



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA  
EXPEDIENTE 2025-0303-TRA-RI  
GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR INEXACTITUD  
IGNACIO HOLMES PATTERSON, apelante  
REGISTRO INMOBILIARIO  
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-1055-RIM)  
PROPIEDADES**

## **VOTO 0094-2026**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas veintiún minutos del diecinueve de febrero de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Ignacio Eugenio Holmes Patterson, cédula de identidad número 7-0059-0507, vecino de Limón, Barrio Los Corales uno, frente al Super Chicua, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas treinta minutos del dieciséis de mayo de dos mil veinticinco.

**Redacta el Juez Gilbert Bonilla Monge**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El 17 de setiembre de 2024, el señor Ignacio Holmes Patterson, de calidades indicadas,



inició este procedimiento administrativo para denunciar una inexactitud en la publicidad inmobiliaria en las submatrículas 001 y 005 de la finca de Limón matrícula 51261 (folios 1 a 7).

Informa el promovente que la Notaria Pública Natasha María Meléndez Valverde, cédula de identidad 1-0338-0182, carnet 20486; no atendió el deber de asesoramiento imparcial a los comparecientes de un acto protocolar; obvió el verdadero estado civil del promovente; el consecuente derecho de ganancialidad y modificó las estipulaciones originales de las partes, según testimonio de la escritura ciento diez visible al folio ochenta y cinco frente del tomo trece del Protocolo de la Notaria Pública Natasha María Meléndez Valverde, otorgada a las 15:30 horas del 5 de octubre de 2023; presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2023, asiento 693900 (documento visible al folio 39 del expediente de origen).

Mediante resolución de las 10:30 horas del 1° de octubre de 2024 (folio 76 a 77), el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente; ordenó consignar nota de prevención en la finca de Limón matrícula 51261 y previno al gestionante para que aclare los hechos denunciados en relación con las copias de otros instrumentos públicos aportados en autos.

El 7 de noviembre de 2024, el promovente atiende lo advertido y aclara que se aportaron documentos por error y la inexactitud se encuentra contenida en el testimonio de escritura presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2023, asiento 693900, antes citado (folio 81).



El Registro Inmobiliario dictó la resolución denegatoria de este procedimiento a las 08:30 horas del 16 de mayo de 2025 (folios 87 a 91) porque determinó, a partir del examen de la copia certificada de la escritura matriz del testimonio de escritura antes aludido; de los asientos registrales asociados y del documento presentado al Registro Inmobiliario con citas tomo 2023, asiento 693900; que no existe inexactitud de origen extra registral que investigar en la presente causa en la publicidad de la finca de Limón matrícula 51261, toda vez que dicho documento no superó el proceso de calificación registral de parte del Registrador competente, quien suspendió la inscripción del instrumento y consignó defectos con respecto al estado civil del compareciente, la estimación del acto y la ganancialidad del bien inmueble, tal y como denunció el promovente de esta gestión. Asimismo, se denegó la gestión incoada por el señor Ignacio Holmes Patterson, de consignar nota de Advertencia Administrativa en los derechos 001 y 005 en la finca 51261, al no tratarse de un caso de error registral y por encontrarse caduca la presentación del documento de citas 2023-693900, autorizando levantar la nota de prevención consignada en la finca, siendo que el caso dejó de tener interés actual en virtud de la caducidad de las citas de presentación 2023-693900.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor IGNACIO EUGENIO HOLMES PATTERSON interpuso el recurso de apelación (folio 94 a 96) contra la resolución denegatoria y fundamentó sus agravios en los siguientes motivos:

- 1- La caducidad de la presentación del instrumento público que se



impugna en nada impide que vuelva a ser presentado al Registro Inmobiliario.

2- Considera el apelante que en la especie no es procedente lo indicado en la resolución que se impugna en cuanto a que se carece de interés actual.

3- Es consiente que los hechos narrados deben denunciarse ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, ya que el Registro no tendría competencia para pronunciarse acerca de todo lo que se pretende en su escrito de solicitud de la anotación registral.

Empero solicita revocar la resolución impugnada y mantener la nota de prevención ordenada en autos.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario en el considerando tercero de la resolución impugnada.

Destaca este órgano de alzada como un hecho probado, importante para lo resuelto, lo citado por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida, en el que menciona que al no haber sido reingresado a la corriente registral el documento 2023-693900 con la subsanación de los defectos endilgados de conformidad con el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil dicha presentación caducó (f. 90 del expediente principal y 17 y 18 del legajo de apelación).

