a diferencia de las medidas cautelares comentadas, **se caracteriza por tener sus alcances limitados, pues lo que genera es publicidad de advertencia o publicidad noticia y no bloquea el bien dentro del tráfico jurídico, el cual se mantiene sin perjuicio de los derechos de los anotantes**. Dicho asiento procede – cuando así se determine por la Administración Registral – al dar curso a una

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

gestión administrativa, una vez cumplidos los requisitos de forma y admisibilidad. Sobre este tipo de asiento disponen los artículos 92 y 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 26771- J del 18 de marzo de 1998 y sus reformas (y en idéntica forma los numerales 124 y 129 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, Decreto Ejecutivo No 26883-J del 13 de mayo de 1998), lo siguiente: “Artículo 92: Casos en que procede la gestión administrativa. Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por **error** o por estar ésta **viciada de nulidad**, cuando se **tiene interés en modificar o cancelar alguna información** que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría *Gestión Administrativa*.” (La negrita no es del original). “Artículo 97: De la nota de advertencia. Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, **para efectos de publicidad únicamente**” (Suplida la negrilla).

De la normativa transcrita vemos cómo la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna **inexactitud registral**, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.

En la legislación costarricense, no existe concepto alguno sobre la inexactitud registral, aunque se maneja un concepto ciertamente más restringido que el doctrinario. Así, no toda incongruencia puede ser corregida o conocida por la sede administrativa registral, sino sólo aquella que le conste de la información de sus asientos. Al respecto, debe recordarse que, las presunciones de exactitud e integridad operan a favor de la inoponibilidad frente a terceros, respecto de los actos que no constan de la publicidad registral, lo cual va a favor, tanto de la certeza jurídica como de la celeridad del tráfico de bienes.

En nuestro medio, los actos que por su naturaleza deban ser inscritos y no puedan ser incorporados a la publicidad, por existir como inexactitudes registrales, para lograr tutela

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

publicitaria, deben ser verificados ante la autoridad judicial en caso de controversia, o subsanados por el otorgamiento de una escritura pública que le indique al Registro cómo debe ser modificada la realidad registral, en aras de su saneamiento y eficacia frente a terceros.

Dentro de este orden de ideas, como una manifestación específica en la Administración Registral de la autotutela administrativa, encontramos la anotación de advertencia, la cual tiene por objeto publicitar en el asiento, en el caso concreto, la eventual existencia de un error o nulidad que lo afecta, a la espera de un arreglo de las partes o una resolución judicial sobre la legitimidad de una inscripción registral. Debe aclararse, para evitar incorrectas apreciaciones que algunas veces se han dado, que el artículo 97 del Reglamento del Registro Público **no establece técnicamente ninguna limitación a la propiedad**. Las limitaciones afectan el "contenido" de la propiedad, y alcanzan a un número no identificado de personas. En cambio, el acto de advertencia es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es "limitar" sino "cautelar" y es de duración temporal.

El literal 97 de cita, es uno de los pilares del principio de legalidad, del cual se nutre la función calificadora que realiza el Registro con el fin de garantizar la seguridad jurídica. La función calificadora se fundamenta en la necesaria congruencia de lo rogado por las partes con las normas que rigen la materia registral. Lo anterior por cuanto el artículo 474 del Código Civil, dispone que el Registro está inhibido para ordenar la cancelación de la inscripción practicada, aún cuando ésta contenga una nulidad absoluta, ya que una inscripción únicamente se puede cancelar por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.

De no existir esta medida, el Registro estaría atado de manos, por cuanto no podría ordenar la marginal de advertencia sobre una finca, cuando se haya detectado un error o una omisión, por parte de algún funcionario encargado de la registración, que pueda causar la nulidad de un asiento, **o sea informado de parte interesada de la existencia de un vicio de esa naturaleza generado por otra causa, acreditando la prueba de mérito**. Lo anterior no implica que el Registro deba asumir la carga de dar traslado a todas las pretensiones que quieran hacer valer una determinada situación, que ponga en tela de duda (nulidad o anulabilidad de un asiento) la

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

publicidad registral. Sin embargo, hay circunstancias en donde una parte legítimamente interesada puede demostrar ante el Registro, situaciones de nulidad evidente y manifiesta, que aunque en definitiva deban ser declaradas en sede judicial, pueden ser valoradas por la Administración Registral, conforme los fines públicos que le fueron encomendados, para advertirla a terceros, como una medida puramente cautelar y preventiva; lo que además es conteste con el principio de verdad real que informa de manera general todo procedimiento administrativo ( artículo 297.-1 de la Ley General de la Administración Pública). De no existir esa medida, aún cuando las causas excedan el marco de calificación señalado en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, se consentiría en dar publicidad, aún teniendo prueba fehaciente, a asientos registrales presumiblemente nulos o imprecisos. El perjuicio que se puede causar a terceros es evidente, si se entiende que el Registro publicitaría inscripciones inexactas, falseando seriamente dos de las cinco presunciones básicas en que se funda el Principio de Fe Pública Registral, a saber: la presunción de que la extensión y limitaciones del derecho son las que muestra el Registro en sus asientos, y la presunción de que los asientos del Registro son completos (artículos 266, 267, 268 y 460 del Código Civil). Asimismo, entender que el Registro dé publicidad a asientos inmobiliarios defectuosos, viciados de nulidad, sería entender que poco importan los principios jurídicos fundamentales que nutren la técnica registral, los fines de la misma y muy especial, el de la seguridad jurídica en el tráfico jurídico comercial de los derechos inscritos.

Debe agregarse además, que al ser la nulidad un vicio grave, resulta razonable y proporcionado que la normativa faculte al registrador para practicar la nota de advertencia, ya que de esta forma, dicho funcionario salva su responsabilidad en materia de daños y perjuicios ocasionados a los terceros, al amparo de la publicidad registral. Lo anterior, en virtud de que el artículo 454 del Código Civil dispone: *“Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios”* (El subrayado no es del original).

