



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2008-0150-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada y Otros, Apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Exp. Origen No. 030-2006.

VOTO N° 395-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con diez minutos del cuatro de agosto de dos mil ocho.

Recurso de apelación presentado por **Ya Regreso, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, cédula de persona jurídica número tres- ciento dos- trescientos noventa y tres mil trescientos cuarenta y seis, con domicilio en Pérez Zeledón, frente a los Tribunales de Justicia; **G S K Cuatro Ríos, Sociedad de Responsabilidad Limitada**, cédula de persona jurídica número tres- ciento dos- treinta y nueve mil novecientos cincuenta y seis, con domicilio en Pérez Zeledón , frente a los Tribunales de Justicia; **Corporación No Snow Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima**, con cédula de persona jurídica número Tres- ciento uno- trescientos cincuenta y nueve mil ochocientos noventa y ocho, con domicilio en Puntarenas Osa Dominical, de Ballena, Diagonal a la Iglesia; **Ademar Altamirano Monge**, mayor, casado, comerciante, vecino de Pérez Zeledón, con cédula de identidad número uno- seiscientos uno- cero noventa y cinco, **Carlos Luis Marín Barrantes**, Abogado y demás calidades ignoradas, en su condición de Apoderado Especial de Emilio Monge Montoya, mayor, casado, pensionado, vecino de Cartago, con cédula de identidad número uno- cuatrocientos diez- seiscientos veinte, en contra de la resolución dictada por el

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas veintidós minutos del seis de Diciembre de dos mil siete.

RESULTANDO

PRIMERO: Que en virtud de denuncia presentada ante el Despacho de la Ministra de Justicia y Gracia y remitida al Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles para el trámite correspondiente, por supuestas anomalías en la comparecencia realizada en instrumentos públicos, el Registro procedió mediante resolución de las ocho horas y nueve minutos del treinta de enero de dos mil seis, a ordenar al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la consignación de advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas: **19.513 y 19.515**, además de las segregadas de la 19.513 como son: **118.828, 118.901, 119.734, 119.848, 121.881, 121.882, 137.499, 138.223, 138.570, 138.571, 138.648, 139.133, 139.678, 139.826, 140.344, 140.434, 140.573, 140.924, 141.220, 142.741, 143.006, 143.059 y 144.004**, y las fincas que se refieren a lotes segregados de las anteriores del mismo Partido matrículas: **134.328, 125.215, 128.835, 129.529, 142.784, 143.163, 143.165 y 142.127**, motivo que ante investigación seguida por el Registro, se amplía a la posibilidad de que los inmuebles se encuentren dentro de la zona marítimo terrestre.

SEGUNDO. Que en resolución de las quince horas y veintidós minutos del seis de diciembre de dos mil siete, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó consignar inmovilización, entre otras, en las fincas del Partido de Puntarenas, matrículas: **138.570-000 y 138.571-000**, de la empresa **Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada**; **118.828-000**, de **Corporación No Snow Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima**, **139.826-000** de **Roberto Mora Retana**, **143.006-000** propiedad de



Emilio Monge Montoya y 143.163-000 propiedad de **G S K Cuatro Ríos Sociedad de Responsabilidad Limitada**.

TERCERO: Que ante lo resuelto por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la sociedades: **Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada, G S K Cuatro Ríos Sociedad de Responsabilidad Limitada, Corporación No Show Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima, el señor Ademar Altamirano Monge y el señor Emilio Monge Montoya** apelan de esa resolución.

CUARTO: Que a las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde no observándose causales que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos probados que inciden directamente en esta resolución los siguientes:

Los hechos probados que como número uno, dos, tres, cuatro, ocho, nueve, trece, catorce y veintidós, indica la resolución apelada. Asimismo:

1. Que la finca **6-19.513-000**, es terreno para agricultura, sito en el distrito cuarto Bahía Ballena, cantón quinto Osa de la Provincia de Puntarenas. Linda: Norte, José Manuel Pérez y Paisaje Sereno S.A., Sur, **Zona Marítimo Terrestre**, Este: Elizabeth Ann Kushigian y Oeste: Eduardo



Calderón y Paisaje Sereno S.A. Mide: Un millón ciento ochenta mil novecientos seis metros con noventa y dos decímetros cuadrados. Propiedad de **Playa Florita, Sociedad Anónima**, asimismo la finca **6-19.515-000**, es Terreno para agricultura. Situada en el Distrito primero Cortés, Cantón Quinto Osa de la Provincia de Puntarenas. Linda: Norte y Este; **Calle Pública**, Sur; **Zona Marítimo Terrestre** y Oeste Eduardo Calderón y otro. Mide: veinte mil sesenta y dos metros cuadrados. Propiedad de **Playa Florita, Sociedad Anónima**.

