



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2013-0737-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Gestión Administrativa**

**LOS GORGOJITOS, S.A. y CONDOMINIO JACARANDA, Apelantes**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2013-2676-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

## ***VOTO No 432-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas quince minutos del veintisiete de mayo de dos mil catorce.***

Recurso de apelación presentado por el **Licenciado Miguel Alberto Valle Guzmán**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula 1-242-281 en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de **LOS GORGOJITOS, S.A.** sociedad costarricense con cédula jurídica 3-101-040263 y de administrador del **CONDOMINIO JACARANDA** con cédula jurídica 3-109-113117, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, el dieciséis de setiembre de dos mil trece.

### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de agosto de 2013, el Licenciado Miguel Alberto Valle Guzmán, en las representaciones indicadas, promovió la gestión administrativa solicitando que esa Autoridad Registral procediera a prevenir a los representantes de Desarrollos Residenciales DICA, S. A., la cual es administradora de “Condominio Jacarandas”, cuya finca matriz tiene la matrícula **1086 M-000**, ubicada en San Rafael de Escazú, distrito tercero del cantón segundo de **San José**, a



efecto de que en Asamblea General sea sustituida esa denominación, o se modifique en forma tal que no se preste a confusión con el condominio de su representada, denominado “Condominio Jacaranda”, con finca matriz matrícula **296 M-000** de **San José**. Agrega el gestionante que para cumplir lo anterior, el Registro Inmobiliario debe concederle un plazo prudencial durante el cual no se inscribirán ventas de fincas filiales, ni ningún otro documento relativo al Condominio Jacarandas. Asimismo, solicita sea consignada la nota de advertencia prevista en el artículo 25 del Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto No. 35509-J de 20 de setiembre de 2009) en concordancia con los numerales 22, 23, 24 y 26 de ese mismo cuerpo normativo.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución **RIM-RE-00275-2013** del dieciséis de setiembre de dos mil trece, denegó la gestión relacionada al considerar que no existe error o nulidad cometida en sede registral o extrarregistral que sirva como sustento a lo solicitado, por cuanto las correspondientes inscripciones se realizaron al amparo de la legislación vigente en su momento.

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto el Licenciado Valle Guzmán, en la condición indicada, interpuso *Recurso de Apelación* el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez 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 Juez Díaz Díaz; y,*



### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hechos con tal carácter y que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución, los siguientes:

**1.-** Que el documento con citas **357-0228** corresponde a testimonio de la escritura número 99 del tomo 8 de protocolo del notario Jorge Enrique Durán Monge, otorgada el 7 de octubre de 1986, en la cual la empresa Los Gorgojitos, S. A., somete su finca 329212 de San José al régimen de propiedad en condominio, dando origen al denominado “**Condominio Jacaranda**”, con cédula jurídica 3-109-113117, según finca matriz **296 M-000**, (Ver folios 18 a 31).

**2.-** Que el documento con citas **440-7049** corresponde a testimonio de la escritura número uno del tomo 2 de protocolo del notario Jean Pierre Pino Sbravatti, otorgada el 17 de febrero de 1997, en la cual la empresa Desarrollos Residenciales DICA, S. A., somete su finca 447465 de San José al régimen de propiedad en condominio, dando origen al denominado “**Condominio Jacarandas**”, sin cédula jurídica, según finca matriz **1086 M-000**, (Ver folios 04 a 17).

**3.-** Que en la escritura número uno del tomo 2 de protocolo del notario Jean Pierre Pino Sbravatti, se encuentra el **Reglamento de Condominio y Administración** del Condominio Jacarandas, (Ver folios 68 a 71).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos de tal naturaleza que resulten de interés para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, una vez realizado el estudio de las escrituras tramitadas con citas 357-228 y 440-7049 otorgadas en los años 1986 y 1997 respectivamente, verifica que con ellas nacen a la vida jurídica las fincas matrices **296 M-000** y **1086 M-000** ambas de **San José**, sobre las cuales se constituyeron los condominios Jacaranda y Jacarandas. Concluye dicha autoridad que para entonces estaba en vigencia la **Ley de Propiedad Horizontal** (Ley No.



3670 de 22 de marzo de 1966, derogada en el año 1999 al entrar en vigencia la actual Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que es Ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999), en la que no existía disposición alguna que impidiera u obligara al registrador a verificar la existencia de otros condominios con similar denominación, toda vez que para esos casos el factor excluyente de confusión era el número de cédula jurídica, tal como sucede con las personas físicas, las cuales pueden tener el mismo nombre pero es su número de identificación o cédula la que determina su identidad.

