



**EXPEDIENTE 2023-0397-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
ILIANA RUIZ CHACÓN, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-
639-RIM)
PROPIEDADES**

VOTO 0474-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas treinta y ocho minutos del treinta de noviembre del dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora **Iliana Ruiz Chacón**, mayor, publicista, cédula de identidad 2-0394-0571, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:20 horas del 6 de setiembre de 2023.

Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las diligencias se inician a petición de la señora **Iliana Ruiz Chacón**, donde solicita al Registro Inmobiliario inmovilizar la finca de Alajuela matrícula 42393, alegando que se impida el traspaso que hizo el señor



Carlos Luis Ruiz Morales a favor de la empresa Xiniart Dresshome S.A., mediante documento tomo 2022, asiento 796403.

Mediante resolución de las 15:20 horas del 6 de setiembre de 2023, el Registro Inmobiliario, resolvió, en lo conducente:

...DENEGAR las diligencias iniciadas por Iliana Ruiz Chacón; al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral, ni demostrar presencia de alguno de los supuestos de hecho correspondientes a una inexactitud de origen extra registral...

Ante ello, la señora **Iliana Ruiz Chacón** apela lo dispuesto por el Registro de origen y expresa como agravios:

Con la prueba que se aporta al expediente se demuestra que el notario ante quien se otorgó el traspaso por donación del inmueble aludido conocía la condición física y mental del donante Carlos Luis Ruiz Morales y su incapacidad.

El traspaso por donación se realizó antes de la sentencia que declaró al donante con una disminución en su capacidad cognitiva, generando una inconsistencia extra registral, pero avisado el Registro de dicho acto debe admitir la medida cautelar para salvaguardar los bienes de su padre.



Indica que el Registro puede manifestarse con relación a los documentos que sostengan inexactitudes extraregistrales ya que el artículo 16 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario lo permite.

Manifiesta que sí se demostró alguno de los supuestos del artículo 32 del Reglamento citado, concretamente, el contenido de la resolución de salvaguardia cumple con ese requisito.

La participación del notario Adán Campos Fallas en el proceso de salvaguardia no le permitía realizar el traspaso según el artículo 40 del código notarial y al hacerlo generó inexactitud registral, que debe ser vigilada por el Registro máxime conociendo del caso que se puso en autos.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario y agrega como hechos probados para el dictado de esta resolución el siguiente:

Del dictamen pericial psicológico forense número 22-000097-0730-TS, citado en la sentencia N° 2023-000484 dictada por el Juzgado de Familia del II Circuito Judicial de Alajuela a las once horas con dos minutos del veintisiete de abril del dos mil veintitrés en el proceso de SALVAGUARDIA PARA LA IGUALDAD JURÍDICA DE LA PERSONA CON DISCAPACIDAD, se desprende que el señor Carlos Luis Ruiz Morales, cédula de



identidad 2-0166-0938, titular de la finca de Alajuela matrícula 42393 que fue traspasada a la sociedad Xiniart Dresshome S.A., no tiene barreras, ni inconvenientes para realizar las siguientes labores: cuenta con habilidades cognitivas para comunicarse, comprender y analizar la información que recibe, lo que le permite tener **capacidad** para tomar decisiones en ámbitos relacionados **con aspectos legales**, sociales, personales y **patrimoniales**, mantiene habilidades cognitivas que le permiten, **emitir criterio y decidir sobre el dinero que reciba u obtenga por distintos medios.** (folios del 5 al 12).

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser valorados para la resolución del presente proceso.

CUARTO: CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. Al analizar los alcances de la competencia material de la Gestión Administrativa, en relación con las inexactitudes de origen extraregstral referidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30



de setiembre de 2009, se observa que trata de un procedimiento enfocado a dar a conocer a terceros interesados de la existencia de alguna inexactitud en la publicidad registral a efecto de realizar su corrección (artículo 21) y en él se establecen los modos, medios y procedimientos para tratar estas inconsistencias.

Dentro de este procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia –que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico– tales como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) que son aquellas “...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...” (artículo 15) y la **nota de prevención de inexactitud extraregistral** (artículo 32).

Estas últimas son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen por: ...a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble (...); b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...” (artículo 16), las cuales son atribuibles “...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su



inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial... (artículo 31), siempre y cuando se trate de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

II.- SOBRE LA COADYUVANCIA DE LA SEDE REGISTRAL EN LOS PROCESOS TRAMITADOS POR LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL. De lo indicado en el apartado anterior, resulta claro que en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario fue conferida a la autoridad registral esa facultad de afectar con medidas cautelares administrativas los bienes y derechos inscritos que adolezcan de alguna inconsistencia.

