

# Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

### TEMA: LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA EN EL REGISTRO NACIONAL.

**RESUMEN:** El presente informe, recopila la normativa y jurisprudencia sobre el tema de Gestión Administrativa en el Registro Público, desarrollándose su definición y procedimiento, tomando como base lo dispuestos por la Tribunal Registral y la Procuraduría General de la República

## Índice de contenido

1	NORMATIVA.....	1
	a) Reglamento del Registro Público.....	1
	b) Ley General de Administración Pública.....	5
	c) Circular del Registro Público.....	6
2	JURISPRUDENCIA.....	14
	a) Análisis del Principio de Seguridad Registral.....	15
	b) Sobre la posibilidad de subsanar errores por medio del procedimiento de gestión administrativa.....	23
	c) Sobre la Gestión Administrativa en casos de inmuebles propiedad del IDA.....	28

## 1 NORMATIVA

### a) *Reglamento del Registro Público*

[PODER EJECUTIVO]<sup>1</sup>

Artículo 4°–La Dirección. Además de las atribuciones que este Reglamento y otras leyes le asignen, corresponde a la Dirección de Propiedad Inmueble:

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

- a) Ordenar o denegar la inscripción de los documentos sujetos a registro, resolver los recursos y gestiones administrativas, de acuerdo con la ley.
- b) Supervisar el cumplimiento de todas las tareas y obligaciones de la Institución.
- c) Aprobar los proyectos de presupuesto ordinarios y extraordinarios; y el Plan Anual Operativo bajo su Dirección.
- d) Planear, coordinar, dirigir y supervisar las actividades técnicas y administrativas.
- e) Redactar y revisar informes, reglamentos, instructivos, circulares y otros instrumentos técnicos y documentos similares.

Artículo 16.-La Subdirección. Además de las atribuciones que este Reglamento y otras leyes le asignen, corresponde a esta Subdirección:

- a)- Ordenar o denegar la inscripción de los documentos sujetos a registro, resolver los recursos y gestiones administrativas, de acuerdo con la ley.
- b) Ejecutar las disposiciones que acuerde la Dirección para el buen servicio del Registro.
- c) Atender y resolver consultas verbales y escritas que le presenten sus superiores, subalternos y público en general, y brindar asesoría en la materia de su especialidad.
- d) Supervisar y controlar que los documentos que se confeccionan y tramitan en su dependencia bajo su responsabilidad, sean elaborados de manera exacta.
- e) Demás que le delegue o asigne el Director de este Registro.
- f) Sustituir al Director en su ausencia.

(Así adicionado por Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541 de 06 de marzo de 2000)

### **TITULO CUARTO**

#### **De la Gestión Administrativa**

##### **CAPITULO I**

###### Disposiciones generales

Artículo 92.—Casos en que procede la gestión administrativa.

Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 90 a 92)

Artículo 93.—Requisitos de la Gestión Administrativa. La gestión que se relaciona en el artículo anterior deberá contener la petición de manera clara, debidamente razonada y con su fundamento legal. Además tendrá que indicarse casa u oficina dentro de la ciudad de San José en donde oír notificaciones y los medios por lo que pueden ser notificados. Además deberá presentarse un juego de copias de la solicitud, para cada uno de los interesados y la dirección exacta en que pueden ser notificados.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 91 a 93)

Artículo 94.—Forma de realizar la notificación. La notificación se realizará en el lugar y por los medios que las partes señalaron para tal efecto.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 92 a 94)

Artículo 95.—Legitimación para Gestionar. Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 93 a 95)

## CAPITULO II

### Del Procedimiento

Artículo 96.—De la presentación de la gestión. El escrito inicial de la gestión administrativa se presentará ante la Dirección. Si éste no cumpliera todos los requisitos, se rechazará ad- portas. Si por alguna circunstancia se recibiere y faltare algún requisito en el escrito, se le prevendrá a la parte para que lo subsane en un plazo no mayor de 15 días. Si no cumpliera lo exigido se rechazará la gestión y se archivará el expediente.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 94 a 96)

Artículo 97.—De la nota de advertencia. Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 95 a 97)

Artículo 98.—De la notificación. A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada para que se presenten en defensa de sus derechos por un plazo que no exceda de quince días, para lo cual el gestionante deberá suministrar las direcciones exactas de todas las partes. El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación. En caso de que se tengan que publicar edictos, los gastos de éstos correrán por cuenta del gestionante.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 96 a 98)

Artículo 99.—Resolución de la Dirección o de la Subdirección. Una vez vencidas las audiencias conferidas, la Dirección o la Subdirección resolverá dentro del mes siguiente, en resolución debidamente razonada. Esta resolución se notificará al gestionante, así como a los demás interesados que se hubieren

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

apersonado. Para los demás se tendrá por firme 24 horas después de dictada.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 97 a 99)

Artículo 100.—Del Recurso de apelación. Contra la resolución final dictada por la Dirección o por la Subdirección procederá el recurso de apelación, que debe interponerse ante cualquiera de éstas oficinas dentro de los cinco días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente de la notificación de la resolución. Presentada en tiempo la apelación, la Dirección o la Subdirección remitirá sin más trámite el expediente a la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo para que proceda de conformidad con la ley número 7274 del 25 de febrero de 1992.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 98 a 100)

Artículo 101.—Resolución final por parte del Tribunal respectivo. Una vez resuelto lo que corresponda por el Tribunal Superior Contencioso Administrativo y devuelto el expediente, la Dirección o Subdirección ejecutará la decisión final.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 99 a 101)

### **b) Ley General de Administración Pública**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>2</sup>

Artículo 174.-

1. La Administración estará obligada a anular de oficio el acto absolutamente nulo, dentro de las limitaciones de esta Ley.

2. La anulación de oficio del acto relativamente nulo será discrecional y deberá estar justificada por un motivo de oportunidad, específico y actual.

**c) Circular del Registro Público**

[REGISTRO NACIONAL]<sup>3</sup>

DE: Ing. Jorge Avendaño Machado

Director

FECHA: 18 de julio de 2007

ASUNTO: Directrices respecto a la "Gestión administrativa por irregularidades extraregistrales"

Adjunto copia del oficio DGRN-0831/2007, de fecha 13 de julio del 2007, suscrito por el Lic. Dagoberto

Sibaja Morales, Director General del Registro Nacional, donde se emiten las directrices respecto a la "Gestión Administrativa por irregularidades extraregistrales" para que se proceda de conformidad.

13 de julio del 2007

DGRN-0831/2007

Licenciados:

Oscar Rodríguez Sánchez

Director de Bienes Inmuebles

Mauricio Soley Pérez

Director de Bienes Muebles

Enrique Rodríguez Morera

Director de Personas Jurídicas

Jorge Avendaño Machado

# Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Director del Catastro Nacional

Registro Nacional

Estimados señores:

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el

Registro Público en concordancia con el artículo 6 inciso 4 de la Ley de Creación del Registro Nacional, el cual dispone: " (...) Al Director General corresponderá: (...) 4. Unificar los criterios de calificación y dictar, en forma general, las medidas de carácter registral en los distintos registros, sin que le corresponda el análisis o calificación de casos concretos cuyo pronunciamiento compete al Director, encargado o jefe de cada dependencia.", procedo a emitir las siguientes directrices respecto a la "Gestión Administrativa por irregularidades extraregistrales".

## I. ANTECEDENTES.

Siendo que de la multiplicidad y diversidad de transacciones en el tráfico jurídico-registral de bienes y derechos, en nuestro país surgen gran cantidad de actos notariales que se presentan ante el Registro Nacional y a los mismos se le da trámite en esta Institución, cobijándolos con matices de actos administrativos, es entonces considerada la función registral como un servicio público, que brinda el Registro Nacional a la sociedad en general, siendo la prioridad de ello la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, como propósito principal del Registro Nacional, a la luz de lo señalado en el numeral 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Ante la existencia de múltiples actos notariales a los cuales el Registro Nacional, les brinda publicidad, la realidad de dichos actos es que, algunos de ellos están viciados de nulidad, nulidad que si bien es cierto es ajena a la participación del Registro Nacional, viene a inducir a error la publicidad que brinda el Registro, pues en algunas oportunidades dicha información se torna en espuria, en razón de irregularidades de índole extraregistral que la anteceden, por lo que en aras de brindar a la ciudadanía seguridad jurídica en la publicidad registral que brinda el Registro y de la misma manera proteger los intereses de terceros, el Registro Nacional deberá proceder a

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

inmovilizar administrativamente el bien o derecho inscrito, en aquellos casos en los que existan evidencias de nulidad de forma manifiesta.

