



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-1017-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

HERMANOS RAMÍREZ MONGE HERAMO SOCIEDAD ANÓNIMA (HERAMO S.A.), Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 1309-2011)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO No. 809-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con veinte minutos del tres de octubre de dos mil doce.

Recurso de apelación interpuesto por **José Gerardo Ramírez Castro**, mayor, casado una vez, Empresario, vecino de Moravia, titular de la cédula de identidad número 6-0097-0610, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **HERMANOS RAMÍREZ MONGE HERAMO SOCIEDAD ANÓNIMA (HERAMO S.A.)**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del veinticinco de octubre de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 04 de octubre de 2011, el señor **José Gerardo Ramírez Castro**, de calidades y en su condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita en lo conducente que: “(...) se corrija el error registral suscitado y se proceda conforme a lo indicado en la Sentencia Judicial, número Noventa y Seis- Ochenta y uno, dictada por ese Despacho a las



*catorce horas quince minutos del veintiuno de abril de mil novecientos ochenta y uno (...) solicito de manera urgente y como medida cautelar, se inscriba Nota de Advertencia Administrativa (...) sobre las Fincas del Partido de Puntarenas, Matrícula de Folio Real Número **CERO DOS DOS CERO DOS CERO**, (6-022020-000) (...) Por su parte, nos parece muy extraño que en ese entonces el registrador no acatara la disposición judicial indicada, toda vez que estaba muy claro lo que se indicó en la sentencia mencionada. Ahora bien, a raíz de toda esta negligencia, se nos está causando un grave daño y se le va a causar a la persona que compre esas propiedades un gran problema e inconveniente, ya que le señor Octavio Chaves Marchena, de una manera ilegal y de mala fe, a estado poniendo rótulos de se vende y pintando las paredes de nuestra propiedad poniendo se vende y sus respectivos teléfonos y lo peor del caso que este señor bien sabe que ya se le ha declarado vencido en todos los juicios que se han tramitado en su contra, **por lo que solicitamos al Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles de la manera más atenta y formal, se corrija todo este problema que tuvo que haberse corregido desde hace mucho tiempo, pero que por un error registral no se hizo (...)**”.*

SEGUNDO. Que por medio de la resolución de las quince horas del veinticinco de octubre de dos mil once, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “(...) **I.- Enviar** copia de la presente resolución al Juez del Segundo Circuito Judicial de San José que conoce Proceso Ordinario tramitado bajo expediente **77-001604-181-CI**. **II.- DENEGAR** lo solicitado por José Gerardo Ramírez Castro en representación de la sociedad **Hermanos Ramírez Monge Heramo S.A.**, dado que no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral. (...)”.

CUARTO. Que inconforme con la resolución indicada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el dieciséis de noviembre de dos mil once, el señor **José Gerardo Ramírez Castro**, en representación de la empresa **HERMANOS RAMÍREZ MONGE HERAMO SOCIEDAD ANÓNIMA (HERAMO S.A.)**, interpuso *Recurso de*



Apelación, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

QUINTO. 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 Álvarez Ramírez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse a lo que resulta del expediente, se aprueba como elenco de hechos probados los puntos **1, 2, 3 y 4**, que contiene la resolución apelada, los aquí se transcriben, agregando este Tribunal los siguientes, sean los números **5, 6, 7 y 8**, siguiendo la correspondiente numeración:

1.- Que mediante documento inscrito el **17 de enero del año 1997** que corresponde a Adjudicación de Finca en Remate de **citas tomo 320 asiento 12817**, el señor **Octavio Chaves Marchena** adquiere la titularidad de la finca del Partido de Puntarenas matrícula **22020** (v.f. 38 a 46).

2.- Que mediante documento presentado al Diario el **08 de octubre del año 2001** e inscrito el **09 del mismo mes y año de presentación**, de citas **tomo 496 asiento 6949**, Octavio Chaves Marchena, constituye hipoteca de primer grado sobre la finca de Puntarenas **22020**, por un monto de dos millones de colones a favor del Banco Nacional de Costa Rica (v.f. 48 a 55).



