



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No 2009-0454-TRA-BI

Gestión Administrativa

Jorge Enrique Méndez Jiménez, Apelante

Registro Inmobiliario (Exp. Origen N° 107-2009)

VOTO N° 779-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas cincuenta minutos del trece de julio de dos mil nueve.

Recurso de Apelación presentado por el señor Jorge Enrique Méndez Jiménez, mayor, casado, técnico en telecomunicaciones, cédula de identidad número 1-575-073, vecino de Alajuelita, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las once horas del 16 de marzo de 2009.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el 6 de marzo de 2009, ante la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Jorge Enrique Méndez Jiménez, formuló gestión administrativa, con el objeto de que ese Registro ordene consignar nota de advertencia administrativa y la inmovilización sobre la finca del Partido de San José, matrícula de Folio Real número 355266-000.

SEGUNDO. Que la Subdirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las once horas del 16 de marzo de 2009, dispuso lo siguiente: "**POR TANTO.** En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE: Denegar la presente Gestión Administrativa** por no existir error de inscripción imputable a esta sede administrativa y por no existir presunción de algún vicio que acarree la nulidad de algún asiento de la finca del Partido de **SAN JOSÉ** matrícula



355266-000.”

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el señor Jorge Enrique Méndez Jiménez, planteó, mediante escrito presentado ante la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el 26 de marzo de 2009, recurso de apelación, alegando que no lleva razón el Registro a quo, al denegar la solicitud planteada por cuanto lo señalado por él no es la existencia de un error registral sino la nulidad del acto de donación “*por medio de la ejecutoria de sentencia*”.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos que como Probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada, adicionando a este elenco el siguiente, que lleva el número III.

“Que el acuerdo conciliatorio que originó el documento que fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, fue suscrito por quien ostentaba la representación del señor Jorge Enrique Méndez Jiménez. (Ver folios del 9 al 11).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal acoge como propios el hecho no probado contenido en la resolución recurrida.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO (decreto ejecutivo 26771-J de 18 de febrero de 1998). A partir del



13 de octubre del 2009, con la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), se establecen nuevos procedimientos para la gestión administrativa, no obstante, en el transitorio único de esa regulación 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.”*. Siento que la gestión que nos ocupa fue interpuesta en fecha 6 de marzo de 2009, y con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

CUARTO. SOBRE LA PROCEDENCIA DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. Los artículos 92 y 97 del Reglamento del Registro Público ya citado, disponen:

“Artículo 92.- Casos en que procede la gestión administrativa. Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.”

“Artículo 97: De la nota de advertencia. Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente”.

Tal y como ha sostenido este Tribunal, de la normativa transcrita se desprende que *“la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna **inexactitud registral**, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo*



registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.

*(...) 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. Debe aclararse, para evitar incorrectas apreciaciones que algunas veces se han dado, que el artículo 97 del Reglamento del Registro Público **no establece técnicamente ninguna limitación a la propiedad**. Las limitaciones afectan el "contenido" de la propiedad, y alcanzan a un número no identificado de personas. En cambio, el acto de advertencia es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es "limitar" sino "cautelar" y es de duración temporal.*

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)”.

(...) Sobre la naturaleza y validez constitucional de esta medida, la Sala Constitucional en su Voto No 6663 de las 19 horas del 05 de diciembre de 1995, la ha definido como una medida cautelar administrativa, señalando al respecto: (...) Considera la Sala, que la nota de advertencia e inmovilización que establece la norma analizada, reúne los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es así como, dicha nota obedece a:

- 1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación.
- 2) **Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento.**
- 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral.
- 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios.
- 5) Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos.”...6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso.”



(...) 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.

*Respecto de esta idea de colaboración interfuncional, se ha explicado que: “Es necesario advertir que la seguridad jurídica de las transmisiones de bienes inmuebles no descansa de manera exclusiva en los registros, sino en la coadyuvancia de varias funciones; notarial, registral y judicial, las cuales tienen como eje de referencia los efectos jurídicos de la publicidad **registral** de los asientos.*

(...) 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.” (Tribunal Registral Administrativo, Voto N° 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis.)

En lo que resulta de interés para este caso, tenemos que la gestión administrativa puede ser utilizada ante errores registrales, que pueden haberse causado por la intervención o no del Registro, a nulidades del documento inscrito o que se pretende inscribir, y cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes.



QUINTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE EN EL CASO CONCRETO. En este caso, por desprenderse así de los autos, y por ser una situación expresamente admitida por el recurrente, no se ha presentado ningún error en la inscripción atribuible al Registro, Instancia que realizó al amparo de la legalidad la calificación del documento sometido a conocimiento. Se trata más bien, de la supuesta nulidad del documento inscrito, originada, según manifiesta el recurrente, en un supuesto error de la Instancia Judicial que lo redactó.

Como se apuntó líneas arriba, el Registro no está en la obligación de dar curso a toda Gestión Administrativa con la simple solicitud del interesado, ya que además de la verificación de los requisitos formales, debe verificarse la existencia de elementos de juicio y prueba, que evidencien la nulidad del asiento, es decir, de la documentación o prueba ofrecida, debe poder desprenderse con meridiana claridad la aparente presencia de una irregularidad en el documento cuestionado.

En este caso, el recurrente manifiesta que en el acta de la audiencia de conciliación se consignaron situaciones que no fueron así acordadas, no obstante, quien concurrió a esa audiencia fue su apoderada, con facultades suficientes para actuar y transar en su nombre; de manera que su sólo dicho, no es suficiente para que este Tribunal presuma la existencia de nulidad alguna, tampoco se evidencia de los documentos aportados al expediente que tal nulidad exista. Un factor de peso en la voluntad de este Tribunal, lo es el hecho de que el acuerdo conciliatorio fue realizado mediante la presencia de un Juez de la República, mismo que fue el encargado de consignar la voluntad expresada por las partes en el acta respectiva.

Según lo expuesto, por ser el conocimiento y declaratoria de la nulidad que alega el recurrente, competencia de la sede judicial, y por no darse elementos que hagan presumir la existencia de un vicio que acarree la nulidad del asiento registral, se impone declarar sin lugar el recurso y confirmar la resolución recurrida.



SEXTO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. De conformidad con el artículo 25 de la Ley de procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Jorge Enrique Méndez Jiménez**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del 16 de marzo de 2009, 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 que se proceda conforme a lo resuelto. **NOTIFÍQUESE.-**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TE: RECURSO CONTRA LA RESOLUCIÓN DE GESTIÓN
ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TG: PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA
REGISTRAL
TNR: 00.55.30