### II. FUNDAMENTO JURIDICO.

Dentro la sociedad costarricense, el Registro Nacional cumple una función vital, cual es el brindar seguridad jurídica en materia de bienes inscritos, ello en aras de salvaguardar el interés público y coadyuvar en la protección de los derechos de los terceros de buena fe, los cuales realizan sus transacciones al amparo de los principios de la seguridad jurídica y fe pública registral, en concordancia con lo señalado en los numerales 32 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y el 66 del Reglamento del Registro Público, los cuales señalan lo siguiente:

Jorge Avendaño Machado  
Director del Catastro Nacional  
Registro Nacional

Estimados señores:

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público en concordancia con el artículo 6 inciso 4 de la Ley de Creación del Registro Nacional, el cual dispone: " (...) Al Director General corresponderá: (...) 4. Unificar los criterios de calificación y dictar, en forma general, las medidas de carácter registral en los distintos registros, sin que le corresponda el análisis o calificación de casos concretos cuyo pronunciamiento compete al Director, encargado o jefe de cada dependencia.", procedo a emitir las siguientes directrices respecto a la "Gestión Administrativa por irregularidades extraregistrales".

### I. ANTECEDENTES.

Siendo que de la multiplicidad y diversidad de transacciones en el tráfico jurídico-registral de bienes y derechos, en nuestro país surgen gran cantidad de actos notariales que se presentan ante el Registro Nacional y a los mismos se le da trámite en esta Institución, cobijándolos con matices de actos administrativos, es entonces considerada la función

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

registral como un servicio público, que brinda el Registro Nacional a la sociedad en general, siendo la prioridad de ello la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, como propósito principal del Registro Nacional, a la luz de lo señalado en el numeral 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Ante la existencia de múltiples actos notariales a los cuales el Registro Nacional, les brinda publicidad, la realidad de dichos es actos es que, algunos de ellos están viciados de nulidad, nulidad que si bien es cierto es ajena a la participación del Registro Nacional, viene a inducir a error la publicidad que brinda el Registro, pues en algunas oportunidades dicha información se torna en espuria, en razón de irregularidades de índole extraregistro que la anteceden, por lo que en aras de brindar a la ciudadanía seguridad jurídica en la publicidad registral que brinda el Registro y de la misma manera proteger los intereses de terceros, el Registro Nacional deberá proceder a inmovilizar administrativamente el bien o derecho inscrito, en aquellos casos en los que existan evidencias de nulidad de forma manifiesta.

### II. FUNDAMENTO JURIDICO.

Dentro la sociedad costarricense, el Registro Nacional cumple una función vital, cual es el brindar seguridad jurídica en materia de bienes inscritos, ello en aras de salvaguardar el interés público y coadyuvar en la protección de los derechos de los terceros de buena fe, los cuales realizan sus transacciones al amparo de los principios de la seguridad jurídica y fe pública registral, en concordancia con lo señalado en los numerales 32 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y el 66 del Reglamento del Registro Público, los cuales señalan lo siguiente:

FAJARDO TORRES (Anabí), "Inmovilización Registral". Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Colegio de Abogados, San José, Enero-Abril 2003, p283.)

Claro esta que de sendos numerales no es posible distinguir a los vicios de nulidad a los que hace referencia deban haberse originado en la sede registral o de manera extraregistro, lo cual conlleva a una interpretación y aplicación de la norma en sentido amplio, en aras de proteger el interés público y la seguridad jurídica registral. Por lo que, en el caso que nos ocupa a efecto de

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

proceder a declaratoria de nulidad del acto administrativo, que genere un determinado asiento registral, la citada nulidad, deberá ser absoluta, evidente y manifiesta, tal y como lo señalo la Procuraduría General de la Republica en el Dictamen C-126-2000, del dos de junio del dos mil, que dispuso lo siguiente:

"(...) cuando se esta en presencia de una nulidad absoluta de un acto declaratorio de derechos, la Ley General no le otorga a la Administración el ejercicio de la potestad de autotutela, sino que esta debe proceder a declarar la lesividad del acto, y solicitar ante la jurisdicción contencioso administrativa la declaración de nulidad ( la lesividad se encuentra regulada en los artículos 10 y 35 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa) Para hacer uso de la potestad de autotutela administrativa que le permite declarar la nulidad de un acto en vía administrativa, de conformidad con lo establecido en el articulo 173 de la Ley General de la Administración Publica, no basta que el acto se encuentre viciado de nulidad absoluta, sino que, además, esta debe ser evidente y manifiesta. En otras palabras, es aquella que es clara y notoria, y que no requiere de una exhaustiva interpretación legal. "

### III.LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR IRREGULARIDADES EXTRAREGISTRALES, CONSIGNACIÓN DE LA NOTA DE ADVERTENCIA Y ORDEN DE INMOVILIZACION.

Una vez presentada la Gestión Administrativa, y habiéndose determinado la apertura del expediente correspondiente debe ordenarse consignar "nota de advertencia", la cual esta investida de alcances limitado, toda vez que aunque no sustrae del trafico jurídico el bien protegido, si genera un efecto de publicidad o aviso a terceros que tengan algún interés en realizar algún acto jurídico relacionado con el mismo, hace de la Gestión Administrativa un remedio procesal en aquellos casos en los que exista algún vicio de nulidad o inexactitud registral, entendiendo esta ultima como toda incongruencia o desacuerdo que exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral.

En lo referente al concepto de inexactitud registral, en nuestra legislación no se encuentra definida de manera sistematizada las causas generadoras de la misma, no obstante lo cierto del caso es que la misma obedece a hechos de origen registral o extraregistral, más sin embargo la forma mas próxima de abordar el tema dentro de nuestra legislación es mediante la

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

aplicación de la figura jurídico-registral de gestión administrativa, supra señalada en el numeral 92 del Reglamento del Registro Público, que prevé la forma de resolver errores que se puedan estar generando en la publicidad registral, gestados tanto en la sede registral, como en la esfera extra-registral.

Esta última, ha sido reconocida por la doctrina como causa sobreviviente, la cual no tiene origen precisamente en el proceso de inscripción el cual se realiza en la sede registral, sino en el proceso de transformaciones extraregistrales en las cuales el Registro Nacional no tiene participación alguna, lo cual genera que un asiento exacto se tome en inexacto, lo cual contraviene los principios y pilares básicos de la seguridad jurídica-registral.

Bajo la concepción tradicional que se ha seguido, en los casos en los cuales se está en presencia de una inexactitud registral, para alcanzar la tutela publicitaria, dichas inconsistencias se han tenido que ventilar ante la autoridad judicial, en caso de controversia o bien subsanar las diferencias por acuerdo de voluntad de las partes a partir del otorgamiento de una escritura pública, tal y como lo estipula el artículo 474 del Código Civil (Ver dictamen de la Procuraduría General de la República C-054-2002). No obstante al considerarse los actos registrales como actos de carácter administrativo (Ver los dictámenes de la Procuraduría General de la República C-18-96 del 27 de noviembre de 1996 y C-128-99 del 24 de junio de 1999), el subsanar los errores o vicios de nulidad encuentran amparo en lo dispuesto en el numeral 173 de la Ley General de la Administración Pública, como norma posterior que ha venido tácitamente a derogar lo dispuesto por el numeral 474 Código Civil, normativa que coexiste a efectos del administrado, no así de la administración, en cuyo caso prevalece lo dispuesto en la Ley General de la Administración

Pública, como norma posterior. En este mismo sentido el dictamen C-189-96 de la Procuraduría General de la República, señala:

"(...) el acto de registro es un acto administrativo", en razón de la intervención del Estado, por medio de sus órganos competentes, para dar publicidad a actos, contratos, estados y situaciones jurídicas de los particulares y producir consecuencias jurídicas a terceros. "