3.- Que mediante documento presentado al Diario el **27 de mayo del año 2003** e inscrito el **29 del mismo mes y año de presentación**, de citas **tomo 519 asiento 11224**, el señor **Octavio Chaves Marchena** segrega en cabeza propia un lote de la finca del Partido de Puntarenas matrícula **22020** generando la matriculación de la finca de Puntarenas **129777** (v.f. 60 a 62).

4.- Que el **04 de noviembre del año 2003** fue presentado al Diario documento al cual se le asignaron las citas de presentación **tomo 526 asiento 7774**, que corresponde a Ejecutoria de Juicio Ordinario establecido por la sucesión de **Rosa Ramona Castro Ramírez** contra **Octavio Chaves Castillo** tramitado bajo expediente **77-001604-181-CI** en el Juzgado Segundo Civil de San José. La ejecutoria refiere a la sentencia **No. 96-81 de las 14:15 horas del 21 de abril de 1981**, del Juzgado de cita; resolución que fuera confirmada por el **Tribunal Superior Segundo Civil**, Sección Segunda, según **voto 639 de las 16:15 horas del 17 de noviembre del año 1981**. En su parte dispositiva, se resuelve para efectos registrales: “(...) c) *Que el Registro Público debe proceder a anular el asiento uno de la finca del Partido de Puntarenas, número veintidós mil veinte, que aparece inscrita al folio cuatrocientos veintisiete del tomo dos mil trescientos setenta y uno, por coincidir esta inscripción con la finca propiedad de la actora. D) Que igualmente el Registro Público debe proceder a anular el asiento hipotecario de cédulas que aparece inscrito en esa sección, tomo treinta y ocho, folio cuatrocientos noventa y nueve, asiento novecientos setenta y ocho, por haberse constituido sobre una finca que no pertenecía al constituyente. e) Que es nulo y debe anularse y dejarse sin ningún valor ni efecto el remate de la finca del Partido de Puntarenas número veintidós mil veinte, llevado a cabo en juicio hipotecario establecido por Octavio Chaves Marchena contra Octavio Chaves Castillo ante el Juzgado Civil de San José, expediente número setecientos noventa del año mil novecientos setenta y siete (...)*” (v.f. 64 a 92). La ejecutoria fue asignada el **05 de noviembre del año 2003** para su calificación, al Registrador **Gerardo Valerín Solano**, quien le consiga en esa misma fecha el siguiente defecto: “(...) **SE ADVIERTE QUE LA PRESENTE EJECUTORIA QUEDA PENDIENTE DE INSCRIPCION EN RAZON DE QUE LA FINCA QUE SE ORDENA CANCELAR SEA LA FINCA 6-22020-**



000 PRIMERO, TIENE UNA HIPOTECA DEBIDAMENTE INSCRITA AL TOMO 496, ASIENTO 06949, SECUENCIA 001 Y SEGÚN QUE DE DICHA FINCA MADRE FUE SEGREGADO EL LOTE INSCRITO BAJO LA MATRÍCULA 6-129777-000 EL CUAL QUEDA ANOTADO EN RAZÓN DE QUE LA SOLICITUD Y EJECUTORIA ORDENA CANCELAR LA FINCA DESDE SU ASIENTO UNO, POR LO TANTO SE HACE REFERENCIA A LOS DOS PUNTOS ANTERIORES PARA QUE EL JUZGADO PROCEDA CON LO CORRESPONDIENTE (...). (v.f. 95). El Registrador Valerín Solano también consigna la siguiente marginal en el Módulo de Diario: “SE ANOTA EN LA FINCA 6-129777-000 EN RAZÓN DE QUE EN LA PRESENTE EJECUTORIA SE ORDENA CANCELAR LA FINCA 6-022020-000 DESDE SU ASIENTO NUMERO 1, Y ESTA FINCA ES UN LOTE SEGREGADO, DE LO CUAL AL JUEZ RESPECTIVO SE LA HACE SABER POR MEDIO DE LA HOJA DE DEFECTOS”. (v.f. 96). Finalmente el documento es entregado al usuario el **20 de noviembre del año 2003**, siendo que desde esa fecha no ha vuelto a ingresar a la corriente registral (v.f. 94).

5.- Que de conformidad con la Publicidad Registral al documento citas **Tomo 526 Asiento 7774**, que se encontraba anotado sobre las fincas del Partido de Puntarenas Nos. **22020** y **129777**, se le canceló la presentación de conformidad con lo establecido por el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, el día 15 de diciembre 2011.

