



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0234-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

VIAJES TROYANOS S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-253-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0022-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas veintisiete minutos del nueve de enero de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Marco Antonio La Touche Arbizu, cédula de identidad 6-0239-0291, vecino de Escazú, apoderado especial de **Viajes Troyanos S.A.**, cédula jurídica 3-101-311853, domiciliada en San José, Montes de Oca, 350 metros sur de la Agencia Grupo Q, Los Yoses, oficinas de Consultoría Jurídica Empresarial, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:47 horas del 22 de abril de 2024.

Redacta la juez Quesada Bermúdez

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente diligencia administrativa inició con la solicitud que presentó el abogado La Touche Arbizu, en representación de Viajes Troyanos S.A., quien



solicitó detener la inscripción del documento de citas 2024-134002 referido a una sentencia de usucapión sobre la finca 6-11567 propiedad de su representada y la inmovilización de esta, puesto que se ordenó su inscripción a nombre de Nicolás Álvarez Hogdson, pero esa sentencia se encuentra en demanda de revisión ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, y considera que su inscripción podría traer perjuicios a terceros de buena fe.

El Registro Inmobiliario resolvió denegar la petitoria de Viajes Troyanos S.A., "...debido a que los hechos expuestos no se enmarcan en el proceso de Gestión Administrativa y tampoco se puede delimitar en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J ..."

Inconforme con lo resuelto, el representante de Viajes Troyanos S.A. lo apeló, para lo cual manifestó:

1. La resolución del Registro Inmobiliario omite referirse a la denegatoria que hizo el Juzgado Agrario de Puntarenas del pedido de Nicolás Álvarez Hogdson, de cancelar un gravamen por demanda ejecutiva hipotecaria contra la finca, incoado por la Municipalidad de Garabito, por lo cual hay un interés fiscal público envuelto, porque si la finca se traspasa no habría garantía del pago.
2. Si se autoriza el traspaso al señor Álvarez Hogdson, es de interés que posibles compradores conozcan la demanda de revisión interpuesta ante la Sala Primera.



3. Si bien el documento presentado de traspaso es legítimo y la Sala Primera tampoco ha ordenado su suspensión, hay una responsabilidad implícita de la Administración en caso de inscribirlo, porque el documento podría causar inseguridad jurídica y registral por estar cuestionado en la Sala Primera.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser conteste con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el hecho probado III contenido en el considerando tercero de la resolución venida en alzada. Sobre los hechos I y II se aclara que en la consulta realizada en el sitio web del Registro Nacional, consta que la finca de Puntarenas 11567 fue adjudicada como resultado de un juicio el 9 de mayo de 2024 (tomo 2024, asiento 134002) y que desde el 12 de julio de 2024 su propietario es 3-101-804830 S.A., causa adquisitiva: dación (tomo 2024, asiento 447844).

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que, con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

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 DEL ASUNTO. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) establece los procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral. En este sentido, la gestión



administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...”, cuyo origen puede ser registral o extra registral (artículo 14 del reglamento citado).

Las inexactitudes de origen registral 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).

Por su parte, las extrarregistrales se originan fuera del ámbito registral (artículo 16), y 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...”, siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del registrador (artículo 31).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de cita, la competencia material conferida al procedimiento registral de gestión administrativa se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, y esto se logra a través de medidas cautelares administrativas sobre los asientos de registro, algunas de mera publicidad noticia, que no impiden la inscripción de nuevos actos o



contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico, otras con efectos inmovilizantes.

Indicado lo anterior, y teniendo en cuenta los agravios expresados, este Tribunal tiene claro que el Registro Inmobiliario resolvió lo que en derecho corresponde.

La pretensión de Viajes Troyanos S.A. es que se dicte una inmovilización sobre la finca 6-11567, con la finalidad de que no se inscriba el documento 2024-134002 referido a una sentencia que declara con lugar una usucapión agraria sobre la finca, a pesar de que expresamente reconoce que “...no se ha alegado que el documento presentado a este Registro sea fraudulento, ni tampoco se ha indicado que la Sala Primera haya ordenado la suspensión de la inscripción de un documento con efectos registrales”, pero busca que el Registro Inmobiliario evite incurrir en un acto que le acarree responsabilidad.

En primer lugar, como se explicó, la normativa que regula la imposición de una inmovilización a través del procedimiento de gestión administrativa implica que exista una inconsistencia en la publicidad registral, de origen registral o extrarregistral, lo cual el propio apelante reconoce que no es el caso.

Más bien, el párrafo final del artículo 72.4 del Código Procesal Civil indica claramente que “la demanda de revisión no suspenderá la ejecución de la sentencia recurrida”, por lo tanto, esta es la regla, y su excepción es que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia así lo ordene, cuando sea pedido por la parte, se cumplan los



presupuestos procesales correspondientes, y la propia Sala considere que la suspensión es necesaria.

Así, la administración registral no ha recibido tal orden de la Sala Primera, por lo tanto, lo que en derecho corresponde es que el documento con citas de presentación 2024-134002 continúe su proceso de calificación registral. El apelante alegó que la administración registral podría incurrir en responsabilidad, mas no puede acogerse tal agravio, por cuanto el principio de legalidad, contenido principalmente en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, impone seguir lo dispuesto por el artículo 72.4 párrafo final del Código Procesal Civil antes mencionado, y más bien sería su incumplimiento lo que podría acarrear responsabilidad.

La denegatoria que hizo el Juzgado Agrario de Puntarenas del pedido de Nicolás Álvarez Hogdson, de cancelar un gravamen por demanda ejecutiva hipotecaria contra la finca, incoado por la Municipalidad de Garabito, por lo cual hay un interés fiscal público envuelto, porque si la finca se traspasa no habría garantía del pago, es un aspecto que excede el ámbito de calificación registral y es propio de la competencia del juzgador, quien dentro del expediente cuenta con los elementos necesarios que respaldan su decisión, según lo expresa la Sala Primera, en la resolución 100 emitida a las 16:45 del 17 de diciembre de 1980 al indicar:

[...]

Dentro de esa línea de ideas el Registro Público de la Propiedad es un órgano auxiliar, un colaborador del órgano judicial que hará efectiva frente a terceros esa decisión de separar y sustraer



o retener bienes de deudor para garantizar con su valor el pago de lo adeudado. En esa posición, las razones o alegaciones del deudor tendientes a que no se anote o embargue, no tienen que hacerse ante el Registro, que no conoce y dirige el juicio ni tiene la facultad legal de hacerlo, menos aún si el deudor ya intentó esa defensa de sus pretensiones ante el órgano judicial y no lo logró.

[...]

Además, se debe considerar la naturaleza propia del proceso, pues de ser una hipoteca legal, el bien responde como garantía independientemente de quien ostente la titularidad, ya que no necesitan del acto constitutivo ni de inscripción en el Registro para ser eficaces, pues nacen por mandato de ley.

En cuanto a la publicidad registral del proceso de revisión que es de conocimiento de la Sala Primera, será esta la que decida si el asunto debe publicitarse o no en el asiento de la finca.

Por todo lo anterior, se reafirma que lo actuado por el Registro Inmobiliario está ajustado a la normativa que rige el tema, así, los agravios expresados no pueden ser acogidos, por lo que debe continuarse con el trámite que en derecho corresponda para el documento 2024-134002.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Marco Antonio La Touche Arbizu representando a Viajes Troyanos S.A., en



contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:47 horas del 22 de abril de 2024, la que en este acto **se confirma**. 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. **NOTIFIQUESE**.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

lvc/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB



DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53