En ese mismo sentido en lo referente a la naturaleza jurídica de la actividad registral, en el dictamen C128-99, la Procuraduría señaló: "En punto a la naturaleza jurídica de la función o actividad registral, una doctrina, de corte

privatístico, la engloba en los actos de jurisdicción voluntaria o actividad no contenciosa. El propio vocablo de "jurisdicción" es extraño al ámbito en que actúa el funcionario registral. Por el contrario, la administrativista con preponderancia la considera dentro de los actos administrativos. Siguiendo los autores italianos, el sector mayoritario clasifica los actos de registro o inscripciones, junto a la actividad certificante, de notificación, publicación, etc., dentro de los meros actos administrativos o de conocimiento, en atención a que los efectos jurídicos operan por mandato legal y no por una declaración de voluntad autónoma de la Administración. En ellos, la autoridad administrativa interviene para dar publicidad y certeza a determinadas relaciones de los particulares. En los actos de inscripción, que generalmente tienen efectos declarativos, la Administración, previa comprobación o verificación valorativa de las condiciones exigidas por el Derecho positivo, anota o inscribe en el Registro, con la forma que éste prevé, ciertos hechos, actos o contratos, documentados en títulos o instrumentos públicos, que deben hacerse constar de modo inequívoco. De ahí que, como ha escrito ZANOBINI, la inscripción presupone el juicio favorable acerca de la concurrencia de requisitos prescritos para que pueda efectuarse validamente. Luego, difiere de la simple transcripción o toma de razón." (La negrita no corresponde a su original) De los criterios y jurisprudencia transcritos logramos extraer el hecho, que la inscripción registral no obedece simplemente a una constatación de requisitos de mera inscripción, sino que dicho proceso implica una serie de juicios y valoraciones que el registrador debe realizar, al momento de autorizar o no la inscripción de un documento, lo cual va otorgar una serie de derechos a las partes involucradas, así como a terceros que se amparan en la fe pública registral, de la cual es garante el Registro Nacional, que como institución pública que emite actos de índole administrativa, entre los cuales se encuentran los actos registrales.

En este sentido es de mérito mencionar el voto N° 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre del dos mil seis del Tribunal Registral Administrativo, cual en lo que interesa señalo lo siguiente:

"De no existir esta medida, el Registro estaría (atado de manos, por cuanto no podría ordenar la marginal de advertencia sobre una finca, cuando se haya detectado un error o una omisión, por parte de algún funcionario encargado de la registración, que pueda causar nulidad de un asiento, o sea informado de parte interesada de la existencia de un vicio de esa naturaleza generado por

otra causa, acreditando la prueba de merito. Lo anterior no implica que el Registro deba asumir la carga de dar traslado a todas las pretensiones que quieran hacer valer una determinada situación, que ponga en telas de duda (nulidad o anulabilidad de un asiento) la publicidad registral. Sin embargo, hay circunstancias en donde una parte legítimamente interesada puede demostrar ante el Registro, situaciones de nulidad evidente y manifiesta, que aunque definitiva deban ser declaradas en sede judicial, pueden ser valoradas por la Administración Registral, conforme a los fines públicos que le fueron encomendados, para advertirla terceros, como una medida puramente cautelar y preventiva, lo que además es conteste con el principio de verdad real que informa de manera general todo procedimiento administrativo (artículo 297.-1 de la Ley General de la Administración Pública.) De no existir esa medida, aun cuando las causas excedan el marco de calificación señalado en el artículo 27 de la Ley de inscripción de Documentos en el Registro Público, se consentiría dar publicidad, aun teniendo prueba fehaciente, a asientos registrales presuntamente nulos o imprecisos."

Así las cosas, en aras de evitar mayores daños a las partes, los cuales puedan generar efectos de difícil o imposible reparación, una vez cumplido el proceso propio de gestión administrativa, la Administración deberá ordenar la movilización del bien, la cual se mantendrá hasta tanto la Autoridad Judicial (Civil o Penal) ordene que la misma sea levantada.

#### IV. DISPOSICIONES FINALES.

En aras de materializar la nota de advertencia o inmovilización según corresponda, producto de una gestión administrativa por presuntas irregularidades extraregistrales, esta deberá dictarse bajo las siguientes condiciones:

1. La parte que tenga un interés legítimo basada en los asientos registrales, deberá presentar ante la Dirección respectiva la "Gestión Administrativa" de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 siguientes y concordantes del Reglamento del Registro Público, en concordancia con el numeral 125 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble.

2. Una vez presentada la solicitud de la gestión administrativa,

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

junto con la denuncia penal en la cual debe constar el acuse de recibido por la autoridad respectiva, y exista la presunción de que hay un vicio que acarree la nulidad de un asiento registral, la administración a través de una resolución motivada de la Dirección del Registro que corresponda, ordenara consignar una nota de advertencia administrativa o la inmovilización según corresponda, que recaiga sobre el bien o derecho en cuestión.

3. Consignada la advertencia administrativa y notificada la realización de este acto a los interesados, si por alguna circunstancia faltare algún requisito, este se prevendrá en el mismo acto y el interesado contara con un plazo de 15 días, para que lo subsane; si no cumpliera lo exigido se rechazara la gestión y se archivara el expediente conforme lo señalan los artículos 96 del Reglamento del Registro Publico y 128 del Reglamento de Organización del Registro Publico de la Propiedad Mueble.

Cumplido con lo estipulado en el numeral anterior, se debe continuar con el debido proceso previsto reglamentariamente. Vencidas las respectivas audiencias, dentro del mes siguiente se decidirá mediante resolución la inmovilización del bien o la resolución razonada que corresponda.

Atentamente:

Dagoberto Sibaja Morales

Director general

FC:Licda. Laura Chinchilla Miranda, Ministra de Justicia

Srs. Tribunal Registral Administrativo

Lic. Luis Jiménez Sancho, Jefe.. Departamento de Asesoría Jurídica

Registro Nacional

Archivo

Consecutivo

## 2 JURISPRUDENCIA

**a) Análisis del Principio de Seguridad Registral.**

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA]<sup>4</sup>

OJ-024-2003

17 de febrero de 2003

Señor

Diputado José Miguel Corrales Bolaños

Presidente

Comisión de Asuntos Jurídicos

Asamblea Legislativa

S. D.

Estimado señor:

Con la aprobación del señor Procurador General Adjunto, me refiero a su oficio N° CJ-17-01-03 de fecha 22 de enero último, recibido por este Despacho el día 23 siguiente, por el cual solicita el criterio de esta Procuraduría, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, sobre el proyecto de ley "REFORMA PARCIAL A VARIAS LEYES PARA ELIMINAR LOS FRAUDES REGISTRALES", expediente N° 14908, publicado en La Gaceta N° 190 de 3 de octubre de 2002.

Sobre el particular me permito manifestarle lo siguiente:

A modo de preámbulo, conviene tener presente que el criterio que se emitirá es estrictamente técnico jurídico, de conformidad con la competencia atribuida a la Procuraduría por su Ley Orgánica, N° 6815, en su artículo 3° inciso b). De tal modo que no se entra a analizar la conveniencia u oportunidad del proyecto, toda vez que ello compete al plenario de la Asamblea Legislativa en uso de su potestad constitucional de predisposición normativa (legal).

Hechas las anteriores referencias, conviene entrar en el examen del citado proyecto de ley.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

REFORMA ARTICULOS 83, 85 PARRAFO 1° Y 117 DEL CODIGO NOTARIAL Y TRANSITORIOS DEL PROYECTO.

Como se observa de las normas, se introduce el sistema de marcación de huella digital del notario y de los comparecientes, tanto en las escrituras públicas como en los testimonios, en sustitución del sistema de firma.

De conformidad con el artículo 34 inciso i) del Código Notarial vigente, dentro de los alcances de la función notarial, compete al notario público: "Autenticar firmas o huellas digitales". Como competencia material de la función (art. 30) "legítima y autentica los actos en que interviene, ... para lo cual goza de fe pública". En virtud de esta última (art. 31 p. 2°), "se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él".

Señala el tratadista Alberto Brenes Córdoba, en su Tratado de las Obligaciones (Editorial Juricentro S.A. 1977, ps. 108 y 109), lo que sigue:

"Tanto los documentos como los instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos, hace plena prueba en lo que atañe a los hechos materiales que el funcionario afirma haber ejecutado el mismo o haber pasado en su presencia en el ejercicio de sus funciones. La autenticidad o fuerza probatoria especial de que están revestidas esas escrituras, depende de la fe pública que la ley concede a los funcionarios de donde emanan. Por eso se dice que tales documentos son "auténticos", lo que significa, autorizados o de fe cierta, conforme al sentido etimológico de la palabra". En igual sentido ver artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil.