6.- Que de conformidad con la Publicidad Registral mediante documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario en fecha 8 de mayo de 2012, bajo las citas **Tomo 2012 Asiento 115878**, se traspasaron mediante compraventa las fincas del Partido de Puntarenas Nos. **22020** y **129777**, siendo sus actuales titulares por partes iguales los señores **Jorge Acuña Cubillo** y **German Acuña Cubillo**, Derechos 001 y 002, en cada una de ellas, respectivamente.

7.- Que de conformidad con la Publicidad Registral mediante documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario en fecha 12 de junio de 2012, bajo las citas **Tomo 2012 Asiento 153665**, se constituyó el gravamen de hipoteca sobre las fincas del Partido de Puntarenas Nos.



22020 y **129777**, siendo sus deudores los señores **Jorge Acuña Cubillo** y **German Acuña Cubillo**, y su acreedor el **Banco Nacional de Costa Rica**.

8.- Que de conformidad con la Publicidad Registral sobre la finca del Partido de Puntarenas No. **22020**, existe la afectación de plazo de convalidación (rectificación de medida), practicada en virtud de la presentación al Diario del Registro Inmobiliario en fecha 12 de junio de 2012, del documento bajo las citas **Tomo 2012 Asiento 153665**.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal no encuentra hechos con el carácter de no probados, que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, denegó la gestión administrativa presentada por el representante de la sociedad Hermanos Ramírez Monge Heramo Sociedad Anónima, Heramo S.A., dado que no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, procediendo al cierre y archivo del expediente, dando como fundamento que nuestra legislación en forma reiterada ha establecido que en el trámite de calificación, el Registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula toda la actividad registral; y que tal y como lo establece el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en la calificación registral, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y a lo que indican los asientos de este Registro, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo. Cita que de conformidad con los hechos probados de su resolución, previo al ingreso del documento de citas 526-7774 en noviembre del año 2003, se inscribió en octubre del año 2001 el documento de citas tomo 496 asiento 6949, mediante el cual el titular de la finca 22020, Octavio Chaves Marchena constituye hipoteca de primer grado sobre dicho inmueble (hecho



probado 2) y posteriormente en mayo del año 2003 se le da inscripción al testimonio de citas tomo 519 asiento 11224, a raíz del cual el señor Chaves Marchena segrega un lote en cabeza propia de la finca 22020, dando lugar a la matriculación de la finca 129777 de Puntarenas; por lo que así las cosas, cuando ingresa la ejecutoria de citas 526-7774 y es sometida al filtro de calificación por parte del Registrador Gerardo Valerín Solano, este se percató que el documento judicial no contempla disposición taxativa respecto a la hipoteca constituida sobre la finca 22020 de Puntarenas ni del lote segregado de ésta, sea la finca 129777 de Puntarenas, procediendo a consignar el siguiente defecto: “(...) *SE ADVIERTE QUE LA PRESENTE EJECUTORIA QUEDA PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN EN RAZÓN DE QUE LA FINCA QUE SE ORDENA CANCELAR SEA LA FINCA 6-22020-000 PRIMERO, TIENE UNA HIPOTECA DEBIDAMENTE INSCRITA AL TOMO 496, ASIENTO 06949, SECUENCIA 001 Y SEGÚN QUE DE DICHA FINCA MADRE FUE SEGREGADO EL LOTE INSCRITO BAJO LA MATRÍCULA 6-129777-000 EL CUAL QUEDA ANOTADO EN RAZÓN DE QUE LA SOLICITUD Y EJECUTORIA ORDENA CANCELAR LA FINCA DESDE SU ASIENTO UNO, POR LO TANTO SE HACE REFERENCIA A LOS DOS PUNTOS ANTERIORES PARA QUE EL JUZGADO PROCEDA CON LO CORRESPONDIENTE (...)*”, e informarlo al juez mediante la minuta respectiva, a fin de que las partes interesadas procuren las enmiendas que el caso amerite; finalmente hace extensiva la anotación de “Cancelación de Finca por Juicio Ordinario” de citas 526-7774 en el inmueble 129777 y así lo consigna en la marginal del módulo del Diario (hechos probados 4 y 5). Establece que el sometimiento de las ejecutorias al análisis de calificación por parte del Registro no es un asunto antojadizo o un cuestionamiento de las disposiciones tomadas por un Juez de la República respecto a un asiento registral, sino más bien un necesario control de legalidad que optimiza la exactitud e integridad de la información que emana de la Publicidad Registral. Señala el Órgano a quo que todos aquellos documentos que ingresan a la corriente registral de acuerdo a las formalidades del artículo 450 del Código Civil, deben someterse a un riguroso examen de legalidad por parte del Registrador, siendo que las ejecutorias judiciales no están exentas de ese escrutinio, de manera que si de ellas se detecta un defecto, no es responsabilidad del Registro enmendarlo, sino de