2. Que de la finca **6-19.513-000** se segregaron las fincas propiedad de las apelantes, matrículas: **6-138.570-000** y **6-138.571-000**, de la empresa **Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada**; **6-118.828-000**, de **Corporación No Snow Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima**, **6-139.826-000** de **Roberto Mora Retana** y **6-143.006-000** propiedad de **Emilio Monge Montoya**, todos apelantes en este proceso, excepto el señor Mora Retana quien lo hace por él el señor Ademar Altamirano Monge. Asimismo se segregó la finca 6-119.734 de la cual nació la finca **6-143.163-000** propiedad de la también empresa apelante **G S K Cuatro Ríos Sociedad de Responsabilidad Limitada**.
3. Que la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles matrícula número 6-118.828-000, nació a la vida jurídica mediante documento presentado al Registro bajo el tomo 487, asiento 19149, otorgado ante el Notario Público Ricardo Marín Vargas en fecha 12 horas del 8 de marzo de 2001, cuyo titular fue Francisco Hernández Mora (folios del 26 al 31).
4. Que la empresa **Corporación No Show Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima**, adquirió la finca 6-118.828-000 del señor



Francisco Hernández Mora, mediante escritura número doscientos siete otorgada ante el Notario Público Gustavo Adolfo Fernández Martínez en fecha 15 horas 15 minutos del 21 de mayo de 2004, presentada al Registro bajo el tomo 535 asiento 6806 (folios 32 al 40).

5. Que la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles matrícula número 6-119734-000, nació a la vida jurídica mediante documento presentado al Registro bajo el tomo 492, asiento 5097, otorgado ante el Notario Público Ricardo Marín Vargas en fecha 15 horas del 6 de junio de 2001, cuyo titular fue Eddi Willie Céspedes Céspedes (folios del 72 al 76). De esta finca se segregó la finca inscrita en el Registro número 6-143.163-000, cuyo titular es G S K Cuatro Ríos Sociedad de Responsabilidad Limitada, mediante documento otorgado ante el Notario Público Eduardo Abarca Vargas en fecha 14 horas del 7 de julio de 2005, presentado al Registro bajo el tomo 555, asiento 5203 (folios del 101 al 109).

6. Que las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, matrículas 6-138.570-000 y 6-138.571-000 del Partido de Puntarenas, nacieron a la vida jurídica mediante documento otorgado ante al Notario Público Ricardo Marín Vargas, número cincuenta y cinco, en fecha 9 horas del 3 de febrero de 2005 y presentado al Registro bajo el tomo 547, asiento 4831, cuyo titular fue la señora Elizabeth Ann Kushigian. Dicha señora vende a la empresa Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada, mediante documento número treinta y nueve, otorgado ante el Notario Eduardo Abarca Vargas, en fecha once horas del 6 de mayo de 2005, documento presentado al Registro bajo el tomo 551, asiento 13985 (folios 240 al 252).



7. Que la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles matrícula número 6-139.826-000, nació a la vida jurídica mediante documento presentado al Registro bajo el tomo 551, asiento 13371, otorgado ante el Notario Público Ricardo Marín Vargas en fecha 14 horas del 5 de mayo de 2005, cuyo titular era el señor Roberto Mora Retana (folios del 324 al 327), quien posteriormente se lo vendió al señor Ademar Altamirano Monge, documento que se encuentra anotado en el Registro, hecho no controvertido y que fue acreditado por este Tribunal, mediante estudio digital que se le hizo al inmueble relacionado, conforme a la información que brinda el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

8. Que la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles matrícula número 6-143.006-000, nació a la vida jurídica mediante documento presentado al Registro bajo el tomo 559, asiento 11349, otorgado ante el Notario Público Luis Alberto Valverde Bermúdez en fecha 13 horas del 21 de setiembre de 2005, cuyo titular es el señor Emilio Monge Montoya (folios del 397 al 402).

