



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2011-0248-TRA-RI-(DR)**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**HACIENDA SANTA CATARINA S.R.L. y CORPORACIÓN GANADERA DE BARTOLO S.R.L., Apelantes**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 45-2011)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

***VOTO No. 385-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con cuarenta minutos del veintidós de marzo de dos mil doce.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el Licenciado **Carlos Manuel Urbina Solera**, mayor, casado dos veces, Abogado, titular de la cédula de identidad número uno- cuatrocientos noventa y nueve- cuatrocientos ochenta y cinco, vecino de Alajuela, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las sociedades **HACIENDA SANTA CATARINA S.R.L.**, cédula jurídica tres- ciento dos- trescientos noventa y siete mil quinientos diez, y **CORPORACIÓN GANADERA DE BARTOLO S.R.L.**, cédula jurídica tres- ciento dos- cuatrocientos diecisiete mil treinta y tres, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las trece horas del veintiocho de febrero de dos mil once.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 13 de Enero del 2011, el Licenciado **Carlos Manuel Urbina Solera**, de calidades y condición antes dicha, planteó las presentes diligencias de gestión administrativa



respecto de inexactitudes registrales, sobre lo cual denuncia lo siguiente:“(...) *La finca 362317 y sus derechos 001, 003 y 004 soportan una servidumbre en contra y a favor de la finca 345342 (...) falsamente la finca 362317 y sus derechos 001, 003 y 004 aparecen registralmente con una servidumbre a su favor y en contra de la finca 157754, lo que no es cierto. (...) alguien le desaparece la fecha de extinción, que es el 14 de agosto de 2010; para hacer que no tiene plazo de extinción. (...) las Citas: 0482-00017115-01-0002-0019 son de una servidumbre a favor de la finca 157754 y en contra de la finca 362317, y esa servidumbre se extinguió el 14 de agosto de 2010, y toda esa información se desapareció del Registro de la Propiedad Inmueble. TERCERO. Con respecto a la finca 157754, se elimina del Registro la fecha de extinción de la servidumbre que es el 14 de agosto de 2010. Por otro lado se invierte, la información a favor y en contra de la servidumbre. Erróneamente aparece ahora que la servidumbre es a favor de la finca 362317 y en contra de la finca 157754, cuando es al revés, esa servidumbre es a favor de la finca 157754 y en contra de la finca 362317, y se extinguió el 14 de agosto de 2010, información de fecha de extinción que (...) desapareció, todo con la mala intención de hacer creer que no tiene plazo de extinción. CUARTO. En referencia a la finca 345342, antojadizamente se cambia que la servidumbre es en contra de la finca 157754, cuando en realidad es en contra de la finca 362317.(Citas:0467-00008951-01-0002-001).(…)*”

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, de las trece horas del veintiocho de febrero de dos mil once, se estableció lo siguiente: “(...) **SE RESUELVE: 1) Denegar las diligencias iniciadas por el señor Carlos Manuel Urbina Solera, en su condición personal y como representante de las sociedades Hacienda Santa Catarina SRL, cedula jurídica 3-102-397512 y Corporación Ganadera de Bartolo SRL, cédula jurídica 3-102-417033, por no estar sustentada su solicitud en la existencia de un error cometido en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.- (...).**”



**TERCERO.** Que mediante escrito presentado el 24 de Marzo de 2011 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, suscrito por el Licenciado **Carlos Manuel Urbina Solera**, en representación de las sociedades **HACIENDA SANTA CATARINA S.R.L.**, y **CORPORACIÓN GANADERA DE BARTOLO S.R.L.**, se interpuso **recurso de apelación** en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral antes citada, situación por la cual conoce este Tribunal de alzada.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

*Redacta la Jueza Díaz Díaz, y;*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, División Registral, en la resolución recurrida.

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

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la resolución impugnada, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral resolvió sobre la denuncia presentada que no se nota ninguna irregularidad o alteración realizada a lo interno del Registro, por lo que



no son de recibo las manifestaciones del gestionante, haciendo notar que al inscribir una servidumbre en el Sistema de Bienes inmuebles nunca se consigna la fecha de extinción de la misma , a menos que así sea indicado en el documento de origen, lo cual no consta en los documentos de constitución de las servidumbres en estudio. No siendo posible publicitar una nota de advertencia administrativa e inmovilización en las fincas relacionadas, por cuanto dicha nota es una medida cautelar dentro de la gestión administrativa, restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, ni tampoco es factible la consignación de una nota de prevención sobre dichos inmuebles, por cuanto el cuadro fáctico que expone el gestionante no se enmarca en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Estando vedada al Registro la posibilidad de anotar medidas preventorias en los asientos registrales o bien suspender la inscripción de documentos sin el respectivo asidero legal, e indica que el artículo 17 del citado Reglamento establece que es de competencia de la sede judicial, el conocimiento y declaratoria de la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo que se encuentre vigente y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad con respecto al titular registral inscrito, por lo que todo lo manifestado por el señor Urbina Solera está siendo valorado en el Juzgado Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela, Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de Alajuela y Tribunal de Juicio de Alajuela.

