



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0265-TRA-RI

DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS

LETICIA GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-1231-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0094-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cuarenta minutos del veinte de febrero de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora Leticia Gutiérrez Rodríguez, vecina de San José, cédula de identidad 1-0277-0063, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:40 horas del 20 de mayo de 2024.

Redacta el juez Gilbert Bonilla Monge.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LO SOLICITADO. El 27 de noviembre de 2023, la señora Leticia Gutiérrez Rodríguez, de calidades antes dichas, alegando ser la dueña de una parte de la finca de San José 95560-000 por derecho hereditario de su padre el señor Benjamín Gutiérrez Blanco, cédula 1-0023-0539, solicita al Registro inmobiliario "...se



realice un estudio profundo del registro catastral del antecedente de los movimientos de mi propiedad, así como las simulaciones que realizaron a nivel legal, para poder proceder con un juicio contencioso administrativo, si es que aplica para este caso.", puesto que ella y su hermano Tarcisio Gutiérrez Rodríguez segregaron parte de sus fincas para crear una nueva y venderla a un tercero. Ahora, se enteró que la porción de terreno que reservó a su nombre se identificó con el plano SJ-572501-99 y se inscribió a nombre de su hermano Tarcisio (ahora fallecido), quien a su vez la donó a su sobrino Hubert Zúñiga Gutiérrez. La situación se configura como violencia patrimonial contra un adulto mayor (actualmente 86 años).

El Registro Inmobiliario con base en el elenco de hechos probados establece que no es posible inferir que se haya cometido un error o nulidad registral relativo al historial de inscripciones relativas a la finca de San José matrícula 95560, por lo que no existe ningún aspecto que pueda ni deba ser conocido o investigado en sede administrativa, basándose en la relación de hechos esgrimidos por la gestionante por lo que deniega la gestión, debido a que los hechos denunciados no son de conocimiento de la sede administrativa, *"...toda vez que de conformidad con la relación de hechos que esgrimen en su oficio, no se colige la existencia de ningún error registral que deba ser conocido dentro de un procedimiento de gestión administrativa; ni configurarse tampoco, ningún elemento objetivo que sustente las exigencias del numeral 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, para que proceda la imposición de una nota de prevención por inexactitud extraregistril en documento o asiento registral alguno."*



La señora Gutiérrez Rodríguez, inconforme, apela lo resuelto, e indica:

Agravios ante el Registro Inmobiliario:

1- Si bien en un momento se cedieron los derechos hereditarios, estos fueron legalmente restituidos.

2- Tanto su hermano Tarcisio Gutiérrez Rodríguez como su sobrino Hubert Zúñiga Gutiérrez, con la confección de los planos SJ-125698-93 y SJ-572501-99, buscan despojarla de su propiedad, lo cual configura como violencia patrimonial en contra de una persona adulta mayor.

3- El Registro Inmobiliario puede investigar los movimientos sobre la finca y así comprender que son ilegales.

Agravios ante este Tribunal:

4- Basándose en la Ley Especial que Protege sobre el Abuso Patrimonial al Adulto Mayor, solicita a este Tribunal que declare que los movimientos registrales gestados por las personas que le despojaron de su propiedad contienen vicios insalvables.

5- Se plantea una relación de hechos y de personas involucradas en ellos, lo cual demuestra su ilegitimidad vulnerándose los derechos de un adulto mayor por intentar privarlo de su propiedad.

6- Solicita que se mantenga la advertencia administrativa y se inmovilice la finca, hasta que en vía judicial se resuelva lo pertinente.



SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando segundo de la resolución venida en alzada, indicándose que el hecho probado I encuentra sustento actual a folio 113 del legajo de apelación.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No se encuentran hechos de tal naturaleza de importancia para lo resuelto.

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 modos, medios y 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 extra registrales 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).

Note la recurrente que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 inciso c) concordado con el artículo 33, ambos del Reglamento de cita, para solicitar la imposición de una medida cautelar basada en un acto de índole extraregistral, se debe presentar documentación que acredite que los planos inscritos no están asentados en los protocolos de los agrimensores correspondientes.

La propia apelante indica que tomará acciones judiciales, pero, como fue indicado por el Registro Inmobiliario, no se observa ningún tipo de error ya sea registral o extraregistral, y más aún, en la finca propiedad de la gestionante no hay movimientos anotados, por lo tanto, la Administración Registral no tiene nada que tutelar.

Ante la situación descrita, si la apelante considera que algún derecho suyo ha sido conculcado, deberá acudir a la sede judicial que corresponda. Y con respecto a la supuesta violencia patrimonial en



su contra, puede acudir a la vía judicial correspondiente si considera que sus derechos le han sido arrebatados.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Leticia Gutiérrez Rodríguez en contra de lo resuelto por el Registro Inmobiliario a las 13:40 horas del 20 de mayo de 2024, lo cual 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/CMC/GBM/NUB



DESCRIPTORES

RECURSO DE APELACIÓN CONTRA ACTOS DEL REGISTRO
NACIONAL EN MATERIA SUSTANTIVA

TG: ÁREAS DE COMPETENCIA

TNR: 00.31.39