De manera que, si esta potestad administrativa no existiera, el Registrador no podría salvar su responsabilidad por daños y perjuicios a terceros. Por otra parte, si la Administración Registral es informada durante el trámite de inscripción de un documento, que el mismo presente vicios

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

graves que hacen presumir su nulidad, aún cuando los mismos no se hayan podido detectar prima facie dentro del procedimiento de calificación o por exceder de su marco de aplicación, mal haría dicha Autoridad en ignorar esa noticia apeguándose a un criterio estrictamente formalista, autorizando la inscripción de los mismos, compeliendo al registrador a dar trámite a un documento cuya inscripción definitiva le puede acarrear responsabilidad civil, penal y eventualmente administrativa.

### **III) NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA.**

Sobre la naturaleza y validez constitucional de esta medida, la Sala Constitucional en su Voto No 6663 de las 19 horas del 05 de diciembre de 1995, la ha definido como una medida cautelar administrativa, señalando al respecto: *“En relación a las medidas cautelares esta Sala ha considerado que: “V.- ...resulta imprescindible destacar que las “medidas cautelares” en sí mismas no son inconstitucionales y que éstas resultan jurídicamente viables, en la medida que cumplan con los presupuestos de fondo necesarios para su adopción, a saber: el interés actual de la petición; la posibilidad de acogimiento de la pretensión principal; el carácter grave, irreparable o difícil de reparar del daño que se pretende evitar; una posición favorable del interés público; control judicial y medios de impugnación; y la temporalidad de la medida. Sobre el particular, la Sala por sentencia número 7190-94 de las quince horas con veinticuatro minutos del seis de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, estableció que:*

*“...Las medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y por ello se pueden conceptualizar como “un conjunto de potestades procesales del juez -sea justicia jurisdiccional o administrativa- para resolver antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final”. La doctrina entiende que la instrumentalidad y la provisionalidad son dos características fundamentales de las medidas cautelares y que sus principales elementos configurativos, exigen que deban ser: a) lícitas y jurídicamente posibles; b) provisionales, puesto que se extinguen con el dictado del acto final; c) fundamentadas, es decir, tener un sustento fáctico real con relación al caso particular; d) modificables, en el sentido que son susceptibles de aumentarse o disminuirse para adaptarlas a nuevas necesidades; e) accesorias, puesto que se justifican dentro de un proceso principal; f) de naturaleza preventiva, ya que tienen como objeto evitar inconveniencias a los intereses y derechos representados en el proceso principal; g) de efectos asegurativos, al pretender mantener un estado de hecho o de derecho durante el desarrollo del proceso, previniendo situaciones que puedan perjudicar la efectividad de la sentencia o acto final; h) ser homogéneas y no responder a características de identidad respecto del derecho sustantivo tutelado,*

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

*con el fin de que sean medidas preventivas efectivas y no actos anticipados de ejecución". (El subrayado no es del original).*

*Debe señalarse que, en principio, no basta que las medidas que impliquen una turbación en la libertad del individuo hayan sido establecidas por ley formal para que esas medidas se justifiquen constitucionalmente. En efecto, no todo lo legal es constitucionalmente válido. De modo que, para determinar su justificación o validez constitucional, resulta imperioso ponderar si las circunstancias sociales que motivaron al legislador a sancionar una determinada ley guardan proporción con los fines perseguidos con ésta y el medio escogido para alcanzarlos. Así, la Constitución provee al legislador de ciertos contenidos normativos enunciados por ella misma, contenidos que le permiten a éste crear el resto de la norma legal para cada caso sobre una base técnica que debe ser racional. Es decir con sustento en una base científica. A raíz de esta base científica es que debe elegir el contenido de la ley -medios- para lograr ciertos fines estimados socialmente como necesarios. Esa razonabilidad jurídica aparece cuando se bastatea el presupuesto fáctico de la norma con las consecuencias, prestaciones, deberes o facultades que ésta impone a sus destinatarios. En esta materia, la garantía del debido proceso se traduce fuera de su denotación puramente procesal en una exigencia de razonabilidad de las actuaciones estatales -leyes, actos administrativos, y sentencias- y al ser la ley una de ellas, cada vez que el legislador dicta un acto de este tipo conforme a la Constitución debe efectuar una valoración de razonabilidad -conforme al patrón general que son los principios y normas constitucionales- para determinar la proporción aludida.*

*En síntesis, la garantía del debido proceso con relación a la ley, es la exigencia constitucional de que las leyes deben ser razonables, es decir, que deben contener una equivalencia entre el supuesto de la norma y las consecuencias que ellas establecen para dicho supuesto, tomando en cuenta las circunstancias sociales que la motivaron, los fines perseguidos por ella y el medio escogido por el legislador para alcanzarlos..." (Sentencia N 3929-95 de las 15:24 horas del 18 de julio de 1995).*

*Considera la Sala, que la nota de advertencia e inmovilización que establece la norma analizada, reúne los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es así como, dicha nota obedece a: 1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada*

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

*en esos principios. 5) Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos.”...6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso.”*

Tratándose de la marginal de advertencia, en el caso de existir una inexactitud registral que se advierta de la información constante en la publicidad registral, la temporalidad es indefinida, hasta que tal inexactitud comprobada administrativamente sea debidamente subsanada.

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.

