



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2011-0884-TRA-RI-(DR)**

**Gestión Administrativa**

**JOSÉ LUIS ACOSTA FERNÁNDEZ, Apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen No. 909-2011)**

**Propiedades**

***VOTO No. 496-2012***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas con treinta minutos del diecisiete de mayo de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por el señor **José Luis Acosta Fernández**, mayor, casado dos veces, Agricultor, vecino de Pococí, Limón, titular de la cédula de identidad número 9-0051-0243, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del señor **Miguel Cubillo López**, mayor, casado una vez, Empresario, vecino de Playas del Coco de Carrillo, titular de la cédula de identidad número 5-0113-0797, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cincuenta y tres minutos del veintinueve de agosto de dos mil once.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito recibido el 27 de julio de 2011 por la Dirección del Registro Inmobiliario, el señor José Luis Acosta Fernández, de calidades y en su condición antes citada, formuló gestión administrativa con el fin de que sea aclarado lo referente a las inexactitudes registrales existentes en la escritura pública número 229, tomo primero, folio 174 de fecha 16/08/2007 (T:572 A:63404), y la escritura 26-2, tomo segundo, folio 15 de



fecha 05/12/2008 (T:578 A:14121), del Licenciado Gerardo Alberto Barboza Mesén, carné 12880, que afectan las fincas del Partido de Limón matrículas 21841, 4919 y 120373, solicitando se investigue y analice objetivamente los defectos encontrados en las escrituras públicas anteriormente citadas, las cuales se encuentran muy lejos de las condiciones y estipulaciones brindadas por la ley para poder llevar a cabo la inscripción y posterior convalidación de los efectos que las mismas contienen, alegando que posterior a la inscripción y convalidación de estos fraudulentos documentos la señora Isabel Ortuño en representación de Plantación Las Panteras S.A., la utiliza como medio para impugnar la validez en el otorgamiento de la concesión extracción minera 193-92, poniendo como causa de nulidad la no existencia del camino público “antiguo Camino a Guápiles y trocha del ferrocarril”, mismo que es adueñado ilegítimamente en el actuar de esta escritura y planos a mencionar.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las diez horas con cincuenta y tres minutos del 29 de agosto de 2011, dispuso rechazar ad portas, las presentes diligencias administrativas interpuestas por JOSÉ LUIS ACOSTA FERNÁNDEZ en la condición que consta en autos, por cuanto a su representado no le asiste legitimación para actuar en esta vía y por cuanto no existe error imputable a este Registro específicamente en la inscripción de los documentos: tomo QUINIENTOS SETENTA Y DOS (572) asiento SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUATRO (63404) y tomo QUINIENTOS SETENTA Y OCHO (578) asiento CATORCE MIL CIENTO VEINTIUNO.

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, el señor **José Luis Acosta Fernandez**, en representación del señor **Miguel Cubillo López**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de setiembre de 2011, interpuso recurso de apelación contra la resolución referida, y una vez otorgada la audiencia de reglamento por este Tribunal, expresó agravios.



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

**Redacta la Jueza Mora Cordero, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal advierte como hecho útil para la resolución de este asunto, que tenga el carácter de probado, el siguiente:

1.- La existencia de la anotación de Demanda Penal que publicitan las fincas del Partido de Limón matrículas números 120373-000 y 21841-000.

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

**TERCERO. EN CUANTO A LOS RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELANTE.** En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, denegó las presentes diligencias administrativas, en razón de que no existe error imputable a este Registro en la inscripción de los documentos: tomo 572 asiento 63404 y tomo 578 asiento 14121, como lo alega el gestionante y siendo que la misma pretensión que relaciona los planos fue analizada en esta sede administrativa por la Subdirección Catastral en dos oportunidades anteriores y en ambos casos fue denegado su trámite por no corresponder al a la competencia de este Registro, concluyendo entonces, que esta sede administrativa no es la vía pertinente para que el gestionante hallare la satisfacción de su petitoria, sino que más bien



si así lo quiere debe recurrir a los órganos jurisdiccionales competentes, y por lo tanto y por cuanto el gestionante carece de legitimación para formular las presentes diligencias se rechazó ad portas la gestión presentada en cumplimiento del principio de justicia administrativa pronta y cumplida..

Por su parte, el apelante alega que no lleva razón el Registro, por cuanto según lo dicho por la Ley General de la Administración Pública y la jurisprudencia vigente, el acto aquí impugnado contiene muchos vicios, ya que producto del acto de inscripción de las escrituras que nos ocupan y planos fraudulentos, se han ocasionado un sin número de efectos nocivos tanto para su persona, como para la comunidad de Pococí, ya que estos documentos fueron incluidos como veraces sin cumplir con las disposiciones establecidas como requisitos en la Ley de Catastro Nacional y su Reglamento, artículos 18 y 30, y por su parte el Título II Capítulo I de esta misma ley, en lo referente a los artículos 6, 8, 21, 41, 42 y 55, mismos referentes a las disposiciones de antecedentes, estudio previo de levantamiento y procedimientos de calificación de planos. Agrega que si se lleva a cabo un estudio objetivo de la aplicabilidad de estas disposiciones, se puede notar que el acto impugnado por su persona, es un acto plagado de nulidades absolutas, emanadas así de los numerales 158 inciso 1 y 166 de la Ley General de la Administración Pública, los cuales han socavado su patrimonio ya que estas escrituras y planos han sido utilizados por el titular de éstas “Plantación las Panteras, S.A.”, como medio para impugnar su concesión, esto sin dejar de lado el más dañoso de los efectos y lesiones producidos por este acto, el cual puede definirse como el menoscabo del patrimonio de los bienes demaniales, ya que debido a este acto, los vicios y efectos desplegados por el mismo, la sociedad anteriormente nombrada se adueño e incluyó dentro de su patrimonio la calle pública denominada “Antiguo camino a Guápiles y Trocha del Ferrocarril” además del playón del Río Toro Amarillo en el cual se encuentra ubicada su concesión.



**CUARTO. COMPETENCIA MATERIAL DEL PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA.** Tal y como se ha señalado reiteradamente en las resoluciones del Órgano a quo como en la jurisprudencia de este Tribunal:

*“(...) El Principio de legalidad determinado en la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (hoy Registro Inmobiliario), No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas y el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J de fecha 30 de setiembre de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 198 de fecha 13 de octubre de 2009, y que encuentra su materialidad en la calificación de los documentos por parte de los Registradores, constituye una garantía de que los actos y contratos de los testimonios presentados, cumplen con todas las formalidades y requisitos del Ordenamiento, permitiendo el ingreso a la publicidad registral, únicamente de los títulos válidos. Consecuentemente con lo anterior, dentro de ese quehacer humano existe la posibilidad del error registral, para lo cual, en caso de darse, el citado Reglamento prevé todo un procedimiento para su solución llamado Gestión Administrativa. (...)”*

Así las cosas, la Gestión Administrativa es un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación y /o inscripción de un documento por parte del Registrador, por medio de ésta se conocen tales errores o nulidades, exclusivamente generados en la esfera registral, teniendo como ámbito de acción del Registrador, el límite impuesto por el marco de calificación de los documentos, sea el contenido del instrumento público o ejecutoria y su confrontación con la información contenida en los asientos registrales; lo anterior sin poder prejuzgar sobre la validez del documento o de la obligación que contenga (art. 34 del Reglamento del Registro Público y artículo 27 de la Ley No. 3883).



Sobre la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa en caso de inconsistencias gestadas en sede extrarregistral, este Tribunal Registral Administrativo, en atención al fin primordial del Registro Público; sea garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos, fundamentado en el artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, concluyó en el **Voto No. 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006:

*“(…) 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. (…)***

*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 (…)***

*Siguiendo estas ideas, en el ámbito registral, debería pensarse en casos – **cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta** - como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde, o practica una inscripción*



*con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc (...)*

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

*En ambos casos, se debe demostrar objetivamente la inexistencia o presunta nulidad del documento por medio de certificación del Archivo Notarial o del protocolo y demostrar que fue presentada la respectiva denuncia ante los tribunales de justicia. De ser procedente, se podrá consignar una marginal de advertencia sobre los asientos de inscripción, la cual se mantendrá en espera de que se expida el respectivo mandamiento judicial y se le dé publicidad registral (...) debe considerarse, sin embargo, que dicho asunto ya fue puesto en conocimiento de la jurisdicción penal, según consta del mandamiento de anotación de demanda penal, presentado bajo las citas (...) Aunque es dable presumir la existencia de una nulidad en los asientos registrales publicitados, conforme lo previsto en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, **por existir ya una demanda penal anotada, deviene innecesaria la medida cautelar administrativa solicitada.** (...)” (suplida la negrita)*

A partir del dictado de dicha resolución, se ha producido una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, que hasta entonces se circunscribía a aquellos errores o inexactitudes originados por el propio Registro, en aras de procurar una función preventiva de la sede administrativa registral en coadyuvancia con la función jurisdiccional. Esta nueva situación fue materializada en el **criterio registral DGRN-831-2007** dictado por la **Dirección General del Registro Nacional** el 13 de julio de 2007 el cual en sus Disposiciones Finales establece:



*“(...) 2.- Una vez **presentada la solicitud de gestión administrativa**, junto con la denuncia penal en la cual debe constar el acuse de recibido por la autoridad respectiva, y **exista la presunción de que hay un vicio que acarree la nulidad de un asiento registral**, la administración a través de una resolución motivada de la Dirección del Registro que corresponda, ordenará consignar una nota de advertencia administrativa o la inmovilización según corresponda, que recaiga sobre el bien o derecho en cuestión. (...)”* (agregado el énfasis)

De lo establecido en el Voto y Criterio Registral citados, se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia administrativa o una nota de prevención que también es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, en el asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente que por hechos gestados en sede extrarregistral; es decir, por situaciones que *“escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral”* y, *“siempre y cuando se logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad de un asiento registral”*. Siendo que; en caso de que proceda, dicha nota de prevención se consigna con el objeto de *“generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional”*, por lo que, una vez ingresada la medida cautelar dictada por la sede jurisdiccional debe levantarse la medida cautelar administrativa. En el presente caso, ya existe anotada la denuncia penal sobre los inmuebles que nos ocupan, sean las fincas del Partido de Limón números 120373-000 y 21841-000, por lo que resulta innecesario la consignación de una anotación de medida cautelar.

Cabe advertir, de conformidad con las anteriores consideraciones y examinados los autos que constan en el expediente, que este Tribunal, observa que el Registro denegó las pretensiones de la parte apelante por no encontrar en sus alegatos elementos suficientes para continuar un procedimiento de Gestión Administrativa, en virtud de que no se aprecia error alguno en la



calificación, ni evidencia susceptible de ser valorada en esa sede, de defectos o vicios de nulidad, además de que en razón de que la situación denunciada corresponde a hechos extra registrales cuyo conocimiento se está realizando en la vía que corresponde, sea la vía judicial. En resumen, ante situaciones extra registrales lo que existe es una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que efectivamente se obtuvo en este caso, por tanto, el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones en sede judicial, donde se llevará a cabo la profundidad de análisis que el apelante requería del Registro, no siendo, se reitera, éste el competente para verificar la nulidad de lo actuado por no constar tales situaciones dentro del marco de calificación registral, sino más bien en la esfera extra registral, lo cual debe impugnarse en sede judicial.

Cabe recordar, al apelante que, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, que la competencia para declarar derechos es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la Autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con competencia para dictar un pronunciamiento sobre procesos que se ventilan en la sede jurisdiccional, que es donde con una mayor libertad probatoria pueden valorarse aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados. De esta manera, no es procedente conocer en esta vía y por este Registro, gestiones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral cometido en esta sede, a los efectos de subsanar eventuales inexactitudes, puesto que si la inscripción de un documento practicada en este Registro, cumplió con todos los requisitos de forma y fondo conforme al marco de calificación ya dicho, será la vía jurisdiccional en la que pueda el administrado cuestionar el contenido de los asientos conforme lo estipula el artículo 456 del Código Civil.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Comparte este Tribunal lo resuelto por el Órgano a quo al señalar que resulta evidente, porque así lo indica la propia gestionante y que además se comprueba con la anotación de Demanda Penal que publicitan las fincas del Partido de Limón matrículas números 120373-000 y 21841-000, que las divergencias que ahora se



pretenden discutir en esta sede administrativa, ya están siendo investigadas en la vía judicial, y no es procedente que tal situación sea conocida por la justicia administrativa bajo el riesgo de entorpecer las actuaciones de los jueces jurisdiccionales que ya ordenaron incluso la anotación de ese proceso sobre las fincas de previa cita. Por lo que con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas y en cumplimiento del Principio de Justicia Administrativa pronta y cumplida lo procedente es denegar estas diligencias. 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, la cual fue observada por el Registro a quo, 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.

**SEXO.** 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 el asunto aquí planteado por el apelante, y no ser necesaria la aplicación de otras medidas cautelares administrativas supletorias de las judiciales, conforme lo establecido mediante Directriz DGRN-0831-/2007, debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **José Luis Acosta Fernández** en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del señor **Miguel Cubillo López**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cincuenta y tres minutos del veintinueve de agosto de dos mil once, la cual en este acto se confirma.

**SÉTIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de



Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **José Luis Acosta Fernández** en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del señor **Miguel Cubillo López**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cincuenta y tres minutos del veintinueve de agosto de dos mil once, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.  
**NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suarez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



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**