9. Que el representante judicial y extrajudicial de la empresa Playa Florida, Sociedad Anónima es el señor Gustavo Adolfo Rodríguez Jiménez, cargo que ocupa desde el 27 de octubre de 2005.(folio 454).

10. Que las fincas 6-118.828-000 y 6-119.734-000, no se localizan en la zona marítima terrestre ni afectan el derecho de vía de la carretera costanera sur (folio 808).

11. Que las fincas 6-138571-000 y 6-138570-000 del Partido de Puntarenas, colindan con la costanera y se localizan dentro de la zona marítima terrestre (folios 1192 a 1195).



SEGUNDO: SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal enlista como único hecho no probados de interés para la resolución de este proceso el siguiente: Que el señor Emilio Monge Montoya no demostró haber otorgado poder especial para que lo representara en este proceso el Licenciado **Carlos Luis Marín Barrantes**.

TERCERO: LEGITIMACIÓN PROCESAL Del APELANTE LICENCIADO CARLOS LUIS MARÍN BARRANTES.

Una vez examinado el expediente venido en alzada, debe señalar este Tribunal la falta de personería del Licenciado Carlos Luis Marín Barrantes para representar válidamente al señor Emilio Monge Montoya. En el escrito de apelación que al efecto hace el señor Marín Barrantes, se suscribe como Apoderado Especial del señor Monge Montoya, cuando lo único que consta en el expediente, al folio 582, es un escrito autenticado por dicho Abogado mediante el cual don Emilio señala para notificaciones.

Ha de tenerse presente, que la capacidad procesal, es un requisito de carácter formal que debe de ser acreditado correcta y claramente, desde la primera intervención del mandatario. Dicho poder debe haber sido conferido conforme con los requisitos legales establecidos; para el caso de gestión administrativa, este Tribunal ha externado criterio en el sentido, de que el poder puede ser otorgado en documento privado, sin mayor formalidad que la autenticación notarial. Consentir lo contrario contraviene el mandato legal previsto en el artículo 103 de nuestro Código Procesal Civil, que dispone: “*Los representantes deberán demostrar su capacidad procesal en la primera gestión que realicen.*”. Dicha norma responde al precepto jurídico que indica que no puede una persona actuar en el procedimiento



en representación de otra sin haber sido otorgado el correspondiente poder por parte del legitimado.

Por lo expuesto, este Tribunal declara mal admitido el recurso de apelación suscrito por el Licenciado Carlos Luis Marín Barrantes.

CUARTO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA: Como consecuencia de una denuncia hecha ante el despacho de la señora Ministra de Justicia y Gracia en el año 2006, por supuestas anomalías en la comparecencia en instrumentos públicos otorgados por Notarios e inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la Dirección de ese Registro de manera preventiva, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la práctica de una nota marginal de advertencia sobre los inmuebles involucrados provenientes de la finca matrícula 19.513-000 del Partido de Puntarenas, investigación que posteriormente se amplió para determinar si algunos de esos inmuebles estaban dentro de propiedad demanial, máxime que el inmueble citado colindaba al Sur con la Zona Marítimo Terrestre, posteriormente se dictó mediante la resolución de las quince horas veintidós minutos del seis de Diciembre de dos mil siete, una medida cautelar de inmovilización, considerando el Registro que dichos inmuebles nacieron a la vida jurídica en forma irregular.

Ante la determinación del Registro, las empresas **Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada** y **G S K Cuatro Rios Sociedad de Responsabilidad Limitada**, apelan de esa resolución manifestando que en la fecha en que esas sociedades adquirieron las fincas aludidas, las irregularidades de la finca madre ya existían y que al momento de la configuración del contrato de venta, esas sociedades se convirtieron **en terceros de buena fe**, ya que la publicidad registral no reflejaba ninguna de las circunstancias que la resolución impugnada describe. Asimismo, del estudio catastral no se indica de manera detallada cuales son los



puntos, coordenadas donde las fincas propiedad de esas empresas afectan la Zona Marítimo Terrestre, tampoco ese estudio fue notificado y por último la resolución impugnada no contiene la indicación ante quien se deben interponer los recursos, como tampoco fue debidamente notificada a las sociedades G S K Cuatro Ríos, Sociedad de Responsabilidad Limitada, BCMTA Maynard Sociedad de Responsabilidad Limitada y Ridgeback Sociedad Anónima, solicitando se proceda a declarar la resolución ilegal e improcedente, dado el carácter de buena fe, ordenando la cancelación de la advertencia administrativa y por ende declarar improcedente la inmovilización ordenada. Igualmente piden se revoque dicha resolución por violación al artículo 245 de la Ley General de la Administración Pública, con fundamento en la falta de motivación de la resolución al no desarrollar el derecho del tercero de buena fe, no indicar los recursos a los que se tiene derecho y violación al debido proceso.

Por su parte la empresa **Corporación No Snow Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima**, manifiesta su disconformidad con la resolución dictada por el Registro, estimando que dicha dependencia abusó de las atribuciones que le otorga el Reglamento del Registro Público, concretamente en cuanto a la corrección de los errores conceptuales y materiales, aduciendo violación al artículo 59.1 de la Ley General de la Administración Pública. Que la razón por la cual se le inmovilizó la propiedad a esa empresa, fue por la posible afectación de la zona marítimo terrestre, que es competencia específica del Catastro Nacional, por lo que la actuación del Registro de la Propiedad Inmueble, no tiene asidero reglamentario, legal o constitucional en razón de la materia. Además, al inicio se le comunicó sobre la advertencia administrativa no así del traslado de cargos por los cuales se seguía el procedimiento de gestión administrativa. Posteriormente le fue comunicado que la finca propiedad de la compañía se localizaba dentro de la zona marítimo terrestre, hecho que posteriormente se determinó su negativa en un informe rendido por Catastro Nacional, pero sin embargo, el Registro continuó con



el trámite hasta la inmovilización del inmueble, pero esta vez, porque la escritura que motivó la inscripción de la finca se otorgó irregularmente por el Notario Ricardo Marín Vargas y enfatiza que se procede a mantener una inmovilización, solicitando se revoque la resolución recurrida.

Apela también la resolución referida el señor Ademar Altamirano Monge, quien al igual que los anteriores manifiesta su inconformidad con la resolución que se impugna, no sólo porque es tercero de buena fe, sino porque inicialmente se le hace traslado de un cargo y al final se inmoviliza por otro, concretamente, porque la finca se originó mediante un documento irregularmente otorgado por el Notario Ricardo Marín Vargas. Sobre este hecho no se dio la audiencia a las partes ya que no eran los hechos objeto de la investigación, violentándose el principio constitucional del debido proceso, así como el artículo 96 del Reglamento del Registro Público.

QUINTO: ANALISIS CONCEPTUAL. Conforme a la prueba recabada por el Registro, este Tribunal considera que efectivamente se da la existencia de un error en la información registral, al haber nacido a la vida jurídica inmuebles que desde su origen presentan anomalías e irregularidades que dan lugar a una inexacta publicitación de los asientos en que constan dichas inscripciones y que por lo consiguiente deviene imprescindible su saneamiento, dado que contravienen el principio de publicidad registral y por ende, lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo número 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, que obliga al funcionario calificador a realizar una verificación previa de los documentos que son sometidos a su conocimiento, para garantizar la inscripción únicamente de los títulos válidos, así como la concordancia de la realidad jurídica con la catastral. En ese sentido dispone en lo que interesa el numeral citado:



“Artículo 34- La calificación, control de legalidad. La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende....”

Cuando por cualquier circunstancia el Registro determina una inexactitud o error registral, o un vicio que pueda causar nulidad del acto o contrato, el Reglamento de cita lo autoriza a seguir un procedimiento, resguardando por supuesto el debido proceso a las partes involucradas con el fin de publicitar esa circunstancia.

El artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral. Desde el punto de vista registral, existe la publicidad formal y la publicidad material. La primera contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, se refiere al acceso que tienen las personas de acudir al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales. Debe entenderse como el carácter público de los Registros, es decir, como acceso y consulta para el gran público, por medio del cual se establece la realidad de las situaciones jurídicas anotadas o asentadas en los Registros, en el sentido de que es verdad lo escrito o anotado. Mientras que la segunda, se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información. Esta última publicidad se estructura sobre tres pilares básicos que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral.

El Sistema de presunciones indica que de la publicidad de los asientos registrales se deriva una doble presunción: *presunción de exactitud* y *presunción de integridad*. La presunción de exactitud se basa en la protección de la



apariencia de legitimación para disponer. De esta forma, la publicidad excede de la mera información, hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del Registro la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. En cuanto a la presunción de integridad, el asiento registral se presume exacto e íntegro, sea que: a) todas las titularidades que manifiesta ese asiento corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas.

El Principio de legitimación es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, protege la relación que existe entre un sujeto y una cosa frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad, y por último el Principio de la fe pública registral. Como efecto de la publicidad material, amparado igualmente en el sistema de presunciones, protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para transmitirla, además, de que adquiere esa cosa con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado.

Lo anterior expuesto, es indicativo, que la verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que mediante la legitimación de adquisiciones, se procura la seguridad del tráfico jurídico. Según la doctrina, el *protegido por el Registro es, por definición, un adquirente; el Registro sirve esencialmente para eso: para proteger a los adquirentes y evitar que sean defraudados.*” (José Luis Lacruz Berdejo y otros. Elementos de Derecho Civil IIIbis. Derecho Inmobiliario Registral. Dykinson, 2001). Pero ese tercero no es cualquier adquirente, debe de reunir ciertas características imprescindibles para hacer valer su derecho, a saber: a) el acto de adquisición debe de ser válido, sea cumplir con todos los requisitos materiales y formales exigidos por la Ley para



que el acto o contrato sea perfecto, ya que si el acto es nulo de pleno derecho el tercero nada recibe; b) debe figurar como transmitente la persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitir la cosa; y c) la buena fe, sea la ignorancia del adquirente de que la titularidad de su causante está viciada. La falta de uno de estos requisitos hace nugatoria la existencia del Tercero Registral.

Si el registro por cualquier circunstancia determina la existencia de un error, inexactitud o vicios de nulidad en la inscripción de un documento, debe con el fin de proteger la correcta publicidad del asiento registral y brindar seguridad en el tráfico jurídico y por supuesto protección a los terceros posibles adquirentes, acudir a la normativa prevista por los artículos 87 y 88 del Reglamento del Registro Público, ya que el concepto de error, inexactitud o vicios de nulidad, están relacionados directamente con los efectos de la inscripción.

El sistema registral costarricense considerado preventivo de la seguridad jurídica registral, tiene dos etapas procesales, una extra registral con una gran fortaleza dirigida por la actividad asesora del Notario Público ante quien se otorgó el instrumento público, investida de fe pública notarial conforme lo indica el artículo 31 del Código Notarial. En esta etapa surgen responsabilidades que no pueden ser atribuidas a otro funcionario más que al que responde al ámbito de la función notarial, bajo un marco de inmediatez que implica validez y eficacia. La otra, registral en cuyo caso el Registro califica el documento. El marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro, en este caso, de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 de cita, la calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción y le concede la facultad a ese funcionario, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el calificador asignado se atenderá tan solo a lo que resulte



del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967. Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el Principio de Rogación ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos una de tipo formal y otra de fondo.

En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro (artículo 450 del Código Civil), es decir, por ejemplo, si en la expedición del documento se han observado las medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento y si efectivamente fue expedido o autorizado por autoridad o funcionario competente. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro. La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que contengan una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.

Pero el hecho de que un acto logre su inscripción, no significa que ésta sea convalidante, ya que pueden existir actos o contratos que desde su origen tengan vicios de nulidad o anulabilidad, en cuyo caso si bien el Registro no anula amparado al artículo 474 del Código Civil mediante el cual deja la tutela del



Tráfico Jurídico bajo la Jurisdicción Judicial; sí es posible utilizar los medios que el Reglamento del Registro Público establece para cautelar esos vicios.