Manifiesta la Autoridad Registral que en el inciso b) del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, se establecía dentro de los requisitos para acogerse a ese régimen, que en la escritura de afectación del inmueble debía indicarse dentro de otros aspectos *los detalles necesarios para la identificación del condominio*, lo cual eventualmente podría ser interpretado en sentido que éstos no debían tener nombres iguales o similares. Sin embargo, al no existir una limitación expresa en la ley, carecía el Registro de facultades suficientes para exigir a los administrados hacer esa diferenciación y que, en caso contrario se habría provocado una actuación administrativa violatoria del Principio de Legalidad.

Agrega que es hasta el año 2005, con la entrada en vigencia del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Decreto No. 32303 de 02 de marzo de 2005) que se hace exigible el cumplimiento de ese requisito, estableciendo en el inciso 2) de su artículo 14, relativo a los requisitos de la escritura pública en donde se someta el inmueble al régimen de propiedad en condominio, que en esta se hará constar: “[...] 2) *Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo, [...]: con indicación del nombre del condominio [...]; nombre que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica, inscritos en el Registro Nacional.*”

En razón de dichos argumentos, manifiesta la Subdirección Registral que lo pretendido por el gestionante escapa de la esfera de competencia del Registro Nacional, dado que no es posible inmovilizar la finca 1086 M de San José (que corresponde al Condominio Jacarandas) porque su nombre sea muy similar al del Condominio que administra el Licenciado Valle Guzmán, porque en el trámite de los documentos con citas 357-228 y 440-7049 no se verifica



la existencia de un error registral o alguna actuación de particulares que resulte contraria a derecho, siendo lo peticionado un asunto que debe ser dirimido por los respectivos titulares en las instancias competentes y en razón de ello deniega las diligencias administrativas interpuestas por el **Licenciado Miguel Alberto Valle Guzmán**, en representación de Los Gorgojitos Sociedad Anónima.

Inconforme el Licenciado Valle Guzmán, en representación de Los Gorgojitos, S. A. y como administrador del Condominio Jacaranda, manifiesta que el único argumento que aduce el Registro para rechazar su solicitud es que el artículo 7 de la derogada Ley de Propiedad Horizontal y vigente cuando se practicaron las inscripciones de ambos condominios, no establecía taxativamente que sus nombres debían ser claramente diferenciados de los previamente inscritos, lo cual, según su criterio, resulta ser un argumento pobre y falto de contenido, con el que se pretende no reconocer una actuación equivocada del registrador, ya que precisamente con apoyo en los principios de publicidad y seguridad registrales, invocados en la resolución recurrida, siempre se ha exigido que el nombre de los condominios sea diferente de los de otros.

Agrega que el artículo 103 del Código de Comercio, relativo a los nombres de sociedades anónimas, dispone que éstos deben ser diferentes entre sí de manera que no se presten a confusión, siendo que dicha norma se ha aplicado a las personas jurídicas en general, dado lo cual puede actuarse de esa misma forma en el presente asunto por analogía, ya que los condominios no son sociedades pero si son entes con personería jurídica limitada a la administración del inmueble y por tanto debe dársele el mismo tratamiento que a las sociedades mercantiles.

Con fundamento en dichos alegatos, pretende el recurrente que esta sede atienda las peticiones que formuló en el escrito inicial, a saber, que se convoque a Asamblea General a efecto de que en el plazo que estime conveniente el Registro, se proceda a sustituir la denominación del “**CONDominio JACARANDAS**”, que en ese lapso de tiempo no se inscriban documentos en la finca matrícula 1086 M-000 de San José, que sobre ésta se



consigne la nota de advertencia administrativa prevista en el artículo 25 del Reglamento del Registro Inmobiliario. Aunado a lo anterior, agrega el apelante, que debe advertirse a Desarrollos Residenciales DICA, S.A. que de no cumplir con dichos requerimientos en el plazo que el Registro Inmobiliario tenga a bien concederle, se procederá a ANULAR la inscripción de “**CONDominio JACARANDAS**”, pues desde casi diez años antes ya se encontraba inscrito su representado “**CONDominio JACARANDA**”.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre algunos aspectos del régimen de condominios y de la competencia material de la gestión administrativa, así como del procedimiento relativo al tratamiento de las inexactitudes de origen extraregstral contendidas en el **Reglamento del Registro Inmobiliario**, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009:

**1.- SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** El concepto de condominio hace referencia a un régimen jurídico de propiedad al que pueden ser sometidos los **bienes inmuebles**, sujetos a diferentes usos (vivienda, comercio, etc) o tipos de construcción (apartamentos, locales, oficinas, estacionamientos, etc).