Respecto de esta idea de colaboración interfuncional, se ha explicado que: *“Es necesario advertir que la seguridad jurídica de las transmisiones de bienes inmuebles no descansa de manera exclusiva en los registros, sino en la coadyuvancia de varias funciones; notarial, registral y judicial, las cuales tienen como eje de referencia los efectos jurídicos de la publicidad **registral** de los asientos.*

*(...) el ejercicio de la función notarial se realiza en un ámbito de acción de **inmediatez del acto**. Por consiguiente, el notario tiene contacto directo con la manifestación de voluntad de las partes, la identificación de las partes y la verificación de la legitimación para actuar de estas.*

*Por otro lado, el ámbito de acción del registrador se restringe al llamado marco de calificación, el cual se reduce a dos elementos:*

- a) El contenido del documento (que se tiene como una presunción jurídica de certeza).*
- b) La información registral a la que pueda tener acceso el registrador conforme a derecho.*

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

*La sede jurisdiccional tiene toda la **competencia para cuestionar o anular**, si es del caso, situaciones anómalas surgidas de la mala actuación, tanto notarial como registral, es una función de salvaguardia de los asientos registrales.” (Alvarado Valverde (Jorge Enrique), “La coadyuvancia de funciones como fundamento de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles”, Revista Materia Registral, Año 3, No 1, 2006, p.18).*

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.

En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, un año conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, tiempo dentro del cual se espera el ingreso de un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito.

**IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE.** No existe en nuestro ordenamiento jurídico registral una sistematización de las causas generadoras de inexactitud registral de los asientos y su modo de corrección. Comentando este concepto, nos señala la doctrina, lo siguiente: “*Las causas que pueden generar una inexactitud registral pueden ser de **origen registral** o **extrarregistral**. Las registrales son las que provocan el error o la omisión en el asiento, en cambio, en la extrarregistral se incluyen las mutaciones sucedidas en el ámbito extrarregistral que aún no han tenido exteriorización en el registro*” (ATILIO CORNEJO (Américo), “Derecho Registral”, Editorial ASTREA, 1ª Edición, Buenos Aires, 2001, p. 227).

Dentro de esta última, también se incluye la llamada “**inexactitud sobreviviente**”.

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

No obstante, si confrontamos esta opinión doctrinaria con el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, podemos discernir el tratamiento que nuestra legislación dio a la inexactitud registral y las diferentes hipótesis en que procede la gestión administrativa, como medio de subsanación, lo cual deben complementarse con la legislación civil vigente, como ha continuación se analiza:

**A) Existencia de un error registral:** El artículo 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, al que se ha hecho alusión, establece la posibilidad de que existan dos tipos de errores registrales: **a) error material:** Se configura cuando, sin intención, se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción, o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos; **b) error conceptual:** Se comete cuando el Registrador altere o varíe el sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

De lo dispuesto en esos numerales, vemos que los tipos de errores que se reconocen son muy específicos y limitados, y, consecuentemente, no regula todo tipo de situaciones, circunscribiéndose únicamente al error cometido por el Registrador en el ejercicio de sus funciones, sin considerar otras causales, cuya apreciación y distinción es importante, como de seguido se explica:

**i- Error gestado registralmente:** En el primer caso, la inexactitud proviene de **un error en el asiento** y no en el documento a que accede, o en otras palabras, existe un error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento, situación que provoca la práctica de una anotación o afectación al bien o derecho inscrito improcedente. Esta situación fue prevista expresamente en el artículo 454, párrafo 2) del Código Civil, 7 y 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, estableciéndose ahí la forma de practicar la corrección. Dispone, en lo conducente, el citado numeral 454 del Código Civil: *“Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley...podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero*

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

*sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.”*

Por su parte, el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, también regula el error registral, aunque en forma más puntual, pues **lo restringe al causado por violación del principio de tracto sucesivo**; sin embargo, es más extenso y claro al autorizar los mecanismos de corrección, permitiendo incluso la **actuación oficiosa** y la **cancelación de asientos**. Debe recordarse, no obstante, que el principio de tracto sucesivo, permea toda la actuación registral, lo que le da a la norma una extensa aplicabilidad, pues tal como lo ordena en lo conducente, el artículo 56 del Reglamento del Registro Público: “...*De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.*”

En lo que interesa, señala al respecto el indicado numeral 7 de la citada Ley: “*No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución. Si por **error** o por **cualquier otro motivo**, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, **de acuerdo con lo anterior**, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquél indicare. Si el documento original no estuviere en el Registro y fuere imprescindible, para llevar a cabo la cancelación, podrá actuarse con una fotocopia del mismo o de la matriz, firmada por un notario. Si se tratare de una resolución judicial, la fotocopia será de ésta, con la firma del funcionario correspondiente.*”

Es importante hacer notar cómo este numeral, distingue entre la “**anotación**”, sea la que se genera a partir de la presentación del documento en la Oficina del Diario, en donde se le asigna un asiento de presentación que se hace constar en forma inmediata en el bien o derecho correspondiente, otorgando desde ese momento publicidad frente a terceros, y la “**afectación**” sobre los bienes relacionados, que implica un movimiento posterior, sea la práctica por el registrador de los asientos anotados, que se traducen en “**asientos de inscripción**”. Para Cabanellas, afectar es “...**causar efecto // Imponer gravamen a un bien sujetándolo al cumplimiento de alguna carga**”. (Cabanellas, (Guillermo), “Diccionario Enciclopédico del

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

Derecho Usual”, Editorial Heliasta, Tomo I, 27ª Edición, Argentina, 2001, p. 196). Desde un sentido amplio, entendido como cualquier efecto modificativo de la información registral, cualquier afectación que se haga - operativa y materialmente - se manifiesta como un asiento de inscripción.

La disposición que se analiza, que como se dijo, autoriza la cancelación de asientos para los casos en que se compruebe la violación del tracto sucesivo, parece entonces configurarse como una excepción a lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, el cual señala que: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*.

Lo prescrito en este numeral, resulta conforme con lo establecido en el artículo 472 inciso 2) del mismo Código, en tanto prescribe, de manera enunciativa y no como numerus clausus, como una de las causales de cancelación total de inscripciones, además de la extinción del inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito (inciso 1º), la declaratoria de nulidad del título en virtud del cual se ha practicado ésta. Lógico es entender, incluso por el momento histórico en que se promulgó el Código, que ese pronunciamiento se refiere al emanado de una autoridad judicial, caso para el que expresamente se prevé, según lo transcrito líneas atrás, la ejecución del fallo ante el Registro mediante una providencia ejecutoria.

Conteste con la disposición del artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, los artículos 87 y 89 del Reglamento de ese Registro, también prescriben la forma en que deben de corregirse estos errores. Disponen, respectivamente, esas normas: *“Solo el Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento, sean materiales o conceptuales, con fundamento en el conjunto de la información registral y la que pueda aportar la parte interesada...”*

*“La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del documento auténtico si aún se encuentra en el Registro, o si lo aporta la parte interesada, o del conjunto de la información que consta en el Registro.”*

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

Se concluye que en este caso, es mediante el reingreso del documento, si no estuviera en el Registro, en donde se encuentra la solución, a fin de rectificar el asiento inexacto, teniendo a la vista y tomando en consideración el documento mismo.

**ii- Error gestado extraregistradamente:** Es la otra posibilidad que se puede presentar y ocurre cuando el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original; la rogatoria de la inscripción es la defectuosa. La solución se obtiene presentando un documento de la misma naturaleza, judicial, notarial o administrativa, que el que motivó el asiento. Así se desprende de lo dispuesto en el artículo 454 del Código Civil en su primera parte, al regular la forma de subsanar este tipo de errores: *“Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de cómo aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha.”* (Lo resaltado en negrilla no es del original).

En igual sentido, ordena el párrafo final del artículo 89 del Reglamento del Registro Público: *“Si el error es atribuible a las partes porque el documento contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta del título que originó la inscripción, y así lo aceptaran o se declarare vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo documento.”* (Suplida la negrilla)

Como una variedad de inexactitud extraregistrada, la doctrina reconoce la **sobreviviente**, la cual no tiene origen en la inscripción, sino en transformaciones extraregistrales de las cuales no llega a tomar nota el Registro, haciendo que un asiento exacto, devenga en inexacto, pues la realidad tabular no correspondería a la extraregistrada. En este caso, al registro lo hacen inexacto los particulares que teniendo en su mano la posibilidad de una concordancia aplazan la misma hasta que la necesidad les impone la inscripción, lo cual supone una negligencia por parte de los interesados en realizar la rectificación de esa inexactitud.

**B) Modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes.** Los asientos inexactos pueden ser rectificadas en la forma indicada, siempre que los terceros no se hayan apoyado en el Registro, por cuanto en este supuesto es menester que aquellos conozcan la inexactitud y se efectúe su corrección.

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

En efecto, puede ocurrir que existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoye en esa información, presentándose así un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho, y otro que se ha apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho con base a ella. Nuestra legislación, al igual que la mayoría de las legislaciones, adopta el sistema de no convalidación. En tal sentido, el artículo 456 del Código Civil dice que: “*la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley*”. Es decir, que la inscripción no va a purgar los vicios que pueda tener el documento inscrito o en acto contenido. Los vicios subsisten con prescindencia de la inscripción. En estos casos, la gestión administrativa cabría a solicitud de parte interesada o en forma oficiosa por la Administración Registral, debiendo observarse el procedimiento dispuesto en los artículos 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público que rezan:

*Artículo 87: “...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio **podrá iniciar** una gestión administrativa.”* *Artículo 97: “De la nota de advertencia: se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente”.* *Artículo 88: “Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior, existiera **oposición de algún interesado en la corrección del error**, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner **una nota de advertencia** en la inscripción, que **inmovilizará** la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá **cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.**”* (Lo resaltado en negrilla no son del original)

Es importante hacer notar que este numeral 88 confunde los efectos de la “nota de advertencia” y “la inmovilización”, por lo que para entender correctamente la primera, debe armonizarse dicha disposición con lo dispuesto en el literal 97 del mismo Reglamento. **La nota de advertencia**, como se explicó, procede como medida cautelar, **para efectos de publicidad únicamente**, previa verificación de los requisitos de forma y fondo, para este supuesto que se analiza; es decir, la modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, cuando existiera oposición de algún interesado en la corrección del error y cuando la rectificación pueda causar algún perjuicio a terceros. Además, la norma nos

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

indica que su cancelación puede provenir de la jurisdicción ordinaria como tal, al término de un proceso o por solicitud de las partes, aunque también puede decretarse por la misma Administración Registral o por este Tribunal Registral Administrativo, en tanto Superior Jerárquico Impropio. La medida tiene importantes efectos prácticos, puesto que las personas que presenten documentos al Registro con posterioridad de la práctica de la nota de advertencia, no pueden invocar la calidad de terceros registrales para beneficiarse de la fe pública registral.

El numeral 140 inciso 8) de la Carta Magna dispone como deber del Poder Ejecutivo: "*Vigilar el buen funcionamiento de los servicios y dependencias administrativas*". Coincidente con este deber, el artículo 97 reglamentario autoriza el acto de advertencia. Resulta improcedente, como ya se indicó, aseverar que se trata técnicamente de una limitación a la propiedad. Esta medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la publicidad registral de un asiento que por sus antecedentes, sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva.

**La inmovilización**, por su parte, tiene un uso más restringido y específico, pues su propósito -a falta o imposibilidad de un arreglo en vía administrativa- es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que pueda acarrear la nulidad del asiento, pero que debe haber sido causado, exclusiva y necesariamente, por el mismo Registro. (Ver entre otros, el Voto de este Tribunal No 307-2006 de 15:20 horas del 29 de setiembre del 2006).

En la hipótesis que se analiza, la gestión administrativa pueda darse por concurrir diferentes supuestos objetivos:

### **1- Gestión administrativa incoada de oficio por el Registro:**

**1a-** Procede como facultad discrecional del Registro, ante una inexactitud de los asientos que conste en el Registro y que cause algún perjuicio, caso en el cual se podría adoptar la medida cautelar prima facie, con base en el informe vertido por el Registrador, aún sin brindar audiencias a los interesados.