Esos medios son los indicados en los ya citados artículos 87 y 88 del Reglamento supra dicho. Cabe mencionar que la decisión de consignar una nota de advertencia e inmovilización sobre un determinado bien inmueble, cuando ocurra alguno o algunos de los presupuestos contemplados en esa normativa, ha sido tema de análisis ante la Sala Constitucional como bien lo indicó el Registro en la resolución apelada, autoridad que ha avalado ese procedimiento de imponer medidas cautelares sobre bienes, en los casos en que, por errores u omisiones imputables a los registradores, se haya practicado alguna inscripción que no pueda ser corregida por cuanto podría ser causa de perjuicios a terceros. Asimismo, también este Tribunal ha externado con gran amplitud la procedencia de esas medidas, incluso ante errores extra registrales que por su trascendencia en la publicidad y seguridad registral, es necesario acudir a éstas, como bien lo expresa el Voto 376-2006 de fecha 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006 que en lo que interesa dice:

“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 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.

La Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, a las 10 horas 20 minutos del 24 de setiembre de 1999 al respecto también señaló:

“...independientemente de las acciones legales que se puedan ejercer ante la denuncia de los hechos que se han venido señalando, es lo cierto que como reiteradamente se ha dicho, y las partes así lo deben entender, la finalidad del Registro está configurada en los artículos 1,2,3,4, y siguientes de la ley de Inscripción de documentos en el Registro Público, No.3833 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, a su vez en el artículo 86 del nuevo Decreto Ejecutivo No.26771-J ...que dispone medidas cautelares cuyo objeto es apartar temporalmente del comercio un bien inmueble sobre el que se ha practicado un asiento nulo, con el fin de no seguir dando publicidad a ese asiento, hasta tanto el mismo no sea cancelado por autoridad administrativa o jurisdiccional competente. En otras palabras, en casos en que el Registrador advirtiere un error u omisión que pueda producir una nulidad del asiento, como no puede anularlo, lo que procede es ordenar una nota de advertencia al margen del asiento, el que mientras no se cancele o se rectifique, no podrá practicarse operación posterior alguna en el mismo(...)”

SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE: Analizado lo anterior a la luz de los agravios expuestos por los apelantes, bien hizo el Registro en inmovilizar las fincas relacionadas, ya que si hubiera procedido a levantar la nota de advertencia e inmovilización de esos inmuebles, se hubieran violado los principios de publicidad y seguridad registral, ya que se generaría una incerteza jurídica y por ende una inexactitud en los asientos registrales. Además, esa resolución se ajustó en todo al ordenamiento jurídico que se pone a disposición de la función registral



mediante su Ley y Reglamento citados, a la prueba verificada en el expediente y sobre todo, a la política de saneamiento que a partir del año 2003 está ejerciendo el Registro de la Propiedad Inmueble conjuntamente con el Catastro Nacional, con lo cual se está procurando la concordancia entre la realidad registral con la realidad extra registral, contribuyéndose con ello a la seguridad del tráfico inmobiliario. El Catastro Nacional es el órgano técnico con que cuenta la Administración Registral para determinar aspectos propios de su competencia que afectan el asiento registral. Bajo esa tesitura se hace necesario citar uno de los alcances que se obtiene del Catastro Nacional y que se indica en el inciso ch) del artículo 22 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional que literalmente dice:

“Artículo 22. Alcances: Los alcances que se obtienen de un catastro son los siguientes: a)..., b)..., c)..., ch) Conciliar y depurar la información del Registro Público, como instrumento que garantice la seguridad inmobiliaria”.

Tal como se indicó la finalidad del Registro conforme al artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, es inscribir documentos en asientos que publiciten información válida y perfecta, con lo cual se genera seguridad y fe pública registral, y si el Catastro Nacional conforme a un estudio técnico determina una inconsistencia, la validez de ese asiento se debilita y no queda más para el Registro que tener que informar de esa incongruencia, que a la postre deberá dilucidarse en los Tribunales de Justicia. Por esta razón se rechaza el agravio de la apelante **Corporación No Snow Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima**, en cuanto a que el Registro no es competente para dictar la medida apelada.