Las características de este régimen son las que establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que es Ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999, que en lo que interesa dispone en su artículo 1°:

*“ARTÍCULO 1.- El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:*

*a) A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o contruidos en una misma **finca** o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios.*

*Al inscribirse la afectación de varias **fincas**, se reunirán de modo que resulte una sola finca matriz.*

*b) A las distintas edificaciones que se construyan en una sola **finca**, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes.*



c) A los **bienes inmuebles** aptos para la construcción, tanto para los **lotes** o las **fincas** rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos.

d) Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan elementos independientes y comunes indivisibles y cumplan todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley.” (el énfasis ha sido agregado)

De lo resaltado en el artículo transcrito, queda claro que este es un régimen aplicable a bienes inmuebles, por ello es dable afirmar que la unidad de registración de un condominio sigue siendo la finca y en ella se inscribirán los movimientos que en adelante afecten su asiento registral.

En el mismo sentido, el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, (en adelante RLRPC) que es Decreto N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 02 de marzo de 2005, en el inciso 11 de su artículo 1° puntualiza que el condominio es un “... *inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.*” (Inciso 11). Asimismo, define el régimen de propiedad en condominio como: “**28. Régimen de propiedad en condominio:** *régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.*” (Inciso 28).

En el condominio, el ejercicio de los derechos inherentes a la propiedad (por. ej.: enajenar, modificar, limitarla o constituir gravámenes) requiere el consentimiento unánime de los condóminos y es su Reglamento Interno el que determina los derechos y obligaciones de los condóminos: “**29. Reglamento de Condominio y Administración:** *es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del presente Reglamento de acuerdo a las características de cada condominio.*”



*Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.” (Inciso 29, artículo 1° RLRPC).*

El órgano máximo del condominio es su Asamblea: **“8. Asamblea de condóminos: es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.”** (Inciso 8, artículo 1° RLRPC). De igual modo, el artículo 25 de la Ley dispone:

**“ARTÍCULO 27.-** *La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:*

*a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá:*

*[...]*

*5.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.”*

Y respecto de su convocatoria el artículo 25 de la Ley establece: **“ARTÍCULO 25.-** *El administrador del condominio convocará a la Asamblea de Condóminos. También podrán convocar los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio.”*

**2.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES.** El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009, establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En este sentido, la Gestión Administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella *“...falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...”*, cuyo origen





puede ser Registral o Extrarregistral (Artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

Dentro de dicho procedimiento registral, es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas **de mera publicidad noticia**, esto es, que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico. Tal es el caso de la **nota de advertencia administrativa**, (Artículo 25) y la **nota de prevención de inexactitud extrarregistral**. (Artículo 32), esta última para aquellos casos en que se verifiquen **inexactitudes extrarregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por *información inexacta sobre la realidad física o jurídica del inmueble, o por información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, siempre y cuando dicha inexactitud o falsedad documental no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador*, (Artículo 16).

Cuando no es posible el saneamiento de la publicidad registral, también es permitido imponer una medida cautelar administrativa con efectos jurídicos más amplios y graves para el tráfico inmobiliario, la **inmovilización** del asiento registral, para el caso de **inexactitudes de origen registral**, que son “...*las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...*” (Artículo 15).

Así las cosas, debe notar el recurrente que la competencia material conferida a los procedimientos registrales regulados actualmente en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección si hay anuencia de los afectados, o en su defecto a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.



**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Una vez analizados los autos que constan dentro del expediente venido en Alzada y aplicado lo desarrollado en el Considerando anterior al caso bajo análisis, concluye este Tribunal que del trámite que se dio a los documentos inscritos con citas **357-0228** y **440-7049** no se evidencia inconsistencia alguna por parte de los Registradores encargados de su calificación y registro, ni de las partes interesadas o de los notarios autorizantes de esos instrumentos públicos, toda vez que las inscripciones generadas se refieren a fincas que han sido sometidas al régimen de propiedad en condominio, de conformidad con la normativa vigente en su momento, sea la Ley de Propiedad Horizontal No. 3670 derogada en el año 1999 al entrar en vigencia la actual Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933, siendo que ninguna de ellas contenía, ni contiene, disposición alguna que exija al titular del bien sometido a dicho régimen ponerle un nombre o denominación distinto al de otro Condominio constituido con anterioridad. Es por ello que, con fundamento en estas leyes, no puede considerarse que dentro del marco de calificación registral se imponga la obligación al registrador de verificar la existencia de otros condominios con similar denominación, por cuanto, tal como afirma el Registro Inmobiliario, esa obligación surge mucho después, con el Reglamento a la Ley No. 7933, que es Decreto N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 02 de marzo de 2005.