No obstante, en estricta observancia de los Principios de Legalidad y en atención al artículo 153 de la Constitución Política, en el Reglamento de repetida cita, se materializa el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de ese cuerpo normativo (reformado por el Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Inmobiliaria N° 41959-J) y que dispone:

Artículo 17. -Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que 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.

Debido a lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento. (El subrayado no corresponde al texto original)

De la normativa transcrita, se desprende claramente que la autoridad registral, tiene dos caminos, en tratándose de asuntos como el que nos ocupa, uno el de cumplir una función auxiliar de la función jurisdiccional y otra el aplicar las competencias otorgadas en la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento.



De este modo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos –bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos– 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 y con el fin de **dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado** que ante la incidencia de un presunto fraude extra registral, obtenga una medida cautelar que permita un acceso a la tutela jurisdiccional sin peligro en la demora que tal solicitud normalmente demanda.

Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extraregistral, resulta de fundamental importancia contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “Del Sanearamiento de las Inexactitudes Extraregistrales”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten consignar una **nota de prevención** en los inmuebles, dentro de otros en su inciso b); cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz; lo cual, por las razones que se



especifican a continuación, no ha sido demostrado en el asunto que nos ocupa.

En el caso concreto, como se desprende del hecho probado, el señor Carlos Luis Ruiz Morales titular de la finca de Alajuela 42393 que fue traspasada a la sociedad Xiniart Dresshome S.A., poseía la capacidad para tomar decisiones en ámbitos relacionados **con aspectos legales**, sociales, personales y **patrimoniales**, ya que según se indica en la resolución del Juzgado de Familia, este señor cuenta con habilidades cognitivas que le permiten, **emitir criterio y decidir sobre el dinero que reciba u obtenga por distintos medios**.

De lo anterior se colige que, al conocer los aspectos legales, patrimoniales y decidir sobre aspectos monetarios, la disposición que hizo del inmueble de Alajuela 42393 es acorde con tales capacidades, por lo que la donación no puede enmarcarse como una inexactitud de carácter registral o extra registral, o con alguna patología que amerite nulidad de lo actuado.

Es claro que, con los elementos traídos a los autos a efectos de dar sustento y soporte a la medida pedida, no solo, no cumple con los requerimientos o parámetros establecidos, sino que, además, son insuficientes para acreditar y consolidar una anomalía o inconsistencia que pueda ser cuestionada por esta Autoridad Registral. Lo denunciado es el contenido de un acto que se ampara en la fe pública del notario público.



Aunado a ello, debe recordar la apelante que tal y como se indicó líneas arriba, para que prospere la medida cautelar y esta sea impuesta en el asiento de inscripción de un predio es debido a que el instrumento público ingresado a la corriente registral adolece de alguna situación jurídica anómala o irregular, pero que debe ser debidamente acreditada ante la instancia registral. Ello, considerando que los documentos expedidos por un fedatario público cuentan con fe pública, por lo que, las manifestaciones hechas por las partes involucradas se presumen ciertas, por ende, con capacidad de producir efectos jurídicos plenos en el ámbito registral, así como dentro del tráfico mercantil, según se dispone en el artículo 31 del Código Notarial.

Para el caso que nos ocupa, ha quedado demostrado que el instrumento público objetado no adolece de algún tipo de ilicitud o anomalía en su constitución, por lo que, no se logró acreditar de manera fehaciente el hecho denunciado aplicándose para ello la penalidad de archivo de la gestión.

Bajo este contexto no es posible para el Tribunal resolver en forma diferente a lo indicado por el Registro de origen, ya que efectivamente se puede constatar, que la escritura presentada cumplió con todos los requisitos para su inscripción una vez superado el filtro de la calificación registral.



Tomando en cuenta las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, por lo que se debe declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por la señora **Iliana Ruiz Chacón**, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:20 horas del 6 de setiembre de 2023, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas **se declara sin lugar el recurso de apelación** interpuesto por la señora **Iliana Ruiz Chacón**, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:20 horas del 6 de setiembre de 2023, la que en este acto se confirma en todos sus extremos. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez



Cristian Mena Chinchilla

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

- CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA
- TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO
- TNR: 00.61.15
- gom