Lo anterior denota claramente, que la firma que estampa el notario público autorizando determinado acto o negocio jurídico, se debe y se presume cierta, porque autentica por sí mismo su firma como las de los comparecientes respectivos. El Notario identifica a las partes, es una función esencial que debe ejercer (artículo 39 in fine y 41 del Código Notarial). A la hora de solicitar a estos el documento de identificación, como lo es la cédula de identidad, ¿esta constituye un documento seguro como se ha dicho?, "pues tiene formato con mecanismos de seguridad que lo hacen virtualmente imposible de falsificar. La cédula si se mira: se observa una cubierta holográfica con líneas de seguridad, el escudo de Costa Rica y la leyenda "República de Costa Rica", la fotografía aparece no una, sino dos veces. Por detrás, la imagen

negra distorsionada contiene la información en código de sus huellas digitales y todos sus datos personales. Finalmente, la bandera de Costa Rica que está en la parte inferior está formada por un texto microscópico, el cual se podrá leer con la ayuda de una lupa potente". (Tomado de La Nación del 2 de febrero de 2003, página 9-A). ¿O bien el "sistema de cédulas es vulnerable"? (La Nación del 10 de febrero de 2003, páginas 4-A y 5-A): "Las cédulas nuevas, que son las emitidas a partir de 1998, lo que se da son alteraciones de los datos contenidos en el documento. De esa manera, los delincuentes logran suplantar con facilidad la identidad de una persona para cometer estafas y fraudes de tipo registral". ¿Es entonces el documento de identificación el que falla o no? Tanto en el hecho de que se exija la firma o la huella, para efectos registrales estaría referida al hecho de constatación de si hubo o no falsificación, pero su causa no está en el hecho de que se falsifique la firma o huella del notario, poco probable; lo que puede ocurrir en uno y otro caso es que el documento de identificación no sea fehaciente.

En ese sentido, creemos que no se justifica la sustitución de la firma por la huella digital, porque tanto en uno como en el otro caso, siempre gozarían de igual autenticidad, con los inconvenientes de orden material y económico que conllevaría la utilización del segundo método. Tanto en el evento de que se utilice la firma como en el que se utilice la huella digital, es al notario como funcionario público a quien incumbe que esta sea veraz, de modo que en uno y otro caso su falsificación escapen como delitos de su esfera de responsabilidad, excepto por su descuido o negligencia en el ejercicio de su función. Con ello se debilitaría la fe pública notarial y se haría dificultoso el ejercicio de la función misma, con los inconvenientes de no contarse con los medios técnicos necesarios que sustituyan la tinta con riesgo de que se manche el protocolo. A modo de ejemplo, he otorgado escrituras en las que han comparecido más o menos 150 otorgantes, el riesgo de manchas sería elevadísimo, como el derrame de la tinta, con la consecuente responsabilidad notarial que ello implicaría. Además, el uso de la tinta podría afectar la conservación del papel protocolar, lo que podría llevar a su deterioro y a la inseguridad jurídica que ello conllevaría por su desaparición.

Se considera igualmente excesiva la medida que se pretende adoptar con el proyecto. La Dirección Nacional de Notariado tiene como atribución (art. 24 inciso g) del Código Notarial): "Llevar un registro de firmas de los notarios y de los sellos blancos que deben utilizar en sus actuaciones, así como de cualquier mecanismo de seguridad que acuerde la Dirección". Tal es el caso del papel

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

de seguridad, el cual podría llevar en código la huella digital, esto último lo sugiero cual acontece con la cédula de identidad. Igualmente sugerimos que se dé una estrecha relación entre esa Dirección y la Dirección del Registro Nacional, todo con miras a lograr una mayor seguridad registral y sin necesidad de generar nuevos costos a los mecanismos ya implementados, como sería llevar ya no un registro de firmas sino un registro de huellas digitales.

### REFORMA ARTÍCULO 174 DE LA LEY GENERAL DE LA ADMINISTRACION PUBLICA.

Mediante dictamen de esta Procuraduría (C-167-2001) se señala que: "De acuerdo con la Ley General de la Administración Pública, en relación con la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, son dos vías las que tiene la Administración para dejar sin efecto actos declaratorios de derechos cuando tengan un vicio de nulidad:

1. Si la nulidad es absoluta, evidente y manifiesta, debe seguirse el procedimiento establecido en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública; y
2. Si la nulidad es absoluta o relativa, se debe hacer la declaración de lesividad del acto, con la consecuente interposición del proceso de lesividad, regulado, básicamente, por los artículos 10 y 35 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa".

Asimismo ha dictaminado (C-128-99): "Ante estas disposiciones especiales y la exclusión de la materia registral del procedimiento común, la jurisprudencia que se comenta ha declarado inaplicable al Registro Público la potestad de anulación del acto con vicios de nulidad evidente y manifiesta. Al efecto, expresó el Tribunal Superior de lo Contencioso: "Bajo esa normativa se tiene que como el Registro carece de facultad para cancelar asientos, se remite el uso de la marginal de advertencia para el caso en que debe hacerse notar a terceros que éste adolece de un defecto. En otras palabras, en casos en que el Registrador advietiere un error u omisión que acarree la nulidad del asiento, como no puede anularlo, lo que procede es ordenar una nota de advertencia al margen del mismo, el que mientras no se cancele o se rectifique, no podrá practicarse operación posterior alguna que lo modifique. (...) Debe recalcar que las inexactitudes o vicios que el Registro podría enmendar por el trámite de Gestión Administrativa son los que derivan de las actuaciones de sus funcionarios en el acto de registro; mas no los que procedan de nulidad, falsedad o imperfección del título o relación jurídica sustantiva (acto, contrato, etc.) que hubiere ocasionado el asiento".

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Lo anterior denota, que en la especie no es el acto de registro el que esté viciado de nulidad, sino el contrato subyacente que sirvió de base a la inscripción, de modo que la reforma propuesta vendría a cumplir la misma finalidad que se logra con la nota de advertencia, privilegiando de manera oficiosa con la nulidad del acto registral al propietario primitivo registral en detrimento del tercero adquirente, sin esperar lo que deberá resolverse en definitiva en la vía declarativa sobre la nulidad específica del contrato (artículos 474 y 835 y siguientes del Código Civil). Son objeto de inscripción en el Registro los documentos especificados en el artículo 450 del Código Civil, no siendo posible en vía administrativa prejuzgar sobre su validez (artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883).

De lo espuesto resulta oportuno transcribir lo que esta Procuraduría señaló in fine en dictamen C-167-2001: "Todo lo anterior nos lleva a afirmar que, si bien, en principio, y desde el punto de vista del Derecho Administrativo, con fundamento en lo dispuesto en el dictamen C-128-00 de 24 de junio de 1994 y en la Ley General de la Administración Pública, es posible aplicar la teoría de las nulidades a las inscripciones registrales en tanto se consideren actos administrativos, de otra parte, como la regulación básica de esta materia se encuentra en el Código Civil, normativa de carácter privado, se provoca una grave confusión en cuanto a la naturaleza y procedimientos aplicables en esta materia.

Este aspecto no debe ser obviado, porque serán precisamente, los Tribunales de Justicia (inclusive cuando actúan como tribunal administrativo conociendo en jerarquía impropia) los que tengan finalmente la palabra en el tema".

En cuanto al hecho de especificar el proyecto en el artículo 174 de la Ley General de la Administración Pública, la participación de la Procuraduría General de la República mediante la emisión de un dictamen, ella está contemplada en el artículo 173 precedente, que es el que se aplica en el procedimiento de anulación evidente y manifiesta por la propia Administración.

REFORMA ARTICULO 1° DE LA LEY DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PUBLICO, N° 3883 DE 30 DE MAYO DE 1967.

Se incurre en el proyecto en el error en la cita del artículo de Ley.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Viene el artículo a sentar el principio de seguridad registral, sobre conceptos básicos de la legitimidad demanial, protección de terceros de buena fe e inscripciones que se ajusten a derecho, mediante la simplificación y celeridad de los trámites de recepción e inscripción de documentos. Consideramos que así debe ser, pero advertimos de nuevo que sobre este principio se levanta como contradictorio al texto del anterior artículo examinado de la Ley General de la Administración Pública, al prejuzgar vía administrativa en detrimento del tercero de buena fe, lo que es de incumbencia de la vía judicial declarativa.

Los actos delictivos que se han cometido respecto a bienes y derechos inscritos en el Registro Público, requiere un mayor control de los notarios en el ejercicio de su función, por lo que la intención del Registro de reforzar la seguridad registral, no depende en mayor medida de su propio esfuerzo, sino más bien resulta precaria si los notarios como funcionarios públicos no cumplen fehacientemente con las obligaciones que le impone el ordenamiento jurídico. De ahí que la seguridad registral dependerá en grado sumo de la vigilancia que sobre los notarios públicos debe ejercer la Dirección Nacional de Notariado.

### REFORMA ARTICULOS 456 Y 457 DEL CODIGO CIVIL.

Dentro de los modos de perder el dominio, la generalidad de la doctrina los clasifica en voluntarios e involuntarios, según dependan de la voluntad del dueño. Entre los primeros se cita la renuncia o abandono (derrelicción) y enajenación. Para las segundas la destrucción de la cosa y la revocación (ejercicio de acciones rescisorias, anulatorias y resolutorias). Esta última, la revocación, destruye en principio la enajenación, aun con perjuicio de un tercer adquirente. Pero esta regla sufre limitaciones en determinadas hipótesis, como la de bienes inmuebles inscritos adquiridos de buena fe, cuando las causas de la revocación no nazcan de circunstancias que consten explícita o implícitamente en el Registro. La revocación sólo debe operar en perjuicio de los terceros que hayan podido tener conocimiento, por medio de la inscripción, de la eventualidad a que el derecho del causante estaba sujeto.

Siendo la vía judicial (civil o penal) la que debe resolver sobre las acciones anulatorias civiles o delictivas, como ha quedado anteriormente expuesto, lo que viene a introducir el proyecto es el caso particular del despojo fraudulento cometido al amparo de documentos públicos falsos, lo que implícitamente contempla o cubre la norma sin necesidad del texto incluido en el proyecto.

En líneas 8 y 9 no se entiende la expresión "bajo su monto".

Como novedad igualmente implícita, al sustantivo "tercero" se le agrega el adjetivo de "buena fe calificada".

Sobre la buena fe la doctrina la define desde un aspecto negativo (ignorancia de los vicios de la adquisición) sea que el tercero ignora que en su título o modo de adquirir exista un vicio que lo invalide. En un enfoque positivo: creencia de la legitimidad de la adquisición. La buena fe se caracteriza por la concurrencia de un título o acto jurídico que aparente una legítima adquisición e ignorancia del tercero de los vicios que invaliden o hagan ineficaz ésta. La buena fe se presume y, por consiguiente, no es preciso declararla. En cambio, la mala fe requiere que la vía judicial declare su existencia. (Por analogía ver artículos 285 y 286 del Código Civil).

En tal sentido, definida la buena fe, no se entiende que el proyecto exija que esta sea "calificada" (concepto jurídico indeterminado para la buena fe). O existe buena fe o existe mala fe, no hay intermedios.

Por último, en cuanto a la posición del tercero de buena fe, la jurisprudencia civil y penal no ha sido uniforme y sobre este particular la Procuraduría sostuvo en el informe de acción de inconstitucionalidad bajo expediente 02-006399-0007-CO, lo siguiente:

"Por ello, a pesar del trastorno que provoca que un mismo aspecto judicial reciba diverso tratamiento, dependiendo de dónde se ventile, ello de manera alguna podría acarrear la inconstitucionalidad de la jurisprudencia que, en este caso, lesiona los intereses de los accionantes, ya que, si ese fuera un parámetro válido de constitucionalidad, en caso de privilegiarse la otra tendencia jurisprudencial, los nuevos afectados acudirán a esta Sala a alegar inaplicable la novedosa posición de los Tribunales.

A la base de toda esta discusión, se hallan las diferencias, en apariencia irreconciliables, entre la normativa que sobre restitución establece la normativa represiva (artículo 103 del Código Penal de 1970 y artículo 123 del Código Penal de 1941) y lo dispuesto en el artículo 456 del Código Civil.

La jurisprudencia cuestionada, sin alegar una derogación o abrogación del artículo 456 del Código Civil a través de la normativa de orden penal de más reciente promulgación, llega a la conclusión de que la aplicación de citado numeral del Código Civil no tiene los alcances que desde antaño se le ha concedido, y hace

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

una suerte de excepción entratándose de su aplicación al campo del derecho penal, materializando la posibilidad de que ambos criterios subsistan pero cada uno en su ámbito de acción. (---)

Como ha sido expuesto, la Sala Primera en su jurisprudencia ha adoptado un criterio a favor del derecho del tercero de buena fe, considerando que de esta forma se tutela el mejor derecho, mientras la Sala Tercera se ha inclinado por el derecho del propietario primario; lo que resulta legítimo -mas no saludable para cualquier ordenamiento jurídico- si ambas posiciones son sólidamente fundamentadas por cada Sala de Casación.-

(...)

Es importante indicar, que no pretende la Procuraduría General con lo indicado aceptar o rechazar la postura de una u otra de las Salas en cuestión, sino únicamente demostrar que en el supuesto analizado la postura por parte de cada una de ellas, igualmente provoca una violación a la seguridad jurídica de la parte no privilegiada, por lo que en la toma de postura lo que existe es una ponderación de los intereses vinculados y la inclinación por el que se considera con mejor derecho".-

### CONCLUSION.

El presente proyecto, tuvo como antecedente el proyecto "Ley de Reformas para la Seguridad Registral", expediente 14546, entre las cuales fueron consultadas para el estudio respectivo, instituciones tales como el Archivo Nacional, el Ministerio de Justicia y Gracia, el Colegio de Abogados y la Corte Suprema de Justicia. Se señalaron por tales Dependencias argumentaciones contrarias al proyecto que hemos retomado en ciertos aspectos aquí y que culminó con desechar por unanimidad el proyecto.

En consecuencia, de lo anteriormente expuesto podemos concluir que la sustitución de la firma del notario y otorgantes por la huella digital, con las reformas de ley propuestas, no vienen a dar solución a un problema que bien puede resolver el Registro Nacional en coordinación con la Dirección Nacional de Notariado, a efecto de que al Notario Público como contralor de legalidad de los actos notariales que autoriza, se le impongan las medidas que sean necesarias para el cumplimiento de los deberes propios de la función que ejerce. Si estos autorizan títulos válidos que han superado su control, solo estos títulos se inscribirían. Ante la negligencia o descuido de unos pocos notarios caben las sanciones

correspondientes que fija el ordenamiento jurídico.

Atentamente,

Lic. Fernando Casafont Odor

NOTARIO DEL ESTADO

***b) Sobre la posibilidad de subsanar errores por medio del procedimiento de gestión administrativa.***

[SALA CONSTITUCIONAL]<sup>5</sup>

Exp: N° 06-011328-0007-CO

Res: N° 2006-015950

SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las catorce horas con cuarenta y siete minutos del primero de noviembre del dos mil seis.-

Acción de inconstitucionalidad promovida por Derek Austin Reidy, mayor, de un solo apellido en razón de la nacionalidad estadounidense, portador del pasaporte número 075836443, casado una vez, contra los artículos 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 del Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de febrero de 1998.