En el caso que se analiza las inexactitudes constantes en los asientos registrales de las fincas relacionadas, no fue posible detectarlas conforme al marco de calificación del Registrador, ya que como se expuso en el análisis conceptual, los



instrumentos públicos mediante los cuales se hizo la rogación al Registro para inscribir cada uno de esos inmuebles, estaban investidos de la **fe pública notarial** la cual corresponde a la etapa extra registral, cuyo responsable de lo allí consignado es únicamente el Notario Público.

Sin embargo, como bien se explicó, el Registro no debe hacer caso omiso ante denuncias de circunstancias serias que provocan una incerteza en la publicidad registral y es por ello que siguiendo el proceso establecido en los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, procede a abrir gestión administrativa oficiosa, notificando a las partes titulares de las fincas involucradas tal como se refleja de los folios 492, 494, 495 y 498 del expediente, situación que pone en conocimiento de las partes sobre el proceso instaurado, rechazándose el agravio expuesto sobre violación al debido proceso, pues las partes fueron debidamente notificadas y sabedoras de las circunstancias por las cuales se abrió estas diligencias, pues tuvieron acceso al expediente de marras.

Es necesario aclarar a los apelantes que por la especialidad de la materia, el proceso seguido es el normado en el Reglamento del Registro Público, Título Cuarto, Capítulo Segundo, ya que conforme al artículo 367 de la Ley General de la Administración Pública: *“2. Se exceptúa de la aplicación de esta Ley, en lo relativo a procedimiento administrativo (...) f) Los procedimientos en materia de Registros Públicos, (...)”*. Asimismo el órgano competente para conocer de las apelaciones contra las resoluciones dictadas por los diferentes Registros que integran el Registro Nacional, conforme al artículo 25 de la Ley de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, número 8039 del doce de octubre de 2001, es el Tribunal Registral Administrativo, disposición que expresamente y en lo que interesa indica:



*“Artículo 25. **Competencia del Tribunal.** El Tribunal Registral Administrativo conocerá: a) De los recursos de apelación interpuestos contra los actos y las resoluciones definitivas dictados por todos los Registros que conforman el Registro Nacional. b)...”*

Al estar dispuesto expresamente en una ley ante quien se apelan las resoluciones de los diferentes Registros y siendo que por el principio establecido en el artículo 129 de la Constitución Política que dice: *“Nadie puede alegar ignorancia de una ley salvo en los casos que la misma autorice”*, al no existir tal autorización en ese sentido, el agravio expuesto en cuanto a que la resolución impugnada debe ser revocada por la falta de indicación de los recursos, es rechazado.

En cuanto a la impugnación expuesta por las empresas **Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada y G S K Cuatro Rios Sociedad de Responsabilidad Limitada**, así como el señor Altamirano Monge sobre el tercero de buena fe, este Tribunal hace el siguiente análisis:

Si bien es cierto los vicios originados en las fincas del Partido de Puntarenas 138.570-000 y 138.571-000 propiedad de la primera, así como la 143.163-000 cuya titular es la segunda compañía y la 139.826-000 del señor Altamirano, no se reflejaban en la publicidad registral, ocurriéndole que estas personas jurídicas y física compraron los inmuebles amparados a esa publicidad, los registradores correspondientes inscribieron los instrumentos públicos basados en su marco de calificación, sin poder determinar los vicios contenidos en esos documentos, cobijados bajo la fe pública notarial. Dicho principio resulta incuestionable para el registrador, conforme la doctrina del ya citado artículo 31 del Código Notarial, o en el caso de la finca 143.163-000, que en la fecha de su nacimiento a la vida jurídica registral -6 de junio de 2001- el calificador carecía de los medios técnicos idóneos para poder determinar el fallecimiento de una persona, insuficiencia que a partir



del año 2003 si fue posible lograr esa información. Ante denuncia interpuesta en el Despacho Ministerial el Registro levanta una investigación, reflejando que los inmuebles 138.570-000, 138.571-000 y 139.828-000 no solo fueron vendidos por medio de un representante de la propietaria que nunca tuvo las facultades para realizar ese acto, como fue el señor William Wassun Millar, sino que además, sustentado en un informe catastral, determinó que las dos primeras fincas sea las 138.570-000 y 138.571-000, colindan con la costanera y están dentro de la zona marítimo terrestre.

