



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-1201-TRA-BI

Gestión Administrativa

SHIRLEY DIAZ JIMENEZ, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (expediente de origen N° 444-2008)

Propiedades

VOTO N° 447-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con veinticinco minutos del once de mayo del dos mil diez.

Recurso de apelación presentado por la señora **Shirley Díaz Jiménez**, mayor, ama de casa, titular de la cédula de identidad número cinco- doscientos ochenta y tres- ochocientos noventa y dos, vecina de Lagunilla de Heredia, cuatrocientos metros al oeste de Jardines del Recuerdo, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, División Registral, a las ocho horas con treinta minutos del seis de agosto del dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el once de junio del dos mil ocho por la Dirección General del Registro Nacional, documento que fue remitido a la Dirección del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, mediante oficio DGRN-0839-2008, la señora **Shirley Díaz Jiménez**, de calidades antes dichas, los señores **Jorge Bolaños Arce**, y **Jesús Díaz Díaz**, mayores, casados, cédulas de identidad por su orden, número dos- doscientos cinco- trescientos ochenta y cinco, y nueve- cero veinticinco- seiscientos setenta, vecinos de Babel de Guápiles y



Nicoya de Guanacaste, respectivamente, formularon gestión administrativa solicitando consignar la nota de advertencia e inmovilización sobre la finca del partido de Guanacaste folio real matrícula 21306-000 , y la realización de investigación en el Registro Inmobiliario para determinar si la inscripción del documento presentado al tomo 458 asiento 12243 se hizo correctamente, asimismo se anule la inscripción también en ese inmueble de la hipoteca inscrita que ocupó el tomo 454 asiento 10775 del Diario.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, mediante la resolución dictada a las ocho horas con treinta minutos del seis de agosto del dos mil nueve, dispuso: “ **I- Denegar** la gestión de solicitud de consignar nota de advertencia administrativa y posterior inmovilización, en la finca del Partido de **Guanacaste**, matrícula **VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SEIS (21306)**, y la cancelación de los asientos registrales que motivaron los documentos **tomos 401 asiento 13101, tomo 454 asiento 10755, y tomo 458 asiento 12243**, promovida por los señores **JORGE BOLAÑOS ARCE**, cédula 2-205-385, **JESUS DIAZ DIAZ**, cédula 9-025-670, y **SHIRLEY DIAZ JIMENEZ**, cédula 5-283-892, en razón de que la misma no tiene como sustento, la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral , concretamente en la inscripción de los documentos de previa cita, **TOMO: CUATROCIENTOS UNO (401), ASIENTO: TRECE MIL CIENTO UNO (13101), TOMO: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (454), ASIENTO : DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO (10755), y TOMO: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (458), ASIENTO : DOCE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES (12243).** **II. Levantar la nota de advertencia administrativa que publicita el inmueble del Partido de Guanacaste, matrícula 21306, originada en virtud de la apertura del presente expediente...**”

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, la señora **Shirley Díaz Jiménez** mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria el 14 de octubre del dos mil nueve, presentó recurso de apelación contra la resolución referida.



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 pudieron haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Jueza Ortiz Mora , y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE 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.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, denegó la solicitud de consignar nota de advertencia administrativa y posterior inmovilización de la finca del Partido de Guanacaste folio real matrícula veintiún mil trescientos seis (21306), y la cancelación de los asientos registrales que motivaron los documentos 401 asiento 13101, tomo 454 asiento 10755 y tomo 458 asiento 12243, en razón de que la misma no tiene como sustento, la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, por considerar que no se ha cometido error en la sede registral al calificar e inscribir los citados documentos los cuales al ser escrituras públicas, están respaldado por la fé notarial, y al presumir que existen documentos que pudieren resultar falsos siendo materia que deberá ventilarse en el respectivo proceso penal, y por consiguiente, no es de mérito en sede



registral, la solicitud de los gestionantes, de cancelar las inscripciones originadas con esos documentos, ya que ese Registro se encuentra imposibilitado para cancelar inscripciones, según lo indican los artículos 472 y 474 del Código Civil. Además ordena el Registro que se levante la nota de advertencia administrativa que publicita el inmueble citado en virtud de la apertura del presente expediente.

Por su parte, la apelante alega que la resolución supra indicada no está dictada conforme a derecho por cuanto el Registro tiene por acreditado que en la inscripción de algunos documentos se utilizaron poderes falsos por lo que si proceden las diligencias solicitadas porque entonces los documentos donde se insertaron esos poderes no cumplieron con todos los requisitos legales y los mecanismos de seguridad registral para su inscripción por lo que el Registro cometió un error al inscribir estos documentos, aunque haya sido inducido a este error por el notario autorizante, y aunque el Registro haya sido inducido a error por el notario se evidencia el error al inscribir con documentos falsos y el Registro en ese entonces no corroboraba si el otorgante estaba vivo o muerto. Agrega además que el Registro debe acoger las diligencias y ordenar la inmovilización de la finca hasta que terminen los procesos penales o el juez que ordenó las anotaciones de demanda penal no ordene cancelarlas con el fin de garantizar el Principio de Seguridad Registral y por la independencia que debe haber entre el Registro y los Tribunales, incluso hasta de oficio debería el Registro cuando se dé cuenta de que pudo haber una irregularidad en la inscripción de un documento, ordenar la inmovilización de una finca para seguridad del usuario.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. I.- Sobre el Reglamento del Registro Público aplicado en la presente resolución. A partir del día 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extra registral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que:



“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”

Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue interpuesta el 11 de junio del 2008, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

QUINTO. FINALIDAD DE LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA Y LA INMOVILIZACIÓN. La advertencia administrativa y la inmovilización son dos herramientas de publicidad registral previstas en nuestro ordenamiento jurídico, las que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. La advertencia administrativa se encuentra regulada en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, el que indica:

“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.”

Respecto de este tipo de inscripciones y su procedencia, la jurisprudencia de este Tribunal se ha pronunciado en forma reiterada, verbigracia, en el Voto 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis se dispuso al efecto:

“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 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 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”.

De esta cita jurisprudencial, se infiere entonces como idea relevante, que la nota de advertencia, no tiene efectos inmovilizantes sobre el asiento de registro, sino que tiene la finalidad de dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla – en este particular caso- ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión administrativa.



Por otra parte, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, e indica:

“Artículo 88.- La inmovilización

Si en el caso del artículo 85 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.”

La inmovilización de asientos aplica para el caso – entre otros supuestos previstos reglamentariamente – de que habiéndose detectado un error cometido en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la sede registral por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad registral que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema.

Este Tribunal, en observancia del principio de seguridad jurídica, en el Voto No 376-2006 supra citado, interpretó que la inmovilización registral de asientos, no sólo procede stricto sensu ante la demostración de un error registral, sino que existen otros supuestos donde sería procedente su aplicación. Al respecto se dispuso:

“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 publicaría 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 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 apegándose 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.”

“(…) 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.”

“(…) 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.(…)”

Bajo esta misma tesitura, atendiendo a la realidad nacional referida al tema de la seguridad tráfico jurídico de bienes, la Dirección del Registro Nacional emitió la Directriz DGRN-0831/2007, fechada 13 de julio de 2007, la que dispuso que mediante la demostración del inicio de un proceso judicial penal, se puede acceder a la anotación - tanto de una advertencia administrativa como de una inmovilización sobre un asiento registral - , en aras de garantizar ese derecho, agilizando la respuesta de la Administración ante la noticia de un hecho que presumiblemente vaya a tener repercusiones en el ámbito registral. Dicha actividad



administrativa es eminentemente accesoria o coadyuvante de la propia jurisdiccional, la cual puede por sí misma dictar los actos que considere oportunos en aras de dar una correcta publicidad a nivel del Registro sobre los procesos que ante ella se desarrollan. No se sustituye a la actividad judicial, sino que se le ayuda.

SEXTO. SOBRE LAS INEXACTITUDES DE ORIGEN REGISTRAL Y EXTRAREGISTRAL. Tal y como también quedó ampliamente desarrollado en el Voto No 376-2006 dictado por este Tribunal y que por la trascendencia de lo aquí discutido, deviene importante su transcripción puntual en razón de aclarar que las inexactitudes de origen registral una vez verificadas y dependiendo del tipo que sean, generan una prevención, aviso catastral o inmovilización, mientras que las inexactitudes de origen extraregistral, se realiza un procedimiento de parte del interesado para que el Registro le tutele ese derecho, mientras se va a la vía judicial a reclamar su derecho y este genere el mandamiento de anotación respectivo. Así, dispuso el relacionado voto en lo conducente:

“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 **extraregistral**. Las registrales son las que provocan el error o la omisión en el asiento, en cambio, en la extraregistral se incluyen las mutaciones sucedidas en el ámbito extraregistral 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**”.*



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 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 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.”

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 extrarregistralmente: *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 extrarregistral, la doctrina reconoce la **sobreviviente**, la cual no tiene origen en la inscripción, sino en transformaciones extrarregistrales 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 extrarregistral. 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.*

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 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)”.*

Debe hacerse notar que el Registro indica que únicamente se pueden conocer errores dados en la esfera registral, lo cual no es correcto con base al citado Voto 376-2006 y la circular N° 831-2007 de la Dirección General del Registro Nacional, avalando ese voto y posteriormente el Reglamento Inmobiliario publicado el 13 de Octubre del 2009.

SETIMO. APLICACIÓN DE LO ANTERIOR AL CASO BAJO ESTUDIO. En el presente caso, se tiene que en el asiento de registro de la finca de Guanacaste folio real matrícula 21306-000, se encuentran anotados mandamientos judiciales tanto de materia Contenciosa como de índole Penal , que dan publicidad a una demanda ordinaria que se tramita en el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda bajo el expediente 98-100352-390-CI (Folio 461), y una demanda del Tribunal Penal del Segundo Circuito Judicial de San Jose , Expediente 98-004534-0175-PE (Folios 487 y 488), ambos que se tienen como hechos probados que tuvo el a quo en la resolución apelada y que fueron acogidos por este Tribunal . Y también se tiene que el documento presentado al Diario bajo el tomo 401, asiento 13101 fue bien calificado e inscrito por parte del Registro, ya que el contenido de éste se halla cobijado por la fe pública notarial. Entonces, ante las presuntas irregularidades que rodean a



este documento con respecto a los poderes especiales que se utilizaron en las escrituras donde se constituyó la hipoteca de veinticuatro millones y la venta al actual dueño, estos aparentemente son falsos puesto que el poderdante ha habido fallecido y así se comprobó en el expediente, el quejoso plantea acciones ante la sede judicial, las cuales ya son debidamente publicitadas en el asiento de registro respectivo. Entonces, pierde interés lo solicitado por el apelante, ya que la situación que él alega es de conocimiento de los Tribunales de la República, los cuales ya han adoptado las medidas cautelares y emitido los mandamientos correspondientes para dar una correcta publicidad registral a los procesos pendientes, y el Registro ha procedido a anotarlos correctamente. Por ello, los supuestos de procedencia de la medida cautelar de advertencia ante nulidades de los títulos de naturaleza extraregstral o la aplicación del sistema establecido por la Directriz DGRN-0831/2007, no resultan aplicables al sub lite, ya que son mecanismos supletorios y de carácter provisional de la actividad jurisdiccional, la cual, al haber ya intervenido, hace que sea innecesaria su aplicación. Debiendo confirmarse la resolución dictada por el Registro porque si bien es cierto existe una inexactitud extra registral que afecta la publicidad registral, ya este asunto está en sede jurisdiccional y habrá que esperar que se resuelva allí.

OCTAVO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, por estar ya correctamente publicitadas las acciones que a nivel judicial se están llevando a cabo en aras de dilucidar la validez o no del traspaso de la finca inscrita con la matrícula 5-21306-000, hecho mediante los documentos judiciales presentados bajo tomo 578, asiento 19035 y tomo 2009 asiento 81120, al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda bajo el expediente 98-100352-390-CI (Folio 461), y del Tribunal Penal del Segundo Circuito Judicial de San Jose , Expediente 98-004534-0175-PE (Folios 487 y 488) respectivamente, y no ser necesaria la aplicación de otras medidas cautelares administrativas supletorias de las judiciales, conforme lo establecido mediante Directriz DGRN-0831-/2007, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Shirley Díaz Jiménez**, en contra



de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, División Registral a las ocho horas con treinta minutos del seis de agosto del dos mil nueve, la cual en este acto se confirma.

NOVENO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 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 presentado por **Shirley Díaz Jiménez**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, División Registral a las ocho horas con treinta minutos del seis de agosto del dos mil nueve, 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.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81