Por su parte, la apelante alegó que es grave que los cambios denunciados no tienen ningún respaldo que justifique su razón de ser. No se refiere la resolución apelada a como la finca número 143024 aparece soportando gravámenes ahora. La finca 362317 y sus derechos 001, 003, 004, soportan una servidumbre en contra y a favor de la finca 345342. También la finca 362317 y sus derechos 001, 003 ,004 soportaron antes del 14 de agosto de 2010, otra servidumbre en contra y a favor de la finca 157754, que se extinguió el 14 de agosto de 2010. Indica además que falsamente la finca 362317 y sus derechos 001, 003 ,004 aparecen registralmente con una servidumbre a su favor y en contra de la finca 157754, lo que no es cierto. Hace referencia a que las citas 0467-00008951-01-0002-001, son la inscripción de la



servidumbre en contra de la finca 362317 y sus derechos y a favor de la finca 345342, y la misma da inicio el 30 de junio de 1999, y no como aparece en el Registro de la Propiedad Inmueble, en ese rubro aparece como finca de referencia la finca 157754, lo que debió ser la finca 345342; tampoco aparece la fecha en que esa servidumbre da inicio que es el 30 de junio de 1999. Asimismo desapareció que esa servidumbre es a favor de la finca 345342 y en contra de la finca 362317 donde aparecen las citas 0482-00017115-01-0002-0019, en donde con solo leer las citas se puede detectar la servidumbre en contra la finca 362317 y a favor de la finca 157754, pero ahora aparece una servidumbre a favor de la finca 362317 y en contra de la finca 157754 a la que se le desaparece la fecha de extinción. Las citas 0482-00017115-01-0002-0019 son de una servidumbre a favor de la finca 157754 y en contra de la finca 362317, y esa servidumbre se extinguió el 14 de agosto de 2010, y toda esa información desapareció del Registro de la Propiedad Inmueble. Con respecto a la finca 157754 se elimina del Registro la fecha de extinción de la servidumbre, invirtiéndose la servidumbre a favor de la finca 362317 y en contra de la finca 157754, cuando es al revés, información que desapareció. En referencia a la finca 345342, se cambia que la servidumbre es en contra de la finca 157754, cuando en realidad es en contra de la finca 362317. Por último manifiesta que la resolución apelada se refiere vagamente a las citas 0467-00008951-01-0002-001 y 0482-00017115-01-0002-0019, no entrando a estudiar fechas de vencimiento y lapsos de las servidumbres para corroborar los cambios realizados.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Este Tribunal comparte el criterio dado por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de rechazar las presentes diligencias interpuestas por el Licenciado **Carlos Manuel Urbina Solera**, en razón de que al revisar la prueba, y el expediente en detalle, coincide plenamente que efectivamente en este caso no hay error en sede registral, no siendo factible el consignar una nota de prevención sobre dichos inmuebles por cuanto el cuadro fáctico que viene a exponer el promovente no se enmarca en ninguno de los supuestos del artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que es el



Decreto Ejecutivo 35509-J, por lo que debe recurrir a la sede judicial para lo de su competencia.

En este sentido, al no ser un hecho debidamente probado la existencia de un error registral en la inscripción de las fincas denunciadas por el recurrente, tal y como lo indico el citado Registro *“no puede publicitarse una nota de advertencia administrativa en las fincas relacionadas por cuanto dicha nota es una medida cautelar dentro de la gestión administrativa, la cual como se explicó anteriormente, está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral”*, situación que no es la del presente asunto, por cuanto de la prueba aportada no se logró constatar que haya habido una falta achacable al Registro Inmobiliario, para lo cual es importante además rescatar lo que manifiesta el *a quo* que indica que cuando se procede a inscribir una servidumbre en el Sistema de Bienes Inmuebles, no se consigna la fecha de extinción de la misma, a no ser que sea indicado, lo cual no se dio en los casos en cuestión.

Reiteradamente la jurisprudencia de este Tribunal, a indicado que la Gestión Administrativa es *“una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...)”*, no siendo para investigar eventuales conductas ilegales- civiles o penales, que como ya indicamos anteriormente se deben ventilar en la sede judicial correspondiente.

No obstante, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de dicho cuerpo normativo, es en la sede judicial el conocimiento y declaratoria de la invalidez de una inscripción, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento. Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, eso sí, bajo ciertas condiciones, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada. Claro está, deben cumplirse ciertos presupuestos, los



cuales fueron previstos en el artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario , lo cual como ya se indicó desde el inicio ,es criterio también de este Organo de Alzada que el caso que nos ocupa no se encuentra contenido en ninguno de los supuestos el citado artículo.

De tal forma que en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes, concuerdan tanto la Autoridad Registral como este Organo de Alzada que atribuirse en la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional violentaría dicho principio, en virtud de que según se desprende de los hechos probados acogidos en esta sede, el presente caso sobre las fincas objeto de estas diligencias, está siendo valorado en las vías judiciales, por cuanto son asuntos que corresponde realizar a la sede jurisdiccional y en consecuencia debe ésta establecer las medidas cautelares correspondientes.

Por consiguiente , al contrario de los alegatos expuestos por el Licenciado **Urbina Solera** no se verifica mala actuación registral alguna que lo legitime en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las sociedades **HACIENDA SANTA CATARINA S.R.L.**, y **CORPORACIÓN GANADERA DE BARTOLO S.R.L.**, a solicitar que el Registro Inmobiliario declare que existe una inexactitud en la publicidad registral en las fincas denunciadas, ni a solicitar se ordene la una medida cautelar administrativa en las fincas objeto de estas diligencias; y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el infrascrito en su condición dicha, y en consecuencia se confirma la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las trece horas del veintiocho de febrero de dos mil once.

**QUINTO. 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No.



35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por Licenciado **Carlos Manuel Urbina Solera** en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de las sociedades **HACIENDA SANTA CATARINA S.R.L.**, y **CORPORACIÓN GANADERA DE BARTOLO S.R.L.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas del veintiocho de febrero de dos mil once, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

**TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.81**

**FUNCIÓN CALIFICADORA**

**ÁMBITO PARA LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS**

**TNR 00.53.42**