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal considera que no se demostró la inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria en la finca de Limón matrícula 51261.



**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 procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes que consten en la publicidad registral de un inmueble determinado, sea que esta inexactitud en la publicidad sea de origen registral o extra registral; así lo establecían los numerales 21, 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente al inicio de este procedimiento administrativo).

De igual modo, el reglamento vigente a la fecha de la resolución final del Registro Inmobiliario, en el artículo 262 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP indica:

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida



en los asientos registrales y catastrales

De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes en la publicidad registral, sea esta inexactitud de origen registral o extra registral.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y “ el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que “...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...”.

De acuerdo con la normativa citada, es preciso que subsista la inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria de un inmueble para autorizar la procedencia de una gestión administrativa y ordenar la medida cautelar correspondiente; empero en el caso examinado no se advierte inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria de la finca de Limón matrícula 51261.

Debe atender el recurrente que el derecho de accionar este procedimiento administrativo también establece la obligación de narrar adecuadamente, cuál es la inexactitud que consta en la publicidad del asiento inmobiliario, es decir que debe describirse y



detallarse claramente cuál es el dato publicitado por el asiento registral que no se encuentra ajustada a la realidad jurídica de un instrumento público determinado.

Al consultar la publicidad registral de las submatrículas 001 y 005 de la finca de Limón matrícula 51261 (folios 13 a 16 de este legajo de apelación) se logra determinar que ambas matrículas se encuentran bajo la titularidad del promovente, y que el derecho 001 fue adquirido mediante el documento con citas de presentación tomo 393, asiento 10405; y el derecho 005 con el documento con citas de presentación tomo 2023, asiento 31788, por lo que se entiende su agravio referido a que en la publicidad registral consta su interés actual y titularidad en los inmuebles dichos; sin embargo, al no haber inexactitud en la publicidad registral inmobiliario este Tribunal debe confirmar la resolución impugnada,

Cabe indicar que no constan agravios del recurrente referidos a que la investigación en esta causa deba ampliarse a otros documentos. Tome nota el recurrente que la gestión administrativa debe estar acompañada de los hechos que informen exactamente cuál es la información en la publicidad registral que no corresponde a la realidad física y jurídica del bien inmueble; o del instrumento público con anotación vigente o inscrito en el Registro Inmobiliario.

Aunado a lo anterior, se rechaza la pretensión del apelante referida a mantener la nota de prevención ordenada en autos, debido a que para que esta anotación proceda el promovente debe aportar copia certificada de la denuncia penal y prueba idónea con valor suficiente para desvirtuar la fe pública contenida en el instrumento público



cuestionado; al respecto los numerales 293 y 294 del Reglamento General del Registro Inmobiliario vigente, establecen:

Artículo 293.- Requisitos de la solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada. La solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada deberá ser presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario, con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud por escrito debidamente autenticada por la persona notaria, la cual debe indicar: las calidades completas de la parte gestionante, **una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud de que se trate**, y un medio para recibir notificaciones, ya sea electrónico o cualquier otro que permita la Ley de Notificaciones Judiciales, Ley 8687.
- b) Cuando se actúa por medio de representante, en la solicitud se deben indicar las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y/o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe.
- c) Aportar original o copia debidamente certificada de la denuncia penal, en la que conste el correspondiente acuse de recibo y el número de sumaria asignado por parte de la sede judicial, y cuya relación de hechos debe ser congruente con la solicitud.



d) Adjuntar el comprobante de cancelación del arancel registral establecido en la Ley de Aranceles del Registro Público, Ley 4564.

e) Aportar el timbre del Colegio de Abogados de Costa Rica, según el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Notariado, por la autenticación notarial de la firma de la parte gestionante.

f) Aportar el documento idóneo que no conste en la publicidad registral inmobiliaria y que acredite fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral (elemento objetivo).