Resultando:

1.- Por escrito recibido en la Secretaría de la Sala a las diez horas veintiún minutos del 13 de setiembre del 2006, el accionante solicita que se declare la inconstitucionalidad de los artículos 84 a 100 del Decreto Ejecutivo N° 26771. Alega que de conformidad con el artículo 140, incisos 3) y 18) de la Constitución Política el Poder Ejecutivo puede reglamentar determinadas leyes (de organización u orgánicas, internas, especiales, de trabajo, etc.). Ninguno de los dos incisos se refiere a que el Poder Ejecutivo pueda arrojarse competencias de otros poderes de la República. Menos aún, aquellas atribuciones de índole constitucional que le corresponden a la Asamblea Legislativa de conformidad con el artículo 121 inciso 1) de la Constitución Política. Por otra parte, el artículo 458 del Código Civil, supuestamente

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

reglamentado por los artículos del Reglamento impugnados, se refiere únicamente a "la organización del Registro y los derechos y obligaciones del Registrador". La "gestión administrativa" que dispone el Reglamento no puede ni debe tenerse como un aspecto de organización del Registro pues no está referida a los órganos funcionales creados por ley. Tampoco puede interpretarse que una denominada "gestión administrativa de inmovilización" pueda constituir ni un derecho ni una obligación del Registrador. Los derechos de los funcionarios del Registro Público están garantizados por el Código de Trabajo y la Convención Colectiva de Trabajadores si la tienen. El artículo 2 de la Ley sobre la Inscripción de Documentos autoriza al Registro Público para que por la vía reglamentaria y los procedimientos técnicos que disponga establezca un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del Diario. Ese artículo no autoriza al Poder Ejecutivo, vía reglamentaria, a arrogarse potestades que le corresponden a la Asamblea Legislativa. La corrección o modificación de errores registrales vía gestión administrativa, no está prevista en esta norma. Señala que la Junta Administradora del Registro Nacional tomó un acuerdo para exhortar al Poder Ejecutivo a que éste ejercite sus potestades reglamentarias con base en las respectivas atribuciones constitucionales y legales para los efectos del artículo 2 de la Ley sobre Inscripción de documentos. El accionante alega que las disposiciones contenidas en los artículos 88 y 95 del Reglamento son inconstitucionales en el tanto si bien existe la intención supuesta de agilizar y mejorar los servicios públicos registrales, el mecanismo reglamentario usado por el Poder Ejecutivo para los fines dichos lesiona el principio constitucional de la división de poderes. La gestión administrativa mencionada, debió haber sido incorporada en la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público. El Poder Ejecutivo no puede establecer vía reglamento, procedimientos especiales no previstos en la ley que se va a reglamentar, que limitan y restringen derechos patrimoniales adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas; si lo hace, excede sus atribuciones reglamentarias. Tampoco puede modificar o derogar el procedimiento administrativo dispuesto en los artículos 214 a 370 de la Ley General de la Administración Pública. La anulación de un acto administrativo declarativo de derechos por parte de la Administración Pública, deberá previamente ser declarado lesivo a los intereses públicos, económicos o de otra naturaleza, del Estado, a través del procedimiento que la propia ley establece. Vía reglamento, se establece un procedimiento o gestión que lesiona los derechos subjetivos de los administrados, previstos y tutelados por la Ley General de la Administración Pública. No

puede el Poder Ejecutivo, a través de un reglamento, establecer un recurso de apelación contra lo resuelto en vía administrativa ante el Tribunal Notarial Administrativo, que es una dependencia del Poder Judicial. No se pueden atribuir competencias públicas vía reglamento. Las normas reglamentarias impugnadas, en forma individual y en conjunto, componen el Título Tercero, Capítulos I y II (artículos 84 a 91) y el Título Cuarto del Reglamento del Registro Nacional, Capítulos I y II lesionan la Constitución Política. Los actos ejecutados por el Registro Público (gestión administrativa de inmovilización de inscripción de derecho de propiedad) fundados en el Reglamento parcialmente impugnado, lesionan el derecho de propiedad de su representada, el cual fue adquirido al amparo de la publicidad registral del Registro Nacional. El procedimiento que realiza el Registro Nacional denominado "gestión administrativa", constituye una medida cautelar cuyo fin es "inmovilizar" un derecho de propiedad debidamente inscrito y generador de derechos subjetivos del administrado. Esta diligencia, procedimiento o gestión, por afectar libertades y garantías fundamentales, debe estar contenida en una ley, no en un reglamento. Se viola así el principio de reserva legal. Este tipo de gestión o procedimiento no está previsto en la Ley sobre la inscripción de documentos en el Registro Público; el Poder Ejecutivo lo emitió sin respaldo legal. La inmovilización y la gestión administrativa dispuestos en el Reglamento cuestionado, establecen un procedimiento cautelar temporal para prever una eventualidad judicial de interés social y necesidad pública. Sin embargo, el ordenamiento jurídico costarricense prevé que las medidas cautelares estén contenidas en leyes (artículo 10 del Código Procesal Penal), no en reglamentos. Las disposiciones impugnadas violan flagrantemente el principio de reserva legal.

2.- A efecto de fundamentar la legitimación que ostenta para promover esta acción de inconstitucionalidad, el accionante señala que existe un recurso de amparo que se tramita en el expediente número 06-11291-0007-CO.

3.- El artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional faculta a la Sala a rechazar de plano o por el fondo, en cualquier momento, incluso desde su presentación, cualquier gestión que se presente a su conocimiento que resulte ser manifiestamente improcedente, o cuando considere que existen elementos de juicio suficientes para rechazarla, o que se trata de la simple reiteración o reproducción de una gestión anterior igual o similar rechazada.

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Redacta el Magistrado Solano Carrera ; y,

Considerando:

I.- Presupuestos y formalidades para la admisión de la acción de inconstitucionalidad.

El accionante impugna varios artículos del Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de febrero del 1998 e indica que su legitimación deriva de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 75 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, pues existe un recurso de amparo en trámite que constituye el asunto previo pendiente de resolución, en el cual se invoca la inconstitucionalidad de las normas cuestionadas como medio razonable de amparar el derecho que se considera lesionado en el asunto principal:

"Para interponer la acción de inconstitucionalidad es necesario que exista un asunto pendiente de resolver ante los tribunales, inclusive de hábeas corpus o de amparo, o en el procedimiento para agotar la vía administrativa, en que se invoque esa inconstitucionalidad como medio razonable de amparar el derecho o interés que se considera lesionado."

Adicionalmente, la acción de inconstitucionalidad es un procedimiento con determinadas formalidades, que de no cumplirse, imposibilitan a la Sala conocer de la impugnación que se hace. En este sentido ha señalado:

"[...] se trata de un proceso de naturaleza incidental, y no de una acción directa o popular, con lo que se quiere decir que se requiere de la existencia de un asunto pendiente de resolver -sea ante los tribunales de justicia o en el procedimiento para agotar la vía administrativa- para poder acceder a la vía constitucional, pero de tal manera que, la acción constituya un medio razonable para amparar el derecho considerado lesionado en el asunto principal, de manera que lo resuelto por el Tribunal Constitucional repercuta positiva o negativamente en dicho proceso pendiente de resolver, por cuanto se manifiesta sobre la constitucionalidad de las normas que deberán ser aplicadas en dicho asunto; y únicamente por excepción es que la legislación permite el acceso directo a esta vía -presupuestos de los párrafos segundo y tercero del artículo 75 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional-" (sentencia número 4190-95, de las once horas treinta y tres minutos del veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco).

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

El requisito de la existencia de un asunto pendiente de resolver ha sido interpretado por esta Sala en el sentido de que no basta la mera existencia de ese asunto, sino que además se requiere de su invocación en el asunto principal, de manera que constituya "medio razonable para amparar el derecho o interés considerado lesionado", tal y como lo dispone la norma en comentario. Es decir, la norma impugnada debe ser de aplicación -directa o indirecta- en el asunto que sirve de fundamento a la acción (en este sentido ver las sentencias 01668-90, 04085-93, 00798-94, 03615-94, 00409-I-95, 00851-95, 04190-95, 00791-96).

II.- Sobre la inadmisibilidad de la demanda de inconstitucionalidad sustentada en un recurso de amparo declarado inadmisibile.

En reiteradas sentencias -por ejemplo, números 576-96, 0746-96, 0857-96, 2511-96, 2568- 96, 5773-96-, esta Sala ha señalado que para que una acción de inconstitucionalidad sea procedente, el asunto previo que le sirve de fundamento también debe serlo. Ello es válido asimismo, cuando el asunto que se solicita se tenga como previo es un recurso de amparo o de hábeas corpus. En éstos supuestos, el examen sobre la procedencia y la razonabilidad de la acción es más minucioso por estar de por medio la probable violación de derechos fundamentales:

"Por otra parte, la Sala no puede dejar de advertir la situación concreta planteada en el recurso, específicamente en lo que se refiere a la posibilidad que otorga el artículo 75 párrafo primero de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, de interponer una acción de inconstitucionalidad sobre la base de un recurso de amparo o de hábeas corpus pendiente ante ella, debiendo indicarse que para estos casos es absolutamente necesario que éstos sean admisibles; es decir, que efectivamente se trate de un asunto en el que estén de por medio no sólo derechos fundamentales de las personas, sino también que para su resolución hayan de aplicarse las normas cuya inconstitucionalidad se pretende; un amparo o hábeas corpus manifiestamente improcedente no constituye medio razonable de amparar ningún derecho o interés, y por ello no puede pretenderse dentro de aquél una declaratoria de inconstitucionalidad, pues ello implicaría reconocer, por esa vía, la existencia en nuestro ordenamiento de una acción popular como presupuesto de legitimación para el acceso al control de constitucionalidad de las normas, situación que en reiteradas oportunidades se ha sido rechazado, tanto en la doctrina especializada, como la propia jurisprudencia de esta Sala."

