



GOBIERNO
DE COSTA RICA



Registro Inmobiliario

Departamento Asesoría Jurídica



Materia no tutelable por la Dirección del Registro Inmobiliario

Puntos a tratar:

1. Gestión Administrativa (inconsistencias registrales)
2. Inconsistencias extraregistrales (fraudes)
3. Legitimación
4. Ejemplos de casos que generan denegatorias



Gestión Administrativa: inexactitudes de origen registral (art. 15 RORI)

- Son producto de la calificación e inscripción de documentos o del levantamiento catastral.
- Error involuntario del registrador.
- Falla en el sistema informático.



Gestión Administrativa: inexactitudes de origen registral (art. 15 RORI)

- Manipulación dolosa de la publicidad registral.
- Procedimientos arts. 21 ss RORI (Dec. Ejec. N° 35.509 de 30/09/2009)
- Se cautela asiento con nota de Advertencia Administrativa. Su efecto es de publicidad noticia (art. 25 RORI)



Gestión Administrativa

- Se da debido proceso, notificando audiencia a las partes interesadas que conforme publicidad registral se vean afectadas (art. 26 RORI)



Gestión Administrativa

- Si hubiere acuerdo de partes, mediante resolución final se ordena el saneamiento de la inexactitud de origen registral. Surte efectos a partir de su inscripción (art. 18 y 19 RORI y 454 Código Civil)



Gestión Administrativa

- Sin acuerdo de partes, se debe INMOVILIZAR los asientos registrales o catastrales afectados por la inconsistencia de origen registral (art 28). Vigencia: Voto 602-97 Sala IV
- Resolución final tiene recurso de apelación ante Tribunal Registral Administrativo (art. 29 RORI)



Gestión Administrativa

- LEGITIMACIÓN (art. 23 RORI):
 - Los titulares de los derechos inscritos.
 - Todo aquel interesado o afectado con la inexactitud, conforme a publicidad registral.
 - No se demuestra legitimación del petente, pero sí la inexactitud, se continúa de oficio, sin tomar en cuenta al gestionante inicial.



GOBIERNO
DE COSTA RICA



Gestión Administrativa

FIN ÚLTIMO: lograr el SANEAMIENTO.



Inexactitudes de origen extraregistrar FRAUDES

- Tienen su origen **fuera** del ámbito registral.
- Información proviene de documentos auténticos o fehacientes conforme a la Ley.



Inexactitudes de origen extraregistrar FRAUDES

- Contienen información presumiblemente falsa o adulterada, sin que sea detectada en el proceso de calificación por parte del registrador.



Inexactitudes de origen extraregistraral FRAUDES

- Dos escenarios para su tramitación:
 - Artículos 31 y ss RORI
 - Ley de fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria (N° 9602 13/08/2018) y su Reglamento (Decreto Ejecutivo N° 41959 16/07/2019)



Inexactitudes extraregistrales

- Procedimiento diferenciado y medida cautelar distinta respecto de la Gestión Administrativa (arts. 31 y ss RORI).
- Se utiliza la cautelar administrativa de **Nota de Previsión**, la cual tiene efecto de publicidad noticia (art. 32 RORI).



Inexactitudes extraregistrales

- **LEGITIMACIÓN:** a diferencia de la Gestión Administrativa, no importa tanto quien lo solicite, como demostrar la concurrencia de los elementos para configurarla (denuncia penal y prueba objetiva).



1.- Inexactitudes extraregistrales (Ley 9602)

- **Ámbito de aplicación:**

- Solo aplica si se demuestra inmatricidad del documento objeto de inscripción o diferencias de fondo entre este y su matriz.
- Aplica asimismo, si se demuestra inexistencia de matriz de **poder especial** que se utiliza para llevar a cabo solicitud de inscripción el Registro Inmobiliario.



Inexactitudes extraregistrales (Ley 9602)

- **Ámbito de aplicación:**
 - **Prueba objetiva específica:** certificación de Archivo Notarial o de Dirección Nacional de Notariado, para demostrar inmatricidad o diferencias de fondo.
 - Como requiere dar debido proceso, se utiliza cautelar de Nota de Prevención del RORI para advertir sobre la existencia del expediente abierto al efecto.



Inexactitudes extraregistrales (Ley 9602)

- **Ámbito de aplicación:**
 - Su finalidad es la cancelación de asientos provisionales o definitivos, siempre que no exista tercero registral protegido; caso contrario, se bloquea asiento (publicidad efecto).



Inexactitudes extraregistrales (Ley 9602)

- **Consecuencia:**
 - Al existir **certeza irrefutable** de la inmatricidad o diferencias de fondo respecto de su testimonio, provoca cancelación del asiento de presentación provisional (anotado) o definitivo (inscrito).



Inexactitudes extraregistrales (Ley 9602)

- **Variante:**
 - **Tercero registral protegido:** aquel que constituye o adquiere derecho real amparado en publicidad registral, a título oneroso, de buena fe, por medio de documento auténtico. En presencia de este, se ordena **bloqueo registral**.



Inexactitudes extraregistrales (Ley 9602)

- **Efectos:**

- Sus consecuencias son de **publicidad efecto**: se cancela anotación; se devuelve el bien a anterior titular; o se boquea (inmoviliza) el asiento.



Inexactitudes extraregistrales (Ley 9602)

- **En conocimiento Asamblea Legislativa:**
 - Expediente legislativo 24.161 para ampliar sus efectos a los Registros de Bienes Muebles y Personas Jurídicas.



2.- Inexactitudes extraregistrales (RORI)

- Para su trámite requiere presentar **copia certificada denuncia penal y copia certificada** para acreditar que documento es espurio (prueba objetiva).
- Procedimiento instrumental que coadyuva con la acción penal (denuncia).
- Cautela con nota de Prevención (publicidad noticia) a la espera de tutela jurisdiccional de asientos.



Inexactitudes extraregistrales (RORI)

- Ejemplos de prueba objetiva:
 - Ibid Ley 9602
 - Movimientos migratorios (DGME)
 - Certificado de defunción (de extranjero) en fecha previa al otorgamiento
 - Falta de reporte de escritura en índice notarial o incumplimiento de presentación de este



Inexactitudes extraregistrales (RORI)

- El levantamiento de la nota de Previsión es responsabilidad de órgano jurisdiccional responsable del proceso penal; salvo que basado en la publicidad registral, se determine el saneamiento de la causa que dio origen a su cautela.



Ejemplos de casos no tutelables

1. Solicitud de certificación de asientos o expedientes por parte de particulares (Decreto Ejecutivo N° 34404-J).
2. Solicitud de cautela de planos de usucapión (art. 22 RLCN), planos levantados sin permiso del titular.
3. Persona no legitimada en gestión administrativa.
4. Inexistencia de error registral (no se genera en esfera registral; verificar la rogación del documento vs. la inscripción realizada).



GOBIERNO
DE COSTA RICA



Gracias



GOBIERNO
DE COSTA RICA



Teléfonos: 2202-0777 / 2202-0888