Artículo 294.- Documentos que permiten acreditar la existencia de una inexactitud de origen extra registral. Los documentos que no constan en la publicidad registral inmobiliaria, que permiten acreditar fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral, podrán ser:

a) Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado, que compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo de la persona notaria y consecuentemente, no existe el instrumento público en la matriz.

b) Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado, que acredite la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio respecto de su matriz.



c) Certificación del Archivo Notarial del Índice Notarial, que acredite la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio respecto de la información consignada en el Índice.

d) Certificación del Archivo Notarial, que acredite el incumplimiento de la presentación del Índice Notarial por parte de la persona notaria, vinculado con la fecha de autorización del testimonio cuestionado.

e) Certificación de defunción del Registro Civil, que acredite el fallecimiento de un compareciente con anterioridad al otorgamiento de un instrumento público notarial.

f) Certificación de entradas y salidas de la Dirección General de Migración y Extranjería, que acredite que alguna de las partes intervinientes se encontraba fuera del país al momento del otorgamiento de un instrumento público notarial.

g) Certificación emitida por una persona profesional con fe pública, que acredite que un compareciente se encontraba en una situación médica que le impidiera estar presente al momento del otorgamiento de un instrumento público notarial.

h) Resultados del cotejo administrativo realizado por la Dirección Nacional de Notariado, que acredite la existencia de discrepancias entre el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario y la matriz.



- i) Acto administrativo emitido por la Dirección Nacional de Notariado, que ordene la finalización anormal del cotejo administrativo por causas imputables a la persona notaria.
  
- j) Acto administrativo emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, que acredite la existencia de una inexactitud de origen extra registral en el plano catastrado.
  
- k) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que determine la inexactitud de origen extra registral, con ocasión de datos insertados en documentos notariales.
  
- l) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que acredite que el documento anotado o inscrito no fue expedido por dicha autoridad para su presentación o inscripción.
  
- m) Comunicación emitida por el Registro de Personas Jurídicas, en la cual se haya determinado de conformidad con sus atribuciones y normativa especial, que existe un motivo suficiente para presumir la eventual existencia de una inexactitud de origen extra registral en una representación y que dicha representación irregular se encuentre relacionada con una anotación provisional o una inscripción definitiva en la publicidad registral inmobiliaria.

(lo resaltado es propio)



Así las cosas, los agravios y la pretensión del recurrente deben rechazarse, por cuanto el apelante es consciente y así lo indica en sus alegatos al reconocer que los hechos denunciados son de conocimiento exclusivo de la sede jurisdiccional correspondiente, lo cual se ajusta con el artículo 153 de la Constitución Política y el numeral 1° de la Ley Orgánica del Poder Judicial que, en su orden establecen:

**ARTÍCULO 153.-** Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que esta Constitución le señala, conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso – administrativas, así como de las otras que establezca la ley, cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.

**Artículo 1.-** La Corte Suprema de Justicia y los demás tribunales que la ley establezca ejercen el Poder Judicial.

Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que la Constitución Política le señala, conocer de los procesos civiles, penales, penales juveniles, comerciales, de trabajo, contencioso–administrativos y civiles de hacienda, de familia, agrarios y constitucionales, así como de los otros que determine la ley; resolver definitivamente sobre ellos y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.



Asimismo, concuerda este Tribunal con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, que nos encontramos en un caso con “falta de interés actual”, pues las citas de presentación recurridas ya no constan en la publicidad registral, de tal forma que no es relevante seguir con el proceso, porque aunque antes había la posibilidad de tutelar un derecho o resolver un conflicto, ya no hay nada que resolver, el acto impugnado dejó de existir al no haber sido subsanado los defectos que contenía el documento presentado en la vía registral con citas 2023-693900 y llegando a caducar dicha presentación de conformidad con el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, que literalmente indica:

[...]

5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.

[...]

Lo resaltado es propio.

Por tales razones, este Tribunal no puede resolver este asunto de forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario y no puede acceder a las pretensiones de la parte recurrente por lo que debe confirmarse la resolución impugnada.

Asimismo, se le indica al recurrente tal y como el reconoce la invalidez del documento notarial debe ser conocida en sede judicial y que si quiere proteger los derechos inscritos puede recurrir a una inmovilización voluntaria de acuerdo con el artículo 266 del Código



Civil y recurriendo al consejo jurídico de un notario sobre esa posibilidad.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Ignacio Eugenio Holmes Patterson, cédula de identidad número 7-0059-0507, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, venida en alzada.

### POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Ignacio Eugenio Holmes Patterson, cédula de identidad número 7-0059-0507, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas treinta minutos del dieciséis de mayo de dos mil veinticinco; la que en este acto **se confirma**. 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. **NOTIFIQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez



Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53