(Sentencia número 2004- 94 de las 15:15 horas del 27 de abril de 1994, reafirmada -entre otras- por las número 2005-94, 416-96, 506-I-96, 576-96, 749-96, 857-96, 2511-96, 5268-96, 5233-96).

En el caso en estudio, la Sala analizó el recurso de amparo que se tramitó en expediente número 06-11291-0007-C0 y resolvió rechazarlo de plano mediante sentencia 2006-13879 de las 16:12 horas del 19 de setiembre del 2006, por estimar que lo alegado constituía un asunto de legalidad ordinaria. Esto significa -a la luz de lo expuesto- que el recurso de amparo no era idóneo para servir como asunto previo de esta acción. Al carecer de asunto pendiente, la acción no cumple uno de los requisitos de admisibilidad que exige la Ley de la Jurisdicción Constitucional lo cual la hace inadmisibile y obliga a su rechazo.

Por tanto:

Se rechaza de plano la acción.

***c) Sobre la Gestión Administrativa en casos de inmuebles propiedad del IDA.***

[TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO]<sup>6</sup>

Gestión Administrativa

Gerardo Enrique Rodríguez Araya

Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen N° 2007-437)

Propiedades.

VOTO N° 326-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea a las diez horas cuarenta y cinco minutos del primero de noviembre de dos mil siete.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Didier Carranza Rodríguez, mayor, casado, Abogado, con cédula de identidad número 2-294-150, en su calidad de Apoderado Especial del señor Gerardo

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Enrique Rodríguez Araya, mayor, divorciado, agricultor, vecino de Santiago de Palmares, Alajuela, con cédula de identidad número 2-263-698, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas cuarenta y cuatro minutos del cinco de junio de dos mil siete.

### RESULTANDO

PRIMERO: Que mediante memorial presentado en fecha veintiocho de mayo de dos mil siete, el señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya presenta a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, gestión administrativa en la que manifiesta que su derecho de propiedad sobre los inmuebles del Partido de Puntarenas números 85414-000 y 85415-000 ha sido revocado.

SEGUNDO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de la siete horas y cuarenta y cuatro minutos del cinco de junio de dos mil siete, resolvió denegar lo solicitado por el señor Rodríguez Araya, dado que no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral y por tratarse de solicitudes que exceden la competencia de esa Institución, dispone que las mismas deben ser gestionadas en la vía correspondiente.

TERCERO: Que inconforme con dicho fallo, el señor Carranza Rodríguez en la calidad dicha, planteó mediante escrito presentado ante el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles de fecha once de junio de dos mil siete, recurso de apelación, y fundamentó su inconformidad indicando que el documento presentado al tomo 566, asiento 239, que corresponde al exhorto de nulidad de título, mediante el cual el Instituto de Desarrollo Agrario, en adelante IDA, despoja a su poderdante de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 85414-000 y 85415-000, es ilegal, nulo y contrario a la Ley. Que la resolución que apela tiene claro que fueron levantados varios asientos, incluido un embargo practicado por el Juzgado Quinto Civil de San José, anotado al tomo 531, asiento 15974-01 que vencía hasta marzo del 2014. Aún así el Registrador procedió a inscribir el exhorto, procediendo a levantar esos asientos, para inscribir los inmuebles que eran propiedad de su representada a nombre del IDA.

Agrega el apelante que los inmuebles ya estaban con las limitaciones levantadas por el propio IDA y aún así, procedieron a despojar a su propietario de esos terrenos, cuando su representado tenía la plena propiedad de esos inmuebles, así como su respectivo plano. Por lo anterior solicita se declare nulo el Exhorto que despoja a su representado de esos inmuebles y se le retorne su derecho según corresponde.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

CUARTO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite correspondiente, y no se han observado defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieran provocar invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora; y,

### CONSIDERANDO

PRIMERO. Hechos probados. Se aprueba la relación de hechos que como probados tuvo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, y se agrega uno más en el siguiente sentido: Que en las fincas inscritas en la Provincia de Puntarenas, bajo las matrículas 85.415-000 y 85.414-000, se encuentra anotada demanda ordinaria bajo el tomo 568, asiento 80087 secuencias 01-0002-001 y 01-0001-001 por su orden, que inicia el seis de septiembre de 2006, proveniente del Juez Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del II Circuito Judicial, bajo el expediente N° 06-000022-163, de Gerardo Enrique Rodríguez Araya contra el Instituto de Desarrollo Agrario (folios 17, 18, 36, 37 y del 197 al 200).

SEGUNDO. Hechos no probados. No existen de interés para la resolución de esta gestión administrativa.

TERCERO. Sobre la audiencia oral y privada solicitada. Conforme al artículo 30 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, el Juez asignado para conocer el caso que se discute, podrá convocar a las partes a una audiencia oral y privada en aquellos casos que por su complejidad así se requiera. En el caso de análisis, se considera que lo planteado en apelación, se resuelve con la prueba documental existente en el expediente, además de que la normativa aplicable es bastante clara, lo que hace que no se requiera de más elementos para una mejor consecución del proceso y en ese sentido se rechaza tal solicitud.

CUARTO. Análisis de fondo. La Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y la Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario N° 6735 del 29 de marzo de 1982, le confiere a éste, la potestad de otorgar títulos de propiedad inscribibles en el Registro Público a nombre de sus beneficiarios, acto jurídico al que se le denomina "titulación de la tierra".

Esos títulos el IDA los otorga a aquellas personas que han sido seleccionadas previamente y calificadas como adjudicatarios, para los distintos programas de dotación de tierra, tal y como lo establecen los artículos 55, 62 y 64 de la Ley de Tierras y Colonización. El primero de ellos, exige la presentación de una solicitud; el segundo establece los requisitos que el beneficiario debe cumplir para acceder a la titulación de la tierra entre ellos, que el solicitante se comprometa a trabajar la parcela personalmente y con sus descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad y que vivan con él, siempre que estén en condiciones físicas para hacerlo; y por último el artículo 64 es específico, en el sentido que, no se adjudicará más de una parcela a cada beneficiario, política que es congruente con los objetivos de ese Instituto establecidos en el artículo 1 de la misma ley dicha, a saber: 3) Contribuir a una más justa distribución de la riqueza.

Los terrenos otorgados por el IDA son netamente de aptitud agraria, por lo que al otorgarse el título de propiedad, le son impuestas al beneficiario una serie de obligaciones, limitaciones y restricciones, precisamente con el fin de cumplir con la función social y objetivo indicado.

Las limitaciones impuestas por el Instituto tienen un plazo de quince años a partir de la fecha en que se firma la escritura, las cuales se regulan en el artículo 67 de la citada Ley, que en lo que interesa indica:

“El beneficiario no podrá traspasar el dominio de su predio, ni gravarlo, arrendarlo o subdividirlo sin autorización del Instituto, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de la parcela y de que todas las obligaciones con dicho organismo estuvieren canceladas.”

Por otra parte en el artículo 68 de la Ley citada, se indica en el inciso 3):

“Que las parcelas, cosechas, semillas, animales, enseres, útiles y equipo necesario para la explotación de las parcelas, no podrán ser objeto de medidas judiciales, preventivas o ejecutivas, por terceros o acreedores, antes de que los parceleros hayan cancelado sus obligaciones con el Instituto, salvo que tales acreedores lo sean por haber suplido créditos debidamente autorizados por éste;”

y en el inciso 4) se establece:

“Que el Instituto deberá, de conformidad con el procedimiento estipulado en el Capítulo de Tribunales de Tierra, revocar o extinguir la adjudicación por los siguientes motivos (...)”.

Bajo este cuadro fáctico llegamos a tres conclusiones: a) Que el IDA tiene la facultad de autorizar la titulación de un terreno; b) Que los terrenos adjudicados a los beneficiarios no pueden ser objeto de medidas preventivas o ejecutivas por terceros o acreedores antes de que se hayan cancelado las obligaciones con el Instituto o autorizados por éste y c) Que el IDA tiene la facultad de extinguir o revocar la adjudicación por los motivos que indica la Ley.