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

**1b-** Cuando exista oposición de algún interesado en la corrección del error, caso que supone que se le ha dado debida audiencia y notificación a éste, tal como lo ordena el artículo 98 del Reglamento del Registro Público.

**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.

**C) Vicio de nulidad en los asientos o información registral:** El artículo 92 del Reglamento del Registro Público, abre paso a la gestión administrativa, cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro por estar ésta “viciada de nulidad”. Este numeral no distingue si los referidos vicios en los asientos registrales deben ser originados “registralmente”, o “extraregistralmente”, aunque sí debe de quedar claro, como ahora lo entiende este Tribunal con mejor criterio, que el **concepto de “nulidad”, trasciende el concepto de “error registral”**, tal como se ha explicado en esta resolución, lo que puede inferirse del contenido de las normas reglamentarias vigentes, que fueron dictadas con posterioridad a la ortodoxa regulación del Código Civil y que por jerarquía normativa y aplicación de las leyes en el tiempo, están sometidas a los principios de la Ley General de la Administración Pública. Bajo esta inteligencia, puede explicarse la enunciación de los conceptos en forma independiente, por lo que no es dable entender que los mismos supuestos aplicables al error registral, concretamente determinados, son los propios del régimen de nulidades. En efecto, en lo que hace a los vicios del acto administrativo como causales de nulidad, los mismos se agrupan alrededor de sus cuatro elementos – competencia, voluntad, objeto y forma -, siendo el error tan sólo un tipo de vicio subjetivo de la voluntad administrativa, a la par de otros como la desviación de poder, la arbitrariedad, el dolo, la violencia y la simulación.

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

Si asumimos que la inscripción registral es un acto administrativo, como más adelante se explica, debería reconocerse que la teoría de los vicios a éste aplicable, debe fijarse en dos polos: inexistencia e invalidez. Al respecto nos dice la doctrina: *“El concepto de inexistencia es rígido y estable, el de invalidez susceptible de múltiples distinciones y subdivisiones de grado. No puede confundirse la invalidez con la inexistencia, y si no es capaz de producir los efectos jurídicos que le son propios, no puede decirse que no produzca ningún efecto y, por lo demás, es ejecutorio.”* (DIEZ (Manuel María), *“El acto administrativo”*, Tipográfica Editora Argentina, 2ª Edición, 1961, p. 395).

El artículo 165 de la Ley General de la Administración Pública, dispone al respecto que: **“La invalidez podrá manifestarse como nulidad absoluta o relativa, según la gravedad de la violación cometida”**. De esta forma, siguiendo el artículo 166 y 167 de dicha Ley, y como principio, pueden establecerse la existencia de dos tipos de nulidad: la absoluta y la relativa. La primera cuando falten totalmente uno o varios de los elementos constitutivos del acto, real o jurídicamente; la otra, cuando sea imperfecto uno de sus elementos constitutivos, salvo que la imperfección impida la realización del fin, en cuyo caso la nulidad será absoluta. Pero además, el numeral 173 siguiente establece una distinción dentro de la nulidad absoluta. Así, crea el concepto de nulidad absoluta, evidente y manifiesta, la cual, de acuerdo con nuestra jurisprudencia administrativa, es aquella en que la nulidad absoluta no sólo es grave, sino de fácil apreciación para el operador jurídico.

Sobre el particular, el Dictamen C-126-2000 del dos de junio del dos mil, de la Procuraduría General de la República dispuso: *“(…) cuando se está en presencia de una nulidad absoluta de acto declaratorio de derechos, la Ley General no le otorga a la Administración el ejercicio de la potestad de autotutela, sino que ésta debe proceder a declarar la lesividad del acto, y solicitar ante la jurisdicción contenciosa administrativa la declaración de nulidad (la lesividad se encuentra regulada en los artículos 10 y 35 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa). Para hacer uso de la potestad de autotutela administrativa que le permite declarar la nulidad de un acto en vía administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, no basta que el acto se encuentre viciado de nulidad absoluta, sino que, además, ésta debe ser evidente y manifiesta. En otras palabras, es aquella que es clara y notoria, y que no requiere de una exhaustiva interpretación legal.”*

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

Teniendo presente que los elementos del acto administrativo se refieren a su legitimidad y al mérito u oportunidad, como ya fueron enunciados, y que dentro del primer concepto se enmarcan los vicios subjetivos de la voluntad y los vicios de forma, llegamos a la conclusión de que el error material y conceptual en los asientos inscriptorios que regulan las normas reglamentarias del Registro, esencialmente se ubican dentro de esta patología del acto, puesto que se refieren a la exteriorización y/o la materialización de un acto jurídico. Desde la perspectiva formal, la actividad desarrollada por el registrador debe cumplir con las etapas de procedimiento de registro y culminar con la inscripción en la forma prescrita por la ley. El error en la “forma del acto de inscripción” o “en el contenido de la publicidad registral”, está claro que puede ser causal de nulidad, mas no es la única, puesto que el acto de inscripción se integra de otros elementos, que si bien es cierto se presentan en forma distinta a los actos administrativos strictu sensu, su ausencia o imperfección también provocan invalidez.

Siguiendo estas ideas, en el ámbito registral, debería pensarse en 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. En estas hipótesis, todas las cuales se han dado en la praxis registral y que pueden ser causadas registral o extraregistralmente, es importante tener en consideración cómo la Administración Registral se da cuenta de la nulidad existente, incluso, no en ejercicio de una actividad ordinaria, sino en una situación extraordinaria allende al marco de calificación al que está ordinariamente sometido el registrador. Existirán algunos supuestos en donde la irregularidad es puesta en conocimiento por el Notario perjudicado u otro interesado, y otros, en donde como resultado de la actividad registral, internamente el Registro llega a comprobar las anomalías procedimentales que provocan la inexactitud registral.

**V-APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE NULIDADES ADMINISTRATIVAS A LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PÚBLICO:** Este tema no ha sido pacífico en la

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

doctrina del derecho comparado, y tampoco lo han sido los pronunciamientos de nuestros Tribunales de Justicia y de la Procuraduría General de la República. Los criterios más recientes de este último Órgano Asesor, han calificado el acto de inscripción registral como acto administrativo, entre ellos, los dictámenes C- 189-96 de 27 de noviembre de 1996 y el C- 128-99 de 24 de junio de 1999.

El primero consideró que “*el acto de registro es un acto administrativo*”, en razón de la intervención del Estado, por medio de sus órganos competentes, para dar publicidad a actos, contratos, estados y situaciones jurídicas de los particulares y producir consecuencias jurídicas frente a terceros”, pronunciamiento que modificó, de manera implícita y en lo conducente, el criterio vertido en el Dictamen C- 207-92 de 11 de diciembre de 1992, que calificó la actividad de inscripción de orden técnico, por la falta de juicio sobre la validez del acto que se registra.

Por su parte, el dictamen C- 128-99, en igual sentido señaló: “NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL: En punto a la naturaleza jurídica de la función o actividad registral, una doctrina de corte privatístico, la engloba en los actos de jurisdicción voluntaria o actividad no contenciosa. El propio vocablo de “jurisdicción” es extraño al ámbito en que actúa el funcionario. Por el contrario, la administrativista con preponderancia la considera dentro de los actos administrativos. Siguiendo los autores italianos, el sector mayoritario clasifica los actos de registro o inscripciones, junto a la actividad certificante, de notificación, publicación, etc., dentro de los meros actos administrativos o de conocimiento, en atención a que los efectos jurídicos operan por mandato legal y no por una declaración de voluntad autónoma de la Administración. En ellos, la autoridad administrativa interviene para dar publicidad y certeza a determinadas relaciones de los particulares. En los actos de inscripción, que generalmente tienen efectos declarativos, la Administración, previa comprobación o verificación valorativa de las condiciones exigidas por el Derecho positivo, anota o inscribe en el Registro, con la forma que éste prevé, ciertos hechos, actos o contratos, documentados en títulos o instrumentos públicos, que deben hacerse constar de modo inequívoca. De ahí que, como ha escrito Zanobini, la inscripción presupone el juicio favorable acerca de la concurrencia de requisitos prescritos para que pueda efectuarse válidamente. Luego, difiere de la simple transcripción o toma de razón”

El Dictamen de la Procuraduría General de la República C- 054-2002 del 25 de febrero de 2002, de fecha más reciente, reitera el criterio, expresando: “*Siguiendo la línea sentada por los últimos pronunciamientos supra citados, se considera que la inscripción registral no se limita a una mera constatación, sino*

## TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

---

*que, implica, realizar una serie de juicios y valoraciones que se realizan en el momento de decidir si se procede o no a realizar la respectiva inscripción. Eso sí, sin que ello implique desconocer lo dispuesto por las partes en el acto o contrato cuya inscripción se solicite, porque tal facultad no se encuentra prevista en nuestro ordenamiento jurídico. Además, debe indicarse que, con la inscripción registral, se generan una serie de derechos, no solo para las partes involucradas en el acto o contrato que motiva la inscripción, sino que también a terceros que actúan amparados a la publicidad registral. Así, puede señalarse que la aceptación del acto de inscripción registral como acto administrativo, no ha sido pacífica, aunque nuestra jurisprudencia administrativa más reciente sí lo ha calificado como tal, criterio que aquí se reitera, y por lo tanto, se encuentra modificado, en lo conducente nuestro dictamen C-207-92 de 11 de noviembre de 1992.”*

Si aceptamos la tesis imperante en estos Dictámenes, que aceptan el acto de inscripción como un acto administrativo, entonces ello implica que es posible aplicarle el régimen de nulidades de la Ley General de la Administración Pública. Sin embargo, la existencia de normas contradictorias en nuestro Código Civil -disposiciones de carácter privado que contiene la regulación básica de esta materia- generan una imprecisión en cuanto a su naturaleza jurídica, lo que trae como consecuencia que no se haya clarificado la vía para dejar sin efecto inscripciones registrales que presenten vicios. En efecto, la exclusión de la materia registral del procedimiento administrativo común y el artículo 474 de dicho Código, tal como lo ha reconocido el Órgano Consultor en el Dictamen C- 054-2002, “...ha representado una importante limitación a la posibilidad - clara ahora a nuestro juicio - de declarar nulidades en vía administrativa en esta materia, porque limita, en principio, tal accionar. **No obstante, aunque podría sostenerse su derogatoria tácita a partir de la promulgación de la Ley General de la Administración Pública.**” (El subrayado y la negrita no es del original.)

De lo expuesto se concluye, que aunque parece necesario una reforma legislativa que precise la naturaleza jurídica del acto de inscripción y los procedimientos aplicables en esta materia, no siendo posible por ahora la cancelación de asientos nulos viciados de nulidad en sede administrativa, excepción hecha del supuesto normativo analizado del artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, nuestra legislación registral sí previó, al menos, la posibilidad de advertir a los terceros de esa presunta nulidad, sea que ésta se constituya registral o extraregistralmente, en los supuestos aquí analizados, según lo autoriza el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, mediante la consignación de una anotación preventiva, a saber,

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

la nota o marginal de advertencia, como medida cautelar temporal tendiente a garantizar la seguridad jurídica en el tráfico de los bienes y derechos inscritos.

Esta facultad no es extraña a nuestro ordenamiento registral. Verbigracia, el Decreto Ejecutivo No 5820-G de 24 de febrero de 1976, que impuso el requisito del refrendo del ITCO (actualmente IDA) para los títulos de propiedad otorgados dentro de sus programas de dotación de tierras, dispuso: *“En cualquier momento que un registrador descubra indicios claros, precisos y congruentes de que en la inscripción de los documentos a que este reglamento se refiere, ha mediado error o fraude, pondrá al margen del asiento respectivo la advertencia de que aquella pudiere estar viciado de nulidad por existir aparentemente tales circunstancias y de inmediato lo hará del conocimiento de la Dirección, a fin de que ésta a su vez lo comunique al Instituto de Tierras y Colonización, para los efectos de que esa Institución haga uso de los recursos legales de que dispone para enmendar el error o anular la inscripción de que se trata, en su caso. Tales anotaciones tendrán el valor que a las inscripciones provisionales les asigna el artículo 468, inciso 4 del Código Civil. Pasados tres meses desde la fecha de anotación, sin que conste al margen del asiento que el ITCO ha iniciado las gestiones administrativas o judiciales tendientes a corregir o a anular el asiento o asientos respectivos aquella se tendrá por cancelada sin necesidad de declaratoria, ni de asiento.”*

**VI: LO QUE DEBE RESOLVERSE EN EL CASO CONCRETO:** Para resolver estas diligencias debe considerarse la diferencia, en cuanto a eficacia se refiere, de una medida cautelar cuando la inscripción está hecha – o sea cuando los documentos cuestionados accedieron a un asiento definitivo- respecto de cuando tales documentos están anotados provisionalmente. Ambas situaciones son diferentes en razón del acceso con prioridad de los documentos cuestionados, respecto de una eventual presentación posterior de un mandamiento judicial dictado en un juicio donde se conoce de la impugnación de los relacionados documentos. Por ello, deben distinguirse claramente esos panoramas para hacer efectiva una nota de advertencia en coadyuvancia con la tutela jurisdiccional.

En ambos casos, se debe demostrar objetivamente la inexistencia o presunta nulidad del documento por medio de certificación del Archivo Notarial o del protocolo y demostrar que fue presentada la respectiva denuncia ante los tribunales de justicia. De ser procedente, se podrá consignar una marginal de advertencia sobre los asientos de inscripción, la cual se mantendrá en espera de que **se expida el respectivo mandamiento judicial** y se le dé publicidad registral.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

Dada la conexidad existente entre ambas medidas, la anotación cautelar se mantendrá por igual término al de la vigencia del mandamiento judicial correspondiente. El Registro deberá determinar la técnica y operatividad de practicar la nota de advertencia que mejor garantice su efectividad, según las circunstancias del caso concreto.

En el caso sub examine, si bien es cierto, se probó fehacientemente que la gestión administrativa denegada por el Registro a quo, tuvo como fundamento la denuncia interpuesta por el Notario Verny Cordero Fonseca, respecto de las anomalías del testimonio de escritura pública presentado al Diario bajo el asiento 4953, tomo 559; así como del presentado bajo el asiento 19048, tomo 563, lo cual se acredita con la prueba constante a folios 16 y 19 del expediente, debe considerarse, sin embargo, que dicho asunto ya fue puesto en conocimiento de la jurisdicción penal, según consta del mandamiento de anotación de demanda penal, presentado bajo las citas tomo 565, asiento 18822 del veinticuatro de febrero del dos mil seis. Aunque es dable presumir la existencia de una nulidad en los asientos registrales publicitados, conforme lo previsto en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, por existir ya una demanda penal anotada, deviene innecesaria la medida cautelar administrativa solicitada por el apelante, razones éstas - y no las que invocó el Registro **a quo** - por las que resulta procedente confirmar la resolución apelada y rechazar el recurso incoado por el Licenciado José Ricardo Rojas Rodríguez, en su calidad dicha, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, treinta minutos del veinticuatro de mayo de dos mil seis. Debe hacerse notar que si la medida hubiere sido acordada por la Administración Registral en el momento en que fue solicitada por el interesado, todos los anotantes que tienen documentos presentados con posterioridad a esa fecha y antes del ingreso del mandamiento penal relacionado, no podrían considerarse, como sí lo son ahora, terceros registrales amparados por la fe pública registral.

**VII- SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** De conformidad con el artículo 25 de la Ley de procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO:**

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **José Ricardo Rojas Rodríguez**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **HANS HENRICUS VERVER VAN DER OOR**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, treinta minutos del veinticuatro de mayo de dos mil seis, la cual en este acto se confirma. El Juez Alvarado Valverde consigna nota. 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 que se proceda conforme a lo resuelto. **NOTIFÍQUESE.-**

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Lic. Edwin Martínez Rodríguez*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

### **NOTA DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE**

Concurso con el pronunciamiento del Tribunal, haciendo las siguientes precisiones considerativas:

1) Sobre la consignación de una nota de advertencia como respuesta a situaciones extraregistrales.

Tal y como se dijo en el presente voto, el Registro no puede asumir la carga de dar traslado a todas las pretensiones que en sede administrativa registral quieran hacer valer una determinada

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

situación extraregstral, que ponga en tela de duda (nulidad o anulabilidad de un asiento) la publicidad registral; lo anterior fundamentado -de manera precisa- en las siguientes razones:

- a) Pues son situaciones que no constan del contenido de los asientos, por lo que no pueden ser valoradas por el Registro; tanto desde el punto de vista normativo (art. 27 Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y 34 del Reglamento del Registro Público); como desde la óptica eminentemente práctica: si el marco de calificación limita la actividad del Registrador al contenido del documento y su confrontación con la publicidad registral, luego, no puede oponerse a la publicidad registral una situación de nulidad o error que exceda tal marco de calificación, ni antes de la inscripción, ni después de la inscripción.
  
