



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-1244-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

VIRIA COTO VARGAS, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 983-2012)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 722-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas quince minutos del once de junio de dos mil trece.

Recurso de Apelación presentado por la señora **Viria Coto Vargas**, mayor, titular de la cédula de identidad uno trescientos setenta y cuatro seiscientos cincuenta y tres, en su condición de Albacea provisional del sucesorio de Jesús Coto Rojas, expediente 61-000102-0182-CI del Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía del Primer Circuito Judicial de San José, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las catorce horas del veinticuatro de octubre de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el once de julio de dos mil doce, por la señora **Viria Coto Vargas**, en su condición de Albacea provisional del sucesorio de Jesús Coto Rojas solicita que se expida nota de advertencia administrativa sobre las fincas del partido de San José, matrículas **536926** (Quinientos treinta y seis mil novecientos veintiséis) **536927** (Quinientos treinta y seis mil novecientos veintisiete) **536928** (Quinientos treinta y seis mil novecientos veintiocho) **536929** (Quinientos



treinta y seis mil novecientos veintinueve) **536930** (Quinientos treinta y seis mil novecientos treinta) **536931** (Quinientos treinta y seis mil novecientos treinta y uno) **536932** (Quinientos treinta y seis mil novecientos treinta y tres) **536933** (Quinientos treinta y seis mil novecientos treinta y tres); ya que estos fueron segregados en forma irregular por la albacea interina de ese momento señora Virginia Coto Mora.

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las catorce horas del veinticuatro de octubre de dos mil doce, dispuso en lo que interesa:

*“RESUELVE ...1.- Rechazar las diligencias presentadas mediante escrito de fecha 10 de julio del 2012, ordenando el cierre y archivo de las presentes diligencias conforme los artículos 24, 33 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N°35509-J de fecha 30 de octubre de 2009.” Levantar la nota de prevención consignada en las fincas del Partido de San José matrículas número **536926** (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VIENTISEIS) **536927** (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE) **536928** (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO) **536929** (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE) (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA) **536930** (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO) **536931**, (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS) **536932** (QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES) **536933**...”*

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el cinco de noviembre de dos mil doce, la señora **Viria Coto Vargas**, en su condición de Albacea provisional del sucesorio de Jesús Coto Rojas, presentó recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido, por esa razón conoce este Tribunal.



CUARTO. 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 el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.

Este Tribunal tiene como hechos probados el siguiente:

- 1- Que de la finca matrícula 197517 que fuera propiedad del causante Jesús Coto Rojas, se traspasaron 8 lotes mediante escritura pública número 60 visible al tomo 9 del protocolo de la Notaria Shirley Duarte Duarte, lo que originó las fincas matrículas 536926-000, 536927-000, 536928-000, 536929-000, 536930-000, 536931-000, 536932-000 y 536933-000. En dicha escritura compareció la señora Virginia Coto Mora, cédula 3-068-808 actuando en su condición de albacea. (Ver folio 68 a 101). La escritura fue otorgada a las 8 horas del 16 de marzo de 2003 y fue presentada al Registro al tomo 518, asiento 9735 (ver folio 94).
- 2- Que la escritura número 60 visible al tomo 9 del protocolo de la Notaria Shirle Duarte Duarte esta antedatada en perjuicio de la fe pública (folios 23 y 46) .
- 3- Que la escritura número 60 visible al tomo 9 del protocolo de la Notaria Shirle Duarte Duarte no contiene la autorización expresa para enajenar extrajudicialmente los bienes. (Ver folio 156).



- 4- Que el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía, en resolución de las quince horas del veintiuno de marzo de dos mil tres no tuvo como un hecho probado, que la albacea actuara en interés propio porque “si alguna gestión ha realizado la albacea para la venta de inmuebles, esta puede estar amparada en una autorización concedida hace mucho tiempo por los herederos, misma que no ha sido revocada”. En esta resolución se acogió el incidente de remoción de la albacea Virginia Coto Mora (Ver folio 199).
- 5- Que el Registro ordenó, en resolución de las 14:45 horas del 13 de julio de 2002, la anotación, solamente para publicidad noticia de las fincas 536926-000, 536927-000, 536928-000, 536929-000, 536930-000, 536931-000, 536932-000 y 536933-000, a solicitud de la Viria Coto Vargas, quien denunciando que se segregaron y traspasaron 8 lotes mediante una escritura inconsulta y antedatada, solicitó nota de advertencia por un plazo razonable a efecto de interponer el correspondiente proceso ordinario (Ver folio 121).
- 6- En esta misma resolución, el Registro previno a la gestionante “ c) aportar elementos que de manera objetiva, de acuerdo a los artículos 32 y 34 del Reglamento indicado, a efectos de acreditar que no había autorización judicial para realizar la segregación y venta de los lotees...”, bajo el apercibimiento de que de no cumplir lo anterior dentro del término de 15 día hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presenta resolución, se rechazará y archivará esta gestión (Ver folio 121).
- 7- Que la acción penal que se tramitó en el expediente 03-00002682-647, dictada por el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José, por sentencia del 19 de abril del 2012, declaró prescrito el delito de fraude de simulación y administración fraudulenta y ordenó que se levantara cualquier medida cautelar de carácter real y personal que se haya ordenado dentro de la presente causa (Ver folios del 48 al 66).
- 8- Que sobre las fincas del Partido de San José matrículas 536926-000, 536927-000, 536928-000, 536929-000, 536930-000, 536931-000, 536932-000 y 536933-000 consta el Mandamiento de Anotación de Demanda, expedido por el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José en el proceso ordinario de Sucesión de Jesús Coto Rojas



contra Jorge Luis Alpizar Matamoros y otros, ordenado a las once horas cinco minutos del cuatro de octubre de dos mil doce, expediente 12-000198-0182-CI-2 (Ver folios 296 a 298 del expediente).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal enlista como Hecho No Probado el siguiente:

1. Que la Albacea Virginia Coto Mora haya hecho la segregación sin estar autorizada.
2. Que el Juez que conocía de la Sucesión haya prohibido expresamente a la Albacea Virginia Coto Mora realizar las segregaciones y venta de los lotes.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

En la resolución impugnada el Registro Inmobiliario, señaló lo siguiente: “(...) Que analizada la contestación de la gestionante, ésta no cumplió con lo prevenido en el acápite c) de la resolución de las 14:45 horas del 13 de julio de 2012 que específicamente establece “c) *Aportar prueba objetiva de acuerdo a los artículos 32 y 34 del Reglamento indicado, a efectos de acreditar que no había autorización judicial para realizar la segregación y venta de los lotes realizada mediante escritura presentada este Registro al Tomo 518 Asiento 9735 dentro del término establecido para tal efecto...*”.

Razón por la cual resuelve rechazar las diligencias incoadas y ordenar el cierre y archivo de éstas. Conforme lo anterior ordena levantar la nota de prevención consignada en las fincas matrículas 536926-000, 536927-000, 536928-000, 536929-000, 536930-000, 536931-000, 536932-000 y 536933-000.

El registro tomó también en consideración para fundamentar su resolución, el hecho de que ya este asunto está siendo conocido por los tribunales de justicia ordinarios, por lo que los efectos de tutela a la situación denunciada en este expediente se logran por esa vía.



Por su parte, la apelante la señora **Viria Coto Vargas**, en su condición de Albacea provisional del sucesorio de Jesús Coto Rojas, alega que el Registro no se pronunció en cuanto a la revocatoria violentando los artículos 343 y 345 de la Ley de la Administración Pública que tiene rango superior a los Reglamentos y Decretos Ejecutivos, lo que constituye una violación al debido proceso. Igualmente señala que la administración no indicó, ni de manera lacónica en que consistió tal incumplimiento y como sanción procesal dispuso el archivo de las diligencias. Indica que el problema del levantamiento de las anotaciones implicaría que los embargos decretados en sendos procesos de cobro judicial, sustituirán en prioridad la nota de prevención administrativa y por ende las anotaciones originadas en el proceso ordinario de nulidad o de simulación absoluta, por lo que no se le da la tutela que indicó el considerando 1 de la resolución del 24 de octubre del 2012.

CUARTO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL.

Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistrarial y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del **Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

Las disposiciones contenidas en Título IV del **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), en relación con el procedimiento de Gestión Administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro. Al relacionar esas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del **Marco**



de Calificación Registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público. Este artículo circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

No obstante lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge, por jurisprudencia de este Tribunal y que posteriormente se incorporó al nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el concepto de la inexactitud de publicidad registral:

“Artículo 14.—Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.”

A partir de ello se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad. Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... **a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y**



cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.” (Artículo 16).

No obstante, este abordaje en sede administrativa, de las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución Registral y su competencia para dictar medidas cautelares no es irrestricta; esto es, deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Título II, Capítulo IV del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado “**Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales**”, estableciendo en su artículo 32 los presupuestos que permiten la consignación de una Nota de Previsión en los inmuebles; a saber, cuando su existencia se acredite en forma fehaciente, mediante certificación del Archivo Notarial en donde **se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario** carece de una escritura matriz (inciso a); o, por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado **se acredite en sede registral alguna diferencia entre la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz** (inciso b); o, cuando por cualquier medio idóneo **se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario** no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor (inciso c).

En este mismo sentido, en el artículo 33 de dicho Reglamento, se establece que para demostrar su legitimación, el gestionante debe aportar los requisitos indicados en el artículo 34, en concordancia con el artículo 22 del mismo Reglamento, dentro de ellos la copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los



supuestos indicados en el artículo 32 citado, que fueron relacionados en el párrafo anterior y que refieren, en líneas generales, un documento idóneo del cual, en forma fehaciente, se evidencie un elemento objetivo, que acredite la afectación ilegítima de un derecho.

En dicho sentido, tal y como se indicó, ya este Tribunal, en el Voto No. 376-2006 dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, momento en que aún no se había regulado la Nota de Prevención para inexactitudes extrarregistrales, razón por la cual se utilizaba como medida cautelar la Nota de Advertencia Administrativa, afirmó en cuanto a la legitimación:

“...IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE.
(...) 2- Gestión administrativa a instancia de parte: Sean “titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro” (artículo 95 del Reglamento del Registro Público). En este último caso, queda claro que la sola interposición de la gestión por el interesado no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevé el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, apreciando si existe prueba suficiente que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral. (Voto No. 376-2006) (el subrayado no es del original).

Respecto de los documentos que deben ser presentados en estos casos para solicitar la consignación de una Nota de Prevención, a efecto de acreditar un elemento objetivo que permita determinar la inexactitud, en el mismo Voto 376-2006 citado, esta Autoridad de Alzada manifestó:

“...III. NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA. *(...) 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...”

De todo lo anterior, resulta claro que, la existencia de una inexactitud de este tipo, en primer término, supone que en el asiento registral del inmueble en cuestión, se ha incorporado información ilegítima, ya sea por inexistencia de un documento auténtico expresamente autorizado por ley para ese efecto (artículo 450 del Código Civil) o por una incongruencia entre éste documento auténtico y la reproducción del mismo que tuvo acceso al Registro, variando la descripción gráfica o la situación jurídica de un inmueble, resultado de lo cual se refleja en el asiento registral una información que no concuerda con la realidad y por ello no se está brindando una publicidad sana sobre aspectos que, por las limitaciones del Marco de Calificación Registral, no es susceptible de ser detectada por el registrador al momento de ejercer su función calificadora. Por otra parte, además de un documento de acceso a la publicidad registral, siempre debe existir un elemento objetivo que haga presumir que se produjo alguna afectación a un tercero.



En el caso que se analiza, se comprobó una irregularidad en la escritura que dio origen a las fincas cuya anotación se solicita; específicamente, que el Juzgado Notarial, en resolución de las siete horas treinta y cinco minutos del treinta de noviembre del dos mil once, determinó que la escritura 60 visible al tomo 9 del protocolo de la Notaria Shirley Duarte Duarte, que originó las fincas matrículas 536926-000, 536927-000, 536928-000, 536929-000, 536930-000, 536931-000, 536932-000 y 536933-0000 se antedató en su fecha. No obstante, esta sola circunstancia no es suficiente para determinar que el contenido de esta escritura no sea válido y que proceda una medida cautelar que de publicidad noticia de este hecho. Precisamente el asunto fue conocido por el Juzgado Notarial, el cual se limitó a poner sanciones a la Notaria otorgante, por violación de la fe pública notarial, sin determinar la procedencia de ulteriores medidas, que se dirijan concretamente al documento mediante el cual se segregaron los lotes cuestionados. Hay que tomar en cuenta que desde el punto de vista registral, el instrumento público cumplió con los requisitos de forma y fondo establecidos legalmente.

Además, el elemento central en discusión es precisamente, si se da un perjuicio contra la sucesión por no estar autorizada la albacea Virginia Coto Mora para realizar dicho traspaso. En lo que corresponde a este motivo, la prueba existente apunta a lo contrario, es decir consta una resolución de un Juez de la República que al conocer esta problemática, presume lo contrario, es decir, que la albacea sí estaba autorizada. Expresamente sobre ese punto, el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía, tal y como consta al folio 197, dictaminó en su resolución de las 15 horas del 21 de Marzo de 2003: “si alguna gestión ha realizado la albacea para la venta de inmuebles, esta puede estar amparada en una autorización concedida hace mucho tiempo por los herederos, misma que no ha sido revocada”.

De ahí que es totalmente procedente lo ordenado por el Registro en resolución de las 14:45 horas del 13 de julio de 2002, en el sentido de prevenir a la gestionante “ c) aportar elementos que de manera objetiva, de acuerdo a los artículos 32 y 34 del Reglamento indicado, a efectos de acreditar que no había autorización judicial para realizar la segregación



y venta de los lotes...”, bajo el apercibimiento de que de no cumplir lo anterior dentro del término de 15 día hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, se rechazará y archivará esta gestión (Ver folio 121).

En este sentido, tanto de la información que consta en autos, como de los asientos registrales de las fincas relacionadas, no es posible presumir inexactitud alguna, que dé mérito a una medida cautelar administrativa, y más bien al contrario, la prueba documental apunta a que la albacea sí había sido autorizada. Para más abultamiento, está el hecho que lo que aquí se denuncia, fue ya conocido en la vía penal. Y precisamente la acción penal que se tramitó en el expediente 03-00002682-647, por sentencia del 19 de abril del 2012, declaró prescrito el delito de fraude de simulación y administración fraudulenta y ordenó que se levantara cualquier medida cautelar de carácter real y personal que se haya ordenado dentro de la presente causa (Ver folio 66).

Por todo lo anterior, tampoco resultan de recibo los agravios esgrimidos por la recurrente en el sentido que la decisión de la Autoridad Registral, de no ordenar una medida cautelar sobre los inmuebles, no se encuentra fundamentada, por cuanto, le correspondía precisamente a la gestionante la carga de la prueba. Consta en autos que la misma no ha acreditado la existencia de un **elemento objetivo suficiente**, que permita, al menos presumir, que la albacea no estuviera autorizada a realizar segregar y vender los lotes, razón por la cual no se determinó una **inexactitud** en la Publicidad que emana de sus asientos que amerite una medida cautelar.

En cuanto al agravio presentado por la apelante, de que el Registro no indicó expresamente las razones por las cuales no se tiene por cumplido lo prevenido, es importante recordar que la carga de la prueba la tiene la parte gestionante, y el Registro indicó expresamente que lo no cumplido es precisamente el punto c) de la resolución de las 14:45 horas del 13 de Julio de 2012, sea que no se acreditó que la albacea no tuviera autorización judicial para realizar la segregación y venta de los lotes realizada mediante escritura pública. Al no constar en el



expediente dicha prueba, sino como se analizó anteriormente, la prueba existente apunta a lo contrario, y siendo la carga de la prueba del lado de la gestionante, la resolución del Registro se encuentra debidamente fundamentada en este punto. Más aún, toda vez que el Registro pidió expresamente la prueba y la misma no fue aportada, procede aplicar el artículo 24 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, que establece que en caso de no aportarse la prueba requerida, debe aplicarse la sanción procesal del archivo de las diligencias, a fin de asegurar el principio de justicia pronta y cumplida.

De esta forma, la resolución se encuentra ajustada a derecho, por no constar prueba de la existencia de un elemento objetivo que justifique la aplicación de la medida cautelar solicitada. Más aún, este asunto ha perdido interés actual, ya que el mismo es ahora conocido por los Juzgados Civiles, los cuales podrán dictar todas las medidas cautelares que sean pertinentes para salvaguardar los intereses legítimos de la gestionante. La actividad del Registro en estos casos es de mera coadjuvancia a la administración de justicia. Su actuación es para dar un espacio de tiempo para que el asunto lo conozca una autoridad judicial competente.

Al no estar justificada la medida por un elemento objetivo, lo procedente es levantarla, como lo hizo el Registro, ya que la medida provisional dictada al inicio de las gestiones tenía precisamente como objetivo, determinar la procedencia o no de dicha medida cautelar, y la misma, como se ha indicado, no cumple los requisitos de razonabilidad y proporcionalidad necesarios para su sustentación.

En cuanto al agravio de que el Registro Inmobiliario no se pronunció sobre el recurso de revocatoria, violentando los principios y normativa establecidos en la Ley General de la Administración Pública, normativa de rango superior a los Reglamentos y Decretos, el mismo es igualmente improcedente. La Ley General de la Administración Pública, siguiendo el principio de que la normativa especial prevalece sobre la general, ha excluido expresamente su



aplicación a los procedimientos administrativos registrales para los casos en que haya norma especial que los rijan. Al respecto, debe traerse a colación el Artículo 367 de la Ley General de la Administración Pública, que indica:

“Artículo 367.-

1. Se derogan todas las disposiciones anteriores que establezcan o regulen procedimientos administrativos de carácter general, o cuya especialidad no resulte de la índole de la materia que rijan.

2. Se exceptúa de la aplicación de esta ley, en lo relativo a procedimiento administrativo:

a)..

f) Los procedimientos en materia de Registros Públicos;

....

3. Los casos exceptuados en el párrafo anterior continuarán rigiéndose por sus normas de procedimientos especiales. “

De esta forma, es de aplicación a la materia la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y los procedimientos que de ella se derivan, tales como los establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que en aras de asegurar una justicia pronta y cumplida, establece en su artículo 29 lo siguiente:

“Artículo 29.—Del Recurso de Apelación. Contra la resolución final dictada por la Subdirección correspondiente o el asesor en quien ésta haya delegado, procederá el recurso de apelación, que debe interponerse ante ésta misma oficina dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente de la notificación de la resolución.

Presentada en tiempo y forma la apelación, la Subdirección respectiva o asesor en quien ésta haya delegado, admitirá la apelación y remitirá sin más trámite el expediente al Tribunal Registral Administrativo para que resuelva conforme a derecho.”



Por ello, a efecto de agilizar el conocimiento y resolución de estos asuntos, los procedimientos especiales en esta materia han dictaminado que, de forma expedita, estos asuntos serán conocidos sin más trámite, por este Tribunal, razón por la cual carecen de recurso de revocatoria.

En consecuencia, considera esta Autoridad que la resolución recurrida en alzada se encuentra ajustada a derecho, y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Por estos motivos, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señora Viria Coto Vargas, actuando como albacea provisional de la Sucesión de quien en vida fuera Jesús Coto Rojas, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las catorce horas del veinticuatro de octubre de dos mil doce, la cual debe ser confirmada.

QUINTO. 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 del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Viria Coto Mora, actuando como albacea provisional de la Sucesión de quien en vida fuera Jesús Coto Rojas, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las catorce horas del veinticuatro de octubre de dos mil doce, la cual en este acto se confirma. 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

Katty Mora Cordero

Luis Gustavo Álvarez Ramírez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-1244-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

VIRIA COTO VARGAS, Apelante

Registro de la Propiedad Industrial (Expediente de Origen No. 983-2012)

[Subcategoría: BIENES INMUEBLES

VOTO N° 197-2014

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

Corrección de oficio del error material cometido en el **Voto No.722-2013** dictado dentro del presente expediente a las diez horas quince minutos del once de junio de dos mil trece.

CONSIDERANDO

Que en el primer párrafo, línea quinta, como en párrafo final del considerando cuarto línea quinta y en el Por Tanto, líneas tercera y cuarta, del Voto No. **No.722-2013** dictado a las diez horas quince minutos del once de junio de dos mil trece, por un error se consignó “contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario”, siendo lo correcto “contra la resolución dictada por Subdirección del Registro Inmobiliario”. Con base en el artículo 157 de la Ley General de la Administración Pública, que indica: “*En cualquier*



tiempo podrá la Administración rectificar los errores materiales o de hecho y los aritméticos.”
se procede a corregir el error material cometido.

POR TANTO

Con fundamento en lo antes considerado, se corrige el error material cometido en el Voto **No.722-2013** dictado a las diez horas quince minutos del once de junio del dos mil trece, por lo que debe leerse correctamente en el primer párrafo, línea quinta, en el considerando cuarto línea quinta y en el Por Tanto, líneas tercera y cuarta “*contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario*”, y no lo escrito. En todo lo demás, se mantiene incólume dicha resolución. ***NOTIFÍQUESE.-***

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora