



Informe de Investigación

TÍTULO: NORMATIVA SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR INEXACTITUD REGISTRAL

Rama del Derecho: Derecho Registral	Descriptor: Sistema Registral
Tipo de investigación: Simple	Palabras clave: Gestión administrativa para corrección de inexactitudes
Fuentes: Normativa	Fecha de elaboración: 06/10

Índice de contenido de la Investigación

1. RESUMEN.....	1
2. NORMATIVA.....	2
a) Reglamento de Registro. Decreto N°26771-J.....	2
b) Referencia a las notas de advertencia	6
c) Circular No. DCR-009-2007.....	6

1. RESUMEN

El presente informe de investigación contiene una recopilación de normativa que regula el procedimiento de Gestión Administrativa seguido para la corrección de inexactitudes o errores en las inscripciones del Registro Nacional.



2. NORMATIVA

a) Reglamento de Registro. Decreto N°26771-J

Artículo 88.—La inmovilización. Si en el caso del artículo 85* anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio. *(Actualmente artículo 87) (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 86 a 88)

Artículo 89.—Modo de inscribir la corrección de errores. La rectificación de un error material o de conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del documento auténtico si aún se encuentra en el Registro, o si lo aporta la parte interesada, o del conjunto de la información que consta en el Registro. Si el error es atribuible a las partes porque el documento contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta del título que originó la inscripción, y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo documento. (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 87 a 89)

Artículo 90.—Efectos de la inscripción de la rectificación. La inscripción de la rectificación surtirá efecto a partir de la fecha en que se realice, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar en vía judicial contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere la inscripción que contenía el error. (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 88



a 90)

Artículo 91.—Rectificación del error por otro Registrador. En él caso que el Registrador correspondiente no pudiese rectificar o autorizar una inscripción, por incapacidad, enfermedad u otras razones, lo hará el Registrador que lo sustituya. Si el Registrador no tuviera sustituto, la rectificación o la autorización la practicará quien designe el Director o el Coordinador Registral. En ambos casos se pondrá una razón expresando el motivo de la corrección o de la firma. (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 89 a 91)

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 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) Referencia a las notas de advertencia

[REGISTRO NACIONAL]¹

“Las notas de advertencia son medidas cautelares para publicitar la información que contiene vicios o inexactitudes registrales. Están contenidas como actos registrales y para efectos catastrales en el Decreto Ejecutivo Número 32563-J, de fecha 5 de mayo del año 1995, y pueden provenir de la gestión de los particulares que se ven lesionados sus derechos o en evidente riesgo y también del análisis, del estudio o de los proceso de inscripción que ejecutan tanto el Catastro Nacional como el Registro de Bienes Inmuebles que para estos efectos mantienen una estrecha relación.”

c) Circular No. DCR-009-2007

[REGISTRO NACIONAL]²

“LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR IRREGULARIDADES EXTRAREGISTRALES,

CONSIGNACIÓN DE LA NOTA DE ADVERTENCIA Y ORDEN DE INMOVILIZACIÓN.

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. encendiendo 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 aplicación de la figura jurídico- registral de gestión administrativa, supra señalada en el numeral 92 del Reglamento del Registro Publico, 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 ultima, lia 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 trasformaciones 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 esta 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 publica, tal y como lo estipula el articulo 474 del Código Civil (Ver dictamen de la Procuraduría Genera 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 ZANOBENI. 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."



ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 Consultada en el web el 30/06/2010. Sitio Oficial del Registro Nacional. Disponible en: http://www.registronacional.go.cr/catastro/catastro_nacional_guia_servicios_formularios.htm
- 2 CIRCULAR No. DCR-009-2007 del 8 de mayo del 2007. Consultada en el web el 30/06/2010. Sitio Oficial del Registro Nacional. Disponible en: http://www.registronacional.go.cr/catastro/Documentos/CA_Normativa/CA_Circulares_Criterios/CA_circular2007.pdf