- b) La debilidad del sistema del tráfico de bienes inscribibles, se daría como consecuencia de cuestionar la publicidad registral (desde la sede administrativa) por elementos que al momento mismo de la calificación, no pudieron ser -ni de hecho ni de derecho- cuestionados por el Registrador. Precisamente, el sistema jurídico encuentra su fortaleza en el mantenimiento del contenido de los asientos frente a quien adquirió a partir de ellos; fortaleza que solo podrá ceder ante el cuestionamiento de la misma por la función jurisdiccional; sede en la cual -dada una situación de controversia- no se ve limitada por ningún marco de apreciación, pues su cometido no es la celeridad de las transacciones, sino, la declaratoria del mejor derecho de propiedad. Esta actividad del juez la doctrina española la ha concebido como una “función de tutela jurisdiccional de los asientos”.
  
- c) La posibilidad de consignar una nota de advertencia en situaciones que excedan el marco de calificación, puede darse dentro de un excepcional y temporal ámbito de coadyuvancia con la función contralora y fiscalizadora notarial, y con la tutela jurisdiccional de los asientos registrales; delimitando de forma muy concreta los casos en que puede darse esta situación, además del término por el cual se establecería tal medida cautelar.
  
- d) Para estos casos, en los cuales se coadyuve –sobre todo- con la función jurisdiccional; debe diferenciarse la nota de advertencia que se consigna dentro de un proceso de gestión administrativa, como consecuencia de una inexactitud verificable del mismo contenido de

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

los asientos (la cual se mantiene hasta tanto se subsane la inexactitud que le dio origen); respecto de aquella medida cautelar que como consecuencia de un aviso (o pruebas no apreciables por el marco de calificación), el Registro consigna en la publicidad registral como colaboración con el usuario afectado, hasta tanto no se logre la efectiva tutela jurisdiccional del caso, por medio de la anotación del respectivo mandamiento judicial.

### **2) Respecto de los alcances del artículo 92 del Reglamento del Registro Público.**

Considero que no es suficiente el análisis aislado del artículo 92 del Reglamento del Registro Público para realizar una interpretación de la amplitud o restricción del contenido de tal artículo.

Es necesario integrar a estos razonamientos el contenido de los artículos 452, 454, 455 y 456 del Código Civil, que en realidad no son normas generales, sino especiales, que regulan los efectos jurídicos que derivan de la función registral (los cuales provienen directamente del Título II de la Ley Hipotecaria de Costa Rica de 1865 que regulaba del artículo 5 al 39, los efectos de la publicidad registral) y que, conjuntamente con el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en Registro Público, determinan el ámbito de acción o competencia con la que operativamente –en un equilibrio entre seguridad y celeridad- el Registro -como institución jurídica que es- ejecuta su función en cumplimiento del fin para lo cual existe. Tal finalidad no está centralizada en el “valor seguridad”, sino, en el equilibrio que en el ejercicio de tal función, se logre entre la seguridad de sus efectos y la velocidad de sus servicios.

Es en este marco conceptual y operativo donde debe ser integrado para su análisis -ya no el artículo 92- sino, la finalidad misma del proceso de gestión administrativa; pues si bien es cierto el concepto de “nulidad” es más amplio que el de “error registral”; el punto medular es que no toda causal de nulidad puede ser advertida por la competencia registral antes delimitada.

Nuestro sistema publicitario registral funciona basado en presunciones jurídicas “*iuris tantum*”, cuya impugnación se realiza en sede jurisdiccional; es decir, en sede administrativa -en razón del equilibrio seguridad –celeridad- se tienen por válidas hasta que se declare judicialmente lo contrario. Bajo este sistema de presunciones, no existen nulidades “evidentes y manifiestas”,

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

salvo las que se evidencien y manifiesten del marco de calificación en que se mueve la actividad registral.

Pretender la declaración de nulidad en sede registral de lo que en la misma sede (en cumplimiento de su competencia) debe tenerse por válido, es un contrasentido.

Si el adquirente de buena fe a partir de la publicidad registral, debe ser mantenido en su adquisición puesto que – con independencia de la validez del asiento- no le es oponible una realidad no publicitada; mal haría el registro si entra a conocer de las realidades extraregistrales (no publicitadas) con la finalidad de oponer -tales realidades exógenas- frente a la información de sus asientos; sino es con arreglo a los medios y límites que su competencia le impone, en resguardo y fortaleza de las presunciones jurídicas que le dan sustento a los efectos de la publicidad registral, en el que descansa la seguridad jurídica del tráfico de bienes, según el sistema propuesto por nuestro ordenamiento.

Es así que, la fe pública registral se levanta contra cualquier nulidad existente en el ámbito extraregistral, como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles; de manera que abrir las puertas de par en par a la realidad extraregistral (nulidades no verificables por el marco de calificación registral), tendría como consecuencia el debilitar la seguridad del tráfico jurídico de bienes , lejos de fortalecerlo, pues se eliminaría el efecto de fe pública registral (en beneficio del adquirente de buena fe), quedando únicamente un sistema registral de mera oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito, útil solo para proteger situaciones de derecho estáticas, enervando la protección a las situaciones de tráfico o dinámica del derecho.

De tal modo que el contenido del artículo 92 relacionado, permite a la Administración -cuando verificada una inexactitud no puede corregirla por causar perjuicio a terceros interesados conforme con los asientos registrales- poner en conocimiento de los perjudicados de la inexactitud (sea por error o nulidad de la actuación del Registrador que inscribió el asiento) para que estos perjudicados procedan a actuar conforme lo consideren oportuno para la corrección del asiento inexacto.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

Ante la falta de acuerdo de partes interesadas, lo que restaría a la publicidad inexacta es la tutela jurisdiccional, para que sea ésta la que declare el mejor derecho de propiedad, y hasta tanto no se subsane la inexactitud, el asiento debe permanecer inmovilizado, es decir fuera del tráfico con terceros.

*M. Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*