



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE No. 2010-0040- TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**HERBERT GONZÁLEZ GONZÁLEZ, Apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (Exp. de Origen 497-2009)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

***VOTO No. 558-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las diez horas con cincuenta y cinco minutos del cinco de octubre de dos mil once.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor **Herbert González González**, mayor, casado una vez, Comerciante, vecino de Sarchí de Valverde Vega, con cédula de identidad número 2-0302-0609, en su carácter personal y como propietario actual de la Finca del Partido de Heredia Matrícula No. 4-139-073-000, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las nueve horas con cuarenta y nueve minutos del siete de diciembre de dos mil nueve.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad Inmueble el 4 de agosto de 2009, la señora **Beatriz** (nombre) **Fan** (primer apellido) **Koo** (segundo apellido), mayor, soltera, Estudiante, vecina de San José, portadora de la cédula de identidad 1-1452-0209, informa de la interposición de una Denuncia Penal ante la Fiscalía de Heredia, en su condición de Apoderada Generalísima sin límite de suma de señora **Wei Nuo** (nombre) **Koo** (primer apellido) **Yeung** (segundo apellido), portadora de la cédula de identidad No. 8-0068-0640, quien fuera hija de la



señora Luen Dai Yung, portadora de la cédula de residencia No. 626-1051593001, en virtud de un fraude realizado con la Finca del Partido de Heredia Matrícula No. 4-139-073-000, ya que la misma es vendida por parte de la señora Luen Dai Yung, casi dos años después de su fallecimiento. Dada esta situación solicita se proceda de forma inmediata a inmovilizar la relacionada finca.

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad Inmueble, mediante resolución de las 15:26 horas del 6 de agosto de 2009, únicamente para efectos de publicidad, ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre la Finca del Partido de Heredia Matrícula No. 139073. Asimismo, mediante resolución de las 14:09 horas del 9 de noviembre de 2009, fueron conferidas las audiencias de ley a todas las partes interesadas.

**TERCERO.** Que la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución dictada a las nueve horas y cuarenta y nueve minutos del siete de diciembre de dos mil nueve, dispuso: *“**POR TANTO** / (...) **SE RESUELVE: I.- Una vez firme la presente resolución, se ordena consignar inmovilización sobre la finca del Partido de HEREDIA matrícula CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETENTA Y TRES (139073), misma que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencia y como resultado de tal competencia ordene el levantamiento de la referida inmovilización. (...)***”.

**CUARTO.** Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 17 de diciembre de 2009, el señor Herbert González González, en su carácter supra citado, presentó recurso de apelación en su contra, razón por la cual conoce este Tribunal.

**QUINTO.** Que a la substanciación 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 Jueza Ureña Boza, y;**

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados establecido en la resolución apelada, advirtiendo únicamente que el enumerado como (I.-) se sustenta en los folios 193 a 97; el enumerado como (II.-) en folios 198 a 200; el enumerado como (III.-) en los folios 201 a 204; el enumerado como (IV.-) en los folios 205 y 206; el enumerado como (IV.-) en los folios 205 y 206; el enumerado como (V.-) en los folios 198 a 200; el enumerado como (VI.-) en los folios 201 a 204; el enumerado como (VII.-) en los folios 205 y 206; el enumerado como (IX.-) en el folio 154; y el enumerado como (XI.-) en los folios 207 y 208.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos tal carácter, que pueden tener influencia en la resolución de este asunto.

**TERCERO. SOBRE LO APELADO.** El señor Herbert González González, alega que la resolución impugnada le ocasiona una serie de daños y perjuicios de gran envergadura, ya que está ordenando inmovilizar la finca de su propiedad, la cual fue adquirida por él de buena fe, y al amparo de la publicidad registral, violentándose así el principio de seguridad jurídica, toda vez que adquirió dicha propiedad considerando que lo que constaba en los asientos registrales al momento de la compra de la misma era verídico y transparente, encontrándose amparado por los artículos 456 y 457 del Código Civil.



**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. I.- SOBRE EL REGLAMENTO APLICABLE 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 extrarregistral. 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 se inicia a solicitud de parte interesada el 4 de agosto del 2009, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771- J del 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 del 18 de marzo de 1998.

**II.- SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN.** El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título inscrito es oponible ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato o que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** de que lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.



No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistro. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del Reglamento del Registro Público, prevén esa posibilidad y ante la eventual comisión de errores materiales o conceptuales, al momento de la calificación o la inscripción de un documento, el artículo 87 establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores que se hayan cometido producto de la función calificadora, con la salvedad de que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros se debe de iniciar, de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado.

Bajo esta inteligencia, cuando se realiza un procedimiento de gestión administrativa, el Registro puede disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, medida cautelar previa con efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y adicionalmente, podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha medida cautelar administrativa se mantendrá hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas subsanen la inexactitud y soliciten su levantamiento mediante los instrumentos establecidos legalmente.

Tanto la NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, como la INMOVILIZACIÓN, son medidas cautelares reservadas para los supuestos en que el error producido en una inscripción registral, sea causado en sede registral o extra registralmente, situación ésta última que se cumple en el presente asunto, dado que esta gestión se encuentra sustentada en la existencia de un error originado extra registralmente ocurriendo que, la única vía disponible para remediarlo, sería la de los órganos jurisdiccionales, civiles



o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una **gestión administrativa** no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

La intención de la nota de advertencia y posterior inmovilización que se consigna como medida cautelar administrativa en los asientos registrales es la paralización del asiento, en espera de una resolución judicial sobre la legalidad de esa inscripción registral, justificada por la existencia de un error u omisión que eventualmente puede implicar la nulidad del asiento. Al respecto véase, dentro de otros, el Voto No. 982-2001 del 23 de noviembre de 2001, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

*“(...) **III.-** Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal 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. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.” (N° 982-2001 SECCION TERCERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.)*

Ante la existencia de una eventual ilegalidad de la inscripción registral, como es el caso, donde consta claramente el error en el asiento registral que se ordena inmovilizar, el Registro no puede corregir ese error sin que le consten documentos idóneos para tal fin, que



comprueben el cumplimiento de los requisitos establecidos por ley, además de que ha quedado demostrado dentro del expediente que la defunción de la señora Luen Dai Yuan se produjo de previo al otorgamiento de la escritura de venta de la Finca de su propiedad que nos ocupa, lo cual constituye un elemento objetivo suficiente de la inconsistencia de origen extra registral que permite a la Autoridad Registral tomar las medidas precautorias en tanto se discute y resuelve el asunto en la sede jurisdiccional y por ende será una resolución proveniente de esta vía, la que declare si el asiento debe anularse, corregirse o mantenerse; por lo que corresponde **avaluar la consignación de la inmovilización** dispuesta por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral sobre la Finca del Partido de Heredia Matrícula No. 4-139073-000, la cual debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica del inmueble en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral tal y como ya está planteado según mandamiento de Demanda Penal, anotado bajo el Tomo 2009, Asiento 224777, según quedó demostrado en autos.

Dadas las anteriores consideraciones, siendo que los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo y que se ha producido una modificación en los asientos registrales que ha vulnerado la Publicidad Registral, resulta imprescindible la inmovilización del bien afectado con la inconsistencia objeto de este procedimiento con el fin de advertir a terceros interesados sobre la inexactitud que afecta la Finca del Partido de Heredia Matrícula No. 4-139073-000, e impedir que la misma continúe en el tráfico jurídico, razón por la cual no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, División Registral, en razón de lo que debe confirmarse la resolución recurrida.

**QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039,



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

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado por el señor **Herbert González González**, en su carácter personal y como propietario actual de la Finca del Partido de Heredia Matrícula No. 4-139-073-000, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las nueve horas con cuarenta y nueve minutos del siete de diciembre de dos mil nueve., la cual se confirma en todos sus extremos. 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 Suárez Baltodano***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Kattya 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**