Del análisis normativo aplicado al caso que se discute, el Tribunal observa que no se está ante un error o inexactitud que pudiese provocar una situación anómala en la publicidad registral.

Según se desprende del expediente, mediante escritura otorgada a las nueve horas del veintinueve de abril de mil novecientos noventa y cuatro, número seis, ante los notarios Jorge Manuel Solano Chinchilla y Ana Victoria Mora Mora, el IDA segrega y vende entre otros, los lotes números 43 y 43 A, situados en el distrito doce, cantón primero de la Provincia de Puntarenas, concretamente en el Proyecto Santa Teresa, al señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya, los que posteriormente fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo las matrículas 85.415-000 y 85.414-000, pesando sobre ellos las limitaciones del artículo 67 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de Octubre de 1961, Reservas a la Ley de Aguas, a la Ley de Caminos e Hipoteca a favor del IDA, conforme lo indican los folios 156, 157 y 170 del expediente.

Dichas limitaciones lo son por el término de quince años desde la adquisición de la parcela, venciendo las mismas en el año 2009.

En el año 1999 el Instituto de Desarrollo Agrario por medio del acuerdo veintidós de la sesión cero cincuenta- noventa y nueve, celebrada el catorce de julio de mil novecientos noventa y nueve, autorizó que de las fincas 85.415-000 y 85.414-000 ambas propiedad del señor Rodríguez Araya, se segregara de cada una un lote para que se inscribieran por partes iguales a favor de los señores Tobías Ramírez Vásquez y Heidy Solís González.

Posteriormente ese Instituto, el treinta y uno de enero de 2003 comunica al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que mediante acuerdo número doce de la sesión número cero cero tres-cero tres celebrada el día veinte de enero de dos mil tres, se acordó autorizar el levantamiento de limitaciones que pesan sobre las fincas parte de las parcela 43 del asentamiento Santa Teresa, propiedad de Tobías Ramírez Vásquez y Heidy Solís González, inscritas bajo las matrículas 112.724-001 y 002 y 112.725-001 y 002 y que se refieren a los lotes segregados de las fincas números 85.414-000 y 85.415-000.

En ningún momento el IDA autorizó el levantamiento de las limitaciones de las fincas propiedad del señor Rodríguez Araya, como tampoco consta la cancelación de las hipotecas que pesaban sobre esos inmuebles en fecha anterior a su vencimiento por parte del deudor, más bien esas hipotecas se refundieron cuando esas fincas pasaron a ser propiedad nuevamente del IDA.

De lo anterior se deduce que al momento de ingresar el exhorto de nulidad enviado por el IDA -27 de febrero de 2006-, sobre las fincas del apelante pesaban los mismos gravámenes adquiridos en el año 1994, cuando le fueron traspasadas las fincas en conflicto, siendo que las limitaciones de la Ley N° 2825 aún gravaban esos inmuebles. Las limitaciones que fueron levantadas, correspondían a los lotes segregados a favor de los señores Tobías Ramírez Vásquez y Heidy Solís González, NO a los inmuebles del agraviado. La única diferencia con respecto a la publicidad de origen, consistió en la anotación de un mandamiento de embargo practicado expedido por una autoridad judicial, el que conforme al artículo 68 inciso 3 citado, su anotación no es procedente, porque los inmuebles sobre los que pesaba, aún respondían por las obligaciones del parcelero, en este caso de don Gerardo Enrique, frente al IDA, por lo que bien hizo el Registro en cancelar esa anotación al momento de revertir las propiedades en disputa a nombre del Instituto de Desarrollo Agrario.

Conforme a lo anterior y siendo que la Ley de Tierras y Colonización, artículo 68.4 autoriza al IDA a revocar o extinguir la adjudicación de un título, al Registro Público ante la presentación de un Exhorto de Nulidad de Título de Propiedad proveniente de ese Instituto, no lo queda más, que proceder con la inscripción de éste, conforme a su marco de calificación.

El marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, la calificación consiste en el examen, censura, o

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción y le concede la facultad al Registrador, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967.

Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el Principio de Rogación ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos ó etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro, que en el caso concreto, es un exhorto enviado por una Institución Pública, en este caso el Instituto de Desarrollo Agrario que cumple con todas las formalidades impuestas para este tipo de documentos administrativos.

En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro, corroborando efectivamente la facultad del IDA de anular una titulación.

La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro ajustar sus actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que arrojen una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.

El Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir, pero no le está permitido entrar a valorar las razones por las cuales tal acto tiene su origen, es decir no puede pronunciarse en el caso concreto, sobre la validez del contenido

del exhorto o la validez del procedimiento llevado a cabo previo a ese exhorto, sea éste judicial o administrativo, como derivación del principio de separación de poderes y respeto de competencias consagrado en el artículo 9 de la Constitución Política. Al respecto el tratadista Mena y San Millán, José María, en su libro *Calificación Registral de Documentos Judiciales*, Librería Bosch, Barcelona, 1985, ps.55-56, indica, que "no podrán ser objeto de calificación: a) las decisiones jurisdiccionales y b) el orden interno del procedimiento".

Por lo anterior, aunque se determine un error en el procedimiento que ha seguido un juez jurisdiccional o una Institución Administrativa en la resolución de un proceso, al Registro le está vedado pronunciarse sobre ese error y son las partes afectadas, la que deben de tomar las medidas procesales respectivas para solucionar ese conflicto, tal como ya lo inició el apelante ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo (folio 198).

Es por ello, que en el caso concreto, bien hace el Registro en denegar lo solicitado por el señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya, pues conforme a ese marco de calificación, lo solicitado, tal como lo manifiesta el propio Registro, excede la competencia de esa Institución, máxime que el IDA tiene la facultad por Ley de revocar o extinguir la adjudicación de una titulación, además de que la información constante en el Registro, indicaba que las fincas discutidas a la fecha de ingreso del exhorto, publicitaban las limitaciones de la Ley 2825 de catorce de octubre de 1961 "Ley de Tierras y Colonización", así como las hipotecas a favor del IDA, por lo que el beneficiario no puede disponer a su antojo de tales inmuebles, excepto que hayan transcurrido quince años desde la adquisición de las parcelas y de que todas las obligaciones con dicho organismo estén canceladas, tal como lo dispone el artículo 67 *ibidem*.

CUARTO. Lo que debe ser resuelto. Conforme a lo expuesto, este Tribunal por mayoría declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Didier Carranza Rodríguez, en su calidad de Apoderado Especial del señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas y cuarenta y cuatro minutos del cinco de junio de dos mil siete, la que en este acto se confirma.

QUINTO. En cuanto al agotamiento de la vía administrativa: Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, por mayoría se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Didier Carranza Rodríguez, en su calidad de Apoderado Especial del señor Gerardo Enrique Rodríguez Araya, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas y cuarenta y cuatro minutos del cinco de junio de dos mil siete, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. El Doctor Carlos Manuel Rodríguez Jiménez salva el voto. 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.-

VOTO SALVADO DEL JUEZ CARLOS MANUEL RODRIGUEZ JIMENEZ

De previo a dictar la resolución definitiva, solicítese al Licenciado Didier Carranza Rodríguez, poder en escritura pública, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1256 del Código Civil, ya que el constante a folio 211 no cumple con dicho requisito.

**FUENTES CITADAS**

- 
- <sup>1</sup> Poder Ejecutivo. Reglamento del Registro Público. Decreto Ejecutivo : 26771 del 18/02/1998. Fecha de vigencia desde: 18/03/1998
  - <sup>2</sup> Asamblea Legislativa. Ley General de la Administración Pública. Ley : 6227 del 02/05/1978
  - <sup>3</sup> REGISTRO NACIONAL. Circular. DGRN-0831/2007. 13 de julio del 2007
  - <sup>4</sup> Procuraduría General de la República. Opinión Jurídica : 024 - J del 17/02/2003

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

- <sup>5</sup> SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: N° 2006-015950. San José, a las catorce horas con cuarenta y siete minutos del primero de noviembre del dos mil seis.
- <sup>6</sup> TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. VOTO N° 326-2007. Goicoechea a las diez horas cuarenta y cinco minutos del primero de noviembre de dos mil siete.