las partes, las cuales deben propiciar la corrección ante el Juez, ya que ahora bien, en el ejercicio de sus función, si bien el Registrador debe atenerse a lo que resulte del título objeto de la calificación y a la información que conste en el registro, y en presencia de un documento de naturaleza judicial (en este caso ejecutoria), debe hacer por mandato legal un análisis integral del contenido del documento, a fin de practicar una anotación acertada, que involucre todos los bienes que constituyen el objeto de la controversia judicial, a fin de no hacer nugatorio las pretensiones de las partes involucradas en el proceso judicial respectivo, nótese que esta previsión fue tomada en el trámite de calificación del documento 526-7774 por parte del Registrador Valerín Solano, al hacer extensiva la anotación de cancelación de finca por juicio ordinario al lote segregado, sea la finca de Puntarenas 129777. Concluye el Registro que al a luz de todos los hechos tenidos como probados, se pudo constatar que el proceso de calificación de la Ejecutoria presentada al Diario bajo las citas 526-7774, se hizo apegado al marco de calificación registral, además la extensión de la anotación de cancelación de finca por juicio ordinario que practicara el Registrador en la finca **129777** de Puntarenas, denota diligencia a la luz del amplio bloque de legalidad, toda vez que no sería jurídicamente procedente practicar la cancelación del inmueble de cita, sin que medie una indicación expresa de autoridad judicial, conforme se desprende de la letra del artículo 474 del Código Civil, recalcando que el Registro Inmobiliario es un mero auxiliar de la Administración de Justicia, según lo ha calificado el mismo Tribunal Registral Administrativo en el Voto No. 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, se encuentra en la obligación de coadyuvar para que las resoluciones judiciales que dispongan de asientos registrales sean ejecutadas íntegramente, razón por la cual se envió copia de la resolución que ahora nos ocupa al Juzgado Civil de San José, específicamente dirigido al Juez de turno que conozca el Proceso Ordinario tramitado bajo expediente 77-001604-181-CI, a fin de enterarlo de los hechos expuestos, todo sin menoscabo de que los interesados acudan directamente ante la autoridad judicial a solicitar las enmiendas pertinentes que permitan la registración del documento anotado bajo las citas tomo 526 asiento 7774, por lo que así las cosas, a descartarse un error registral en los hechos



expuestos por el representante de la sociedad Hermanos Ramírez Monge Heramo S.A. se procedió con el cierre y archivo del presente expediente.

Por su parte, la recurrente en su escrito de apelación sostiene que no es entendible el motivo por el cual el Registro no acató la orden del señor Juez de la República, que más bien se le indica que mediante documento presentado al Diario el día 8 de octubre de 2001 e inscrito el 9 del mismo mes y año de presentación, bajo las citas Tomo 496, Asiento 6949, el señor Octavio Chaves Marchena, constituye hipoteca de primer grado sobre la finca del Partido de Puntarenas matrícula 22020, por un monto de dos millones de colones a favor del Banco Nacional de Costa Rica, siendo que el Registrador debió acatar a cabalidad la orden que se le indicó por parte del señor Juez y no cumplió con ese mandato, por lo que a su criterio, al Registro no le concierne lo que hubiera pasado con esa hipoteca que se había constituido, ya que el Banco era el que tenía que haber presentado el reclamo respectivo con la anulación de esa finca y le importó más la hipoteca del Banco que respetar y acatar una orden superior de un Juez de la República; y a raíz de toda esa negligencia, se les está causando un gran daño y se le va a causar a la persona que compre esas propiedades un gran problema e inconveniente judicial, ya que el señor Octavio Chaves Marchena, de una manera ilegal y de mala fe, sabiendo que no es el dueño de esas propiedades y saliendo vencido en todas las causas judiciales que ha interpuesto, está vendiendo a vista y paciencia de todo el mundo esas propiedades, manifestando inclusive que otorgó un poder para que se vendan esas fincas, quedando demostrado como le fuera indicado que mediante documento presentado al Diario el 27 de mayo del año 2003 e inscrito el 29 del mismo mes y año de presentación, citas tomo 519, asiento 11224, el señor Octavio Chaves Marchena segrega en cabeza propia un lote de la finca del Partido de Puntarenas 129777, por lo que si se hubiera acatado, como se debió de haber hecho, la respectiva orden judicial, nada de esto se tuvo que haber hecho o inscrito, por eso recalca que el registrador no llevó a cabo la orden judicial indicada. Concluye que ni el Juzgado, ni el señor Juez, ni su persona tenían porque tener conocimiento de lo que estaba haciendo e hizo el señor Octavio Chaves Marchena, que fue segregar esa propiedad y luego