Caso distinto es el de la finca 6-143.163-000 que proviene de la finca 6-119.734-000, cuyo vicio fue haber nacido a la vida jurídica mediante escritura pública de fecha 6 de junio de 2001, con la comparecencia como representante de la sociedad titular, de la señora Viviam Holtermann Delcore, fallecida desde el año 1988, con el inconveniente para el calificador ya apuntado.

Tal como se indicó, si bien los propietarios actuales de dichas fincas compraron esos inmuebles ignorando por completo cualquier complicación en los asientos de inscripción relacionados con esos bienes, lo cierto y para el caso concreto, es que ahora el Registro sabe que esos asientos están viciados y que provocan una inconsistencia en la publicidad registral y por ende en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. La doctrina del artículo 456 del Código Civil es clara al indicar que la “...inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley.”, la excepción a esa regla es precisamente el tercero de buena fe, ya que continuando con la redacción de esa normativa, establece que “los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero (...)”. El Registro no está invalidando ni anulando un asiento registral cuyos titulares en apariencia adquirieron de buena fe, el Registro lo único que esta realizando son actos propios de su competencia amparado por el



Principio de Legalidad que lo rige, estableciendo medidas cautelares propias de su función ante el conocimiento de vicios en la información que publicita el mismo Registro. Bajo este análisis ese agravio debe ser rechazado, como también es rechazado lo alegado por la empresa **Corporación No Snow Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima** en su alegato de apelación, ya que la inmovilización de la propiedad 6-118.828-000, se da porque al igual que la finca de la empresa **G S K Cuatro Rios Sociedad de Responsabilidad Limitada**, compareció vendiendo como representante de la empresa titular, la señora Vivian Holterman Delcore, situación que como ya se explicó constituye un vicio en la publicidad registral que debe ser informado al público en general, y la única forma de hacerlo es por medio de las medidas cautelares ya analizadas.

Conforme lo expuesto, lo manifestado por los apelantes carece de sustento, pues, si bien es cierto estamos en presencia de inconsistencias que no se reflejaban en los asientos registrales de cada una de las fincas propiedad de los apelantes, debe tenerse presente que la inscripción de asientos registrales con comparecencia de personas por un lado fallecida al momento del traspaso, por el otro que nunca tuvo facultades de disposición, o inmuebles que afectan la zona marítima terrestre, constituyen anomalías en la información y que el Registro está obligado a publicitar en aras de hacer efectivo los principios de Publicidad y Seguridad Registral.

En cuanto a la zona marítimo terrestre, dispone el artículo 263 del Código Civil que *“El modo de usar y de aprovecharse de las cosas públicas se rige por los respectivos reglamentos administrativos...”*, norma que se desarrolla más claramente en el artículo 1º de la **Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre**, al establecer que *“La zona marítimo terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y*



de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley”.

Observando tales disposiciones, se tiene que las instituciones u organismos públicos que en razón de sus atribuciones legales tienen que ver con la zona marítimo terrestre, deben adoptar, en su función administrativa, una actitud vigilante para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Y de ninguna manera esa obligación escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico a la Administración Registral, quien en su labor revisora debe velar por que no se perjudiquen de ningún modo los terrenos del Estado.

Además tal como lo dispone el artículo 262 del Código Civil, *“Las cosas públicas están fuera del comercio; y no podrán entrar en él mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas.”*

Conforme a las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada, G S K Cuatro Rios Sociedad de Responsabilidad Limitada, Corporación No Snow Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima y el señor Ademar Altamirano Monge**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas veintidós minutos del seis de Diciembre de dos mil siete, la que en este acto se confirma.

SETIMO: AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre de 2000, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara mal admitido el recurso de apelación del Licenciado Carlos Luis Marín Barrantes y se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por: **Ya Regreso Sociedad de Responsabilidad Limitada, G S K Cuatro Rios Sociedad de Responsabilidad Limitada, Corporación No Snow Pacífico Chirripó General Costa Rica, Sociedad Anónima y el señor Ademar Altamirano Monge**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas veintidós minutos del seis de Diciembre de dos mil siete, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.—**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde.

Lic Adolfo Durán Abarca.

Lic. Luis Jiménez Sancho.

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora.

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez.



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53