En este orden de ideas, es claro que tanto el Condominio Jacaranda, representado por el recurrente, como el Condominio Jacarandas, son bienes inmuebles que han sido sometidos por sus respectivos titulares al régimen de propiedad en condominio, por ello el medio para identificarlos es la matrícula de su finca matriz originada en ese movimiento registral, a saber las fincas 276 M-000 y 1086 M-000 respectivamente, así como de las filiales respectivas.

Adicionalmente el hecho de que a los condominios: se les asigne una cédula jurídica; estén conformados por diversos derechos de copropiedad; cuenten con un Reglamento Interno y tengan un órgano supremo, que es la Asamblea de propietarios en la que se discuten asuntos



de interés común, no los convierte en sociedades mercantiles y por ello no es posible admitir que se les deba dar el tratamiento de una sociedad mercantil, ni que se les apliquen las normas que rigen para los contratos mercantiles, como pretende el recurrente al manifestar que debe aplicarse por analogía lo dispuesto en el artículo 103 del Código de Comercio, en cuanto impone que la denominación social *"...se formará libremente, pero deberá ser distinta de la de cualquier sociedad preexistente, de manera que no se preste a confusión; es propiedad exclusiva de la sociedad e irá precedida o seguida de las palabras "Sociedad Anónima" o de su abreviatura "S.A.", y podrá expresarse en cualquier idioma, siempre que en el pacto social se haga constar su traducción al castellano..."*

Aunado a lo anterior y en relación directa con las pretensiones del gestionante, para el caso del Condominio Jacarandas, dispone el Reglamento de Condominio y Administración, que la Asamblea de propietarios se constituye con la reunión de los dueños de los apartamentos y, de conformidad con sus artículos 13 inciso i) y 15, deben ser convocadas por el administrador en la oportunidad establecida en ese mismo Reglamento o cuando lo soliciten los propietarios que representen al menos un tercio del valor del edificio.

Por lo expuesto, resulta evidente que tanto la Autoridad Registral como este Órgano de Alzada carecen de la competencia necesaria para promover la celebración de una Asamblea de propietarios del Condominio Jacarandas que acuerde modificar su denominación, por cuanto esa convocatoria es una función asignada a su administrador. Asimismo, no encuentra este Tribunal que haya existido alguna actuación irregular del registrador que calificó el documento presentado con citas 440-7049, en virtud que el Notario Pino Sbravatti insertó en la respectiva escritura pública la voluntad de las partes legitimadas para someter la finca 449465 de San José al régimen de propiedad horizontal, creando de esa forma el Condominio Jacarandas, con matrícula 1086 M-000 y por ello no resulta aplicable al caso concreto alguna medida cautelar administrativa, como pretende el Licenciado Valle Guzmán, en la cual se



brinde un plazo para cumplir lo que demanda el gestionante, término durante el cual la finca matriz indicada se encontraría de hecho inmovilizada.

Tampoco puede esperarse que, dentro de la competencia del procedimiento administrativo registral puedan ser atendidos los alegatos del recurrente, ya que mucho menos puede la sede administrativa declarar la nulidad de la inscripción del relacionado condominio, como propone el apelante, toda vez que, tal como ha expresado el Registro Inmobiliario en su resolución, esta gestión se basa en un asunto que se rige por las normas de libre contratación de los administrados, que debe ser solucionado por las partes interesadas, ya que con fundamento en lo expuesto en los considerandos que preceden, carece la sede administrativa de competencia para ello.

Por lo expuesto, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el **Licenciado Miguel Alberto Valle Guzmán**, en representación de **LOS GORGOJITOS, S.A.** y de **CONDOMINIO JACARANDA**, contra la resolución No. **RIM-RE-00275-2013** dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario el dieciséis de setiembre de dos mil trece, la cual se confirma.

**SEXTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación presentado el **Licenciado Miguel Alberto Valle Guzmán**, en



representación de **LOS GORGOJITOS, S.A.** y de **CONDominio JACARANDA**, contra la resolución No. RIM-RE-00275-2013 dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario el dieciséis de setiembre de dos mil trece, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud de imponer una Nota de Advertencia e Inmovilización sobre la finca 1086 M-000 de San José y de que la Administración Registral proceda a convocar una Asamblea de Condóminos a efecto de modificar la denominación del “Condominio Jacarandas”. 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53