hipotecarlas, por lo que la prevención que se le hace al Juzgado en sus criterio es errónea, ya que el Juzgado no puede arreglar ese tipo de defectos que se indican, y más bien está muy claro que el señor Juez emitió una orden muy clara y precisa, que el Registro o el Registrador como tal no acataron responsablemente, además de que los supuestos defectos y la ejecutoria nunca regresaron al Juzgado respectivo.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada en relación con los argumentos esgrimidos por la recurrente, debe expresar este Tribunal, que no se advierte error alguno por parte del Registro a quo al efectuar la calificación del documento presentado bajo las citas 526-7774, agregando más bien que la actuación del Registrador se encuentra apegada a los límites del Marco de Calificación Registral establecido legalmente, que restringe la función calificadora del Registrador únicamente a lo que conste de la confrontación de los asientos registrales con en el documento notarial o judicial, en este caso una sentencia judicial.

No obstante lo anterior, considera conveniente esta Autoridad de Alzada hacer algunas observaciones acerca de lo alegado por el apelante, en relación con los autos que constan en el expediente y tomando en consideración que el punto central de sus agravios es la eventual movilización de las fincas que nos ocupan del Partido de Puntarenas Nos. 22020 y 129777, de manera fraudulenta a terceras personas de buena fe y en su perjuicio, lo anterior en virtud de que mediante Sentencia Judicial cuyo documento se presentó al Registro con las citas 526-7774, se anuló desde el asiento uno la Finca Madre No. 22020, de la cual nació la No. 129777, ambas de repetida cita, movilización que como ha quedado demostrado en el presente expediente ya se ha dado mediante constituciones hipoteca, segregación y compraventas de dichos inmuebles.

I.- El nuevo Reglamento del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, vigente a partir del 13 de octubre de 2009, establece la posibilidad de imponer medidas



cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, 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, contenido 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.

II.- A pesar de lo anterior, en 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 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 extraregistrales**, gestión que debe cumplir con los requisitos enlistados en el artículo 34 de ese mismo cuerpo normativo. Ahora bien, 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 extraregistrales.

III.- Llama poderosamente la atención a este Tribunal que a la fecha no se haya inscrito lo ordenado por la Sentencia Judicial indicada en el hecho probado No. 4 de la presente resolución, hecho ratificado por este Tribunal como tal, situación que no solo refleja la falta de



diligencia de la parte vencedora en dicho proceso, sino también la mala fe de la parte allí vencida al proceder a gravar, segregar y posteriormente traspasar las fincas del Partido de Puntarenas que ahora nos ocupan Nos. 22020 y 129777, a sabiendas que por la Sentencia Judicial de referencia, se anuló la Finca madre del Partido de Puntarenas No. 22020; lo que indudablemente hace creer a este Tribunal que existe una situación irregular en dichos asientos, que asimismo da lugar a la existencia de una inexacta publicidad registral, como consecuencia de hechos acaecidos extraregistralmente, de ninguna forma achacables al ente Registral.

