



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2014-0167-TRA-RI-(DR)**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**VARGAS & PÉREZ DE ALAJUELA S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 3472-2011)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

***VOTO No. 740-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas con cincuenta minutos del veintiocho de octubre de dos mil catorce.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por el señor **Henry Gerardo Vargas Arias**, mayor, casado, Empresario, Abogado, titular de la cédula de identidad número uno- seiscientos setenta y cinco- cuatrocientos noventa y siete, vecino de Alajuela, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **VARGAS & PÉREZ DE ALAJUELA S.A.**, con cédula de persona jurídica No. 3-101-190417, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con veinte minutos del seis de enero de dos mil catorce.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de diciembre del 2013, el señor **Henry Gerardo Vargas Arias**, de calidades y condición antes dicha, planteó las presentes diligencias de gestión administrativa solicitando la inmovilización de la Finca del Partido de Alajuela, Folio Real Matrícula No. 287799-001 y 002, siendo que el Registro Inmobiliario devolvió la Sentencia Firme No. 04-2011 de las 13 horas con 30 minutos del 19 de enero de 2011, dictada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía del Primer Circuito Judicial de Alajuela, en la cual se ordenó la inscripción de la finca del Partido de Alajuela, Folio



Real Matricula No. 287799-001 y 002 a nombre de su representada, apuntándose como defecto la existencia de un embargo sobre dicha finca, correspondiente a una demanda ejecutiva así como una hipoteca, lo que implica que su representada adquirió libre de gravámenes y el hecho de que los demandados fraudulentamente hipotecaran no hace ninguna forma responsable a su representada sobre esas anotaciones de manera tal que debe aclararse y adicionarse la ejecutoria en razón de que el Registro Público debe inscribir la finca a nombre de su representada libre de gravámenes y anotaciones.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, de las diez horas con veinte minutos del seis de enero de dos mil catorce, se estableció lo siguiente: “[...] **SE RESUELVE:** 1) **DENEGAR** las diligencias iniciadas por el señor Henry Gerardo Vargas Arias, portador de la cédula de identidad número 1-0675-0497, quien indica ser apoderado generalísimo sin límite de suma de la Sociedad Vargas y Pérez de Alajuela Sociedad Anónima mediante el cual informa sobre la existencia de un fraude procesal acontecido en el Juzgado de Cobro Judicial de Alajuela, que recae sobre la titularidad de la finca del Partido de Alajuela matrícula 287799, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. [...]”

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado el 21 de enero de 2014 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, suscrito por el señor **Henry Gerardo Vargas Arias**, en representación de la empresa **VARGAS & PÉREZ DE ALAJUELA S.A.**, se interpuso **recurso de apelación** en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral antes citada, situación por la cual conoce este Tribunal de alzada.



**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 el Juez Arguedas Pérez, y;*

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, División Registral, en la resolución recurrida.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la resolución impugnada, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral resolvió que no es posible publicitar una advertencia administrativa ni una inmovilización como medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca del Partido de Alajuela matrícula 287799, por cuanto tales medidas cautelares, tal como se explicó en la resolución recurrida, está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral.

Tampoco es factible la consignación de una nota de prevención, por cuanto el cuadro fáctico que expone el gestionante no se enmarca en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en relación con los supuestos contenidos en los numerales 11 de la Constitución Política y de la Ley General de la Administración



Pública, que delimitan el ámbito en el que se desenvuelven los funcionarios públicos o Principio de Legalidad Administrativa.

Los funcionarios únicamente pueden realizar aquellos actos expresamente autorizados por ley, y en virtud de ello al Registro le está vedada la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que se originen en actos o contratos que no reúnan las condiciones legales exigidas, anotar medidas preventorias en los asientos registrales o bien suspender la inscripción de documentos sin el respectivo asidero legal.

Señaló además el Registro el artículo 153 de la Constitución Política que faculta al Poder Judicial a otorgar derechos o consolidar situaciones jurídicas y es en dicha vía donde deben dilucidarse los aspectos alegados en su apelación y de la misma manera lo preceptuado en el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que establece en forma clara que corresponde a la sede judicial, el conocimiento y declaratoria de la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo que se encuentre vigente y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad con respecto al titular registral inscrito.

En virtud de lo establecido el Registro denegó la gestión administrativa incoada, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por su parte, la apelante alegó que se tiene claro que la presentación se canceló en razón de que el Juzgado debía realizar una aclaración en torno a gravámenes sobre la finca, no obstante existe el documento o bien la ejecutoria ordenada por el Juez Civil de Alajuela debidamente microfilmada, de manera tal que no puede el Registro ignorar tal documento, máxime que la Sentencia firme que se encuentra en microfilm proviene de un Proceso Ordinario donde lo



declarado produce Cosa Juzgada Material, sea no puede ser discutido en ninguna otra sede o proceso.

Lo anterior implica que si la Sentencia declara que la finca del Partido de Alajuela Folio Real Matrícula No. 287799-001 y 002 es propiedad de la Sociedad Vargas & Pérez de Alajuela S.A., por ningún motivo el Registro podría obviar tal ordenanza, además de que no es un hecho incierto, sea ya se encuentra declarado por Sentencia firme en un Proceso Ordinario que la finca pertenece a mi representada y en tal sentido es que acude a solicitar la inmovilización para así evitar causar lesiones o pretendidos derechos de terceros en perjuicio de su representada.

**CUARTO. 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 un **tercero**, es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa**, disponiendo que aquello 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, en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el 13 de octubre de 2009, en su Título



III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla.

Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro (inexactitud de origen registral), puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una **GESTION ADMINISTRATIVA**, diligencia que se encuentra prevista en los artículos 21 y siguientes del Reglamento citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**. (el destacado es propio)

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada.

**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 los artículos 2 inciso 1) y 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, los que indican:

*“Artículo 2°- Definiciones. Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por.*

*[...]*



*l) Nota de Advertencia: 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.”*

*“Artículo 25.- De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.*

*Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.”*

Respecto de este tipo de inscripciones y su procedencia, la jurisprudencia de este Tribunal se ha pronunciado en forma reiterada, verbigracia, **en el Voto No. 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).*

*[...]*



*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).*

[...]

*[...] 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, entendiéndose 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 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 Inmobiliario. 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 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J, los que indica:

*“Artículo 28.- La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”*

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 publicitaría 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. [...]"*

Esta resolución también aclara las condiciones bajo las cuales es procedente la implementación de estas medidas cautelares:

*"[...] 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. [...]”*

Los principios establecidos en este Voto fueron implementados por la Dirección General del Registro Nacional mediante la Directriz DGRN-0831/2007, fechada 13 de julio de 2007, y posteriormente a través del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), que fuera publicado en La Gaceta No. 198 del 13 de octubre de 2009, que entró en vigencia a partir de ese día, y en donde 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, partiendo también del principio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral al establecer en su artículo 17 lo siguiente:

*“Artículo 17.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:*

- a) La invalidez de una inscripción;*
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y*
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.*

*Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.*

*Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”*

Así las cosas, el supra citado Reglamento, establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extrarregistrales, sea, alguna **anomalía originada fuera del ámbito registral**, que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional). Dichas anomalías, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral antes citado y contenido según fue transcrito en el artículo 17 de ese



mismo Reglamento, deben ser conocidas y declaradas en la sede judicial, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento.

De lo anterior queda claro que la actuación del Registro se limita a una **función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional**, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada. Claro está, para que estas medidas sean procedentes, deben cumplirse ciertos presupuestos, siendo fundamental para el caso que nos ocupa, que exista “[...] *información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley [...]*”, que permitan determinar una eventual falsedad documental.

En forma concreta, el artículo 32 del Reglamento de citas establece algunos de los supuestos en los que procede la consignación de la **nota de prevención por hechos extrarregistrales**, gestión que debe cumplir con los requisitos enlistados en el artículo 34 de ese mismo cuerpo normativo. De la relación de ambos artículos, resulta claro para esta Autoridad de Alzada, que éste no es un sistema cerrado sino que es *numerus apertus*, es decir, no se contemplan en el artículo 32 citado, en forma taxativa, todas las posibilidades documentales que permitan determinar, en sede registral y dentro del Marco de Calificación, estas inexactitudes extrarregistrales, dada la amplitud y multiplicidad de formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral.

Esta medida cautelar administrativa resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el **Voto No 376-2006**, de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, –del cual derivó una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa–, ya que, ante la existencia de una inexactitud en los asientos registrales por situaciones que no pueden ser verificadas por



el Registrador dentro de su función calificadora, debe permitirse una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, –que es la sede en donde el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones registrales–, siendo entonces que, ante el conocimiento de este tipo de hechos, en defensa de la Seguridad Jurídica Registral y del usuario, la Autoridad Registral debe coadyuvar con la función jurisdiccional ordenando una medida cautelar preventiva, “[...] *tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. [...]*”.

Sin embargo, en el presente asunto, este Tribunal comparte el criterio dado por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de rechazar las presentes diligencias interpuestas por el señor **Henry Gerardo Vargas Arias**, en razón de que al revisar la prueba, y el expediente en detalle, coincide plenamente que efectivamente en este caso no hay error en sede registral, no siendo factible el consignar una nota de prevención sobre el inmueble que nos ocupa por cuanto el cuadro fáctico que viene a exponer el promovente no se enmarca en ninguno de los supuestos del artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que es el Decreto Ejecutivo 35509-J, por lo que debe recurrir a la sede judicial para lo de su competencia.

En este sentido, al no ser un hecho debidamente probado la existencia de un error registral en la inscripción de la finca denunciada por el recurrente, tal y como lo indico el citado Registro “[...] *no es posible publicitar una advertencia administrativa ni una inmovilización como medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca del Partido de Alajuela matrícula 287799, por cuanto tales medidas cautelares, tal como se explicó en la resolución recurrida, está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, ni tampoco es factible la consignación de una nota de prevención, por cuanto el cuadro fáctico que expone el gestionante no se enmarca en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en relación con los supuestos contenidos en los numerales 11 de la Constitución Política y de la Ley General de la Administración Pública, que delimitan el ámbito en el que se desenvuelven los funcionarios*



*públicos o Principio de Legalidad Administrativa [...]”*, situación que no es la del presente asunto, por cuanto de la prueba aportada no se logró constatar que haya habido una falta achacable al Registro Inmobiliario.

Reiteradamente la jurisprudencia de este Tribunal, a indicado que la Gestión Administrativa es *“[...] una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro [...]”*, no siendo para investigar eventuales conductas ilegales- civiles o penales, que como ya indicamos anteriormente se deben ventilar en la sede judicial correspondiente.

No obstante, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de dicho cuerpo normativo, es en la sede judicial el conocimiento y declaratoria de la invalidez de una inscripción, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento. Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, eso sí, bajo ciertas condiciones, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada. Claro está, deben cumplirse ciertos presupuestos, los cuales fueron previstos en el artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario, lo cual como ya se indicó desde el inicio, es criterio también de este Organo de Alzada que el caso que nos ocupa no se encuentra contenido en ninguno de los supuestos el citado artículo.

De tal forma que en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes, concuerdan tanto la Autoridad Registral como este Organo de Alzada que atribuirse en la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional violentaría dicho principio, en virtud de que según se desprende de los hechos probados acogidos en esta sede, el presente caso sobre la finca objeto de estas diligencias, está siendo valorado en las vías judiciales, existe ya una



discusión judicial latente (ver folios 47, 48 y 49), por cuanto son asuntos que corresponde realizar a la sede jurisdiccional y en consecuencia debe ésta establecer las medidas cautelares correspondientes.

Finalmente, vale llamar la atención del Órgano a quo con respecto al tema de la legitimación del aquí gestionante, sea que mediante resolución de las once horas con quince minutos del 24 de enero de 2014, se le previno al señor Henry Gerardo Vargas Arias acreditar su legitimación para actuar en las presentes diligencias por medio de documento idóneo, ya que este requisito debe ser conformado en el expediente desde el inicio de la gestión planteada, de manera que el Registro siempre cuente con los sujetos actores claramente identificados y debidamente legitimados. Lo anterior en razón de que primeramente no se le pidió, pero luego se le solicitó cuando presentó el Recurso de Apelación que nos ocupa.

Debe concluir este Tribunal, que en la resolución impugnada, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral resolvió sobre la gestión administrativa presentada, que no se nota ninguna irregularidad o alteración realizada a lo interno del Registro.

No resulta procedente publicitar una nota de advertencia administrativa e inmovilización en las fincas relacionadas, por cuanto dicha nota es una medida cautelar dentro de la gestión administrativa, restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, ni tampoco es factible la consignación de una nota de prevención sobre dichos inmuebles, por cuanto el cuadro fáctico que expone el gestionante no se enmarca en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Estando vedada al Registro la posibilidad de anotar medidas preventorias en los asientos registrales o bien suspender la inscripción de documentos sin el respectivo asidero legal, ya que el artículo 17 del citado Reglamento establece que es de competencia de la sede judicial, el conocimiento y declaratoria de la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo que se encuentre vigente y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad con



respecto al titular registral inscrito, por lo que todo lo manifestado por el señor **Henry Gerardo Vargas Arias** está siendo valorado en el Juzgado Civil del Primer Circuito Judicial de Alajuela y en el Juzgado de Cobro Judicial de Alajuela.

Por consiguiente, al contrario de los alegatos expuestos por el señor **Henry Gerardo Vargas Arias** no se verifica mala actuación registral alguna que lo legitime en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **VARGAS & PÉREZ DE ALAJUELA S.A.**, a solicitar que el Registro Inmobiliario declare que existe una inexactitud en la publicidad registral en las finca denunciada, ni a solicitar se ordene la una medida cautelar administrativa en la finca objeto de estas diligencias; y por ello se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el infrascrito en su condición dicha, y en consecuencia se confirma la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con veinte minutos del seis de enero de dos mil catorce.

**SEXTO. 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, No. 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 que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Henry Gerardo Vargas Arias**, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **VARGAS & PÉREZ DE ALAJUELA S.A.**, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División



Registral, a las diez horas con veinte minutos del seis de enero de dos mil catorce, 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

**TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.81**

## **FUNCIÓN CALIFICADORA**

**ÁMBITO PARA LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS**

**TNR 00.53.42**