De acuerdo a las consideraciones indicadas en el aparte II del Considerando anterior, concluye esta Autoridad de Alzada que en la presente gestión se cumplen los presupuestos establecidos en el Capítulo IV “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, por cuanto consta como hecho probado que a la corriente registral ingresó el día **04 de noviembre del año 2003**, un documento al cual se le asignaron las citas de presentación **tomo 526 asiento 7774**, que corresponde a Ejecutoria de Juicio Ordinario establecido por la sucesión de **Rosa Ramona Castro Ramírez** contra **Octavio Chaves Castillo** tramitado bajo expediente **77-001604-181-CI** en el Juzgado Segundo Civil de San José, cuya ejecutoria refiere a la sentencia **No. 96-81 de las 14:15 horas del 21 de abril de 1981**, del Juzgado de cita; resolución que fuera confirmada por el **Tribunal Superior Segundo Civil**, Sección Segunda, según **Voto No. 639 de las 16:15 horas del 17 de noviembre del año 1981**, y que en su parte dispositiva, resolvió para efectos registrales: “(...) *c) Que el Registro Público debe proceder a anular el asiento uno de la finca del Partido de Puntarenas, número veintidós mil veinte, que aparece inscrita al folio cuatrocientos veintisiete del tomo dos mil trescientos setenta y uno, por coincidir esta inscripción con la finca propiedad de la actora. D) Que igualmente el Registro Público debe proceder a anular el asiento hipotecario de cédulas que aparece inscrito en esa sección, tomo treinta y ocho, folio cuatrocientos noventa y nueve, asiento novecientos setenta y ocho, por haberse constituido sobre una finca que no pertenecía al constituyente. e) Que es nulo y debe anularse y dejarse*



sin ningún valor ni efecto el remate de la finca del Partido de Puntarenas número veintidós mil veinte, llevado a cabo en juicio hipotecario establecido por Octavio Chaves Marchena contra Octavio Chaves Castillo ante el Juzgado Civil de San José, expediente número setecientos noventa del año mil novecientos setenta y siete (...)”, la cual a pesar de haber sido cancelada su presentación según quedó demostrado en autos, se constituye para este Tribunal como un elemento objetivo noticia que permite presumir una eventual anomalía en los asientos registrales de las Fincas del Partido de Puntarenas Nos. 22020 y 129777, con lo cual puede presumirse una eventual inconsistencia de origen extraregstral que pone en tela de duda la legitimidad de los movimientos efectuados en dichos asientos registrales, en razón de lo cual estima conveniente este Órgano de Alzada ordenar al Registro Inmobiliario consignar la cautelar administrativa de nota de prevención sobre los bienes de repetida cita, imponiéndole a ésta un término de caducidad de un año a partir de la debida notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, a los efectos de brindar el lapso de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la medida cautelar proveniente de la sede jurisdiccional competente.

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.** (...)”.



En el relacionado Voto No. 376-2006, admitió este Tribunal que dentro de esas situaciones de origen extraregstral podrían incluirse diferentes escenarios, como ha ocurrido en el presente caso, con lo cual se refuerza la tesis sostenida líneas atrás, en el sentido de que la documentación que pueda servir como prueba o elemento objetivo para inferir el hecho de que una eventual anomalía tuvo acceso a la publicidad registral, es un sistema *números apertus*, dada la amplitud y multiplicidad de formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación presentado por el señor **José Gerardo Ramírez Castro**, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **HERMANOS RAMÍREZ MONGE HERAMO SOCIEDAD ANÓNIMA (HERAMO S.A.)**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del veinticinco de octubre de dos mil once, la cual se revoca, a efecto de que las Fincas 22020 y 129777, del Partido de Puntarenas sean afectadas con la medida cautelar administrativa de Nota de Prevención por hechos extraregstrales, por el lapso de un año a partir de la debida notificación de la presente resolución.

QUINTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **José Gerardo Ramírez Castro**, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **HERMANOS**



RAMÍREZ MONGE HERAMO SOCIEDAD ANÓNIMA (HERAMO S.A.), contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del veinticinco de octubre de dos mil once, la cual se revoca, ordenando al Registro Inmobiliario consignar sobre las Fincas Nos. 22020 y 129777, del Partido de Puntarenas, la afectación de la medida cautelar administrativa de Nota de Prevención por hechos extraregistrales, por el lapso de un año a partir de la debida notificación de la presente resolución. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

Luis Gustavo Álvarez Ramírez

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora