

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0511-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Alvaro Yanarella Montero en su condición de Apoderado Especial de la señora Leticia Arias Zamora, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2016-880)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 0123-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con quince minutos del dos de marzo de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Alvaro Yanarella Montero**, mayor, casado dos veces, abogado, vecino de Alajuela, con cédula de identidad 4-0095-0686, en su condición de apoderado especial judicial y extrajudicial de la señora **Leticia Arias Zamora**, mayor, viuda, empresaria, vecina de Heredia, con cédula de identidad 1-0325-0701, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 11:23 horas del 25 de agosto de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 26 de julio de 2016, el licenciado **Alvaro Yanarella Montero**, de calidades y en su condición indicada, presentó gestión administrativa mediante la cual solicitó la inmovilización de la finca del Partido de San José No. 108552-000 así como de las hipotecas fraudulentas que constituyó la señora Virginia Castro Arias sobre dicha finca, en su calidad de adjudicataria de la misma,

en virtud del Proyecto de Cuenta Partición aprobado ilegalmente dentro del Proceso Sucesorio No. 02-000883-1081-CI, ello pues dicha cuenta partición se aprobó irrespetando la anotación del Proceso Ordinario No. 07-001151-0164, de citas 573-81330-01-0001-01, tramitado en el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de San José, que constaba inscrito tanto en dicho sucesorio como en la finca que interesa inmovilizar. Señaló a modo de antecedente que dicho proceso se estableció para demostrar la falsedad y nulidad de la hipoteca 11-5 del Notario Público Raymundo Volio Leiva, supuestamente otorgada por la cujus en sus últimos años de vida, cuando sufría demencia senil, a favor de la señora Castro Arias y la cual dicha demandada presentó en la sucesión de marras para que se legalizara el crédito y así poder apropiarse ilegítimamente de ese valioso inmueble, lo que finalmente consiguió con la supra citada aprobación ilegal del Proyecto de Cuenta Partición, inscribiendo el inmueble a su nombre y desposeyendo del mismo a sus legítimos herederos, entre ellos mi representada, no obstante, que era claro que previo a esa aprobación e inscripción de la cuenta partición, debía suspenderse el sucesorio hasta la resolución del ordinario. Como complemento de lo anterior, agregó la inscripción de las dos hipotecas ya señaladas, actos notariales que en su criterio tampoco han respetado la anotación de la demanda ordinaria de mérito, entendido ESTE, en el sentido de que, en las autorizaciones de esos negocios, no se advirtió la existencia de dicho gravamen, ni la aceptación del mismo por parte de los comparecientes, motivo por el cual es improcedente su inscripción. Concluyó que dicha anotación de demanda ordinaria, fue invisible para los registradores, lo que no se puede dejar pasar por alto, no obstante que el artículo 282 del Código Procesal Civil en lo que interesa dice: “... *Practicada la anotación, a partir de la presentación del mandamiento, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre la cosa se entenderá hecha sin perjuicio del acreedor anotante. ...*”.

En razón de ello solicitó: “... **se decrete la inmovilización Registral de la finca del Partido de San José, matrícula de folio real número 108552-000, a efecto de impedir que se inscriban asientos ulteriores respecto a dicha finca, mientras esté vigente el presente proceso administrativo y los judiciales antes citados y así evitar una lesión grave y de difícil**

reparación tanto a mi representada, como a los terceros de buena fe. Lo mismo deben de inmovilizarse las hipotecas indicadas, por ser evidentemente fraudulentas, a efectos de que no se puedan ejecutar, mientras se resuelve el proceso ordinario y se dicta sentencia firme.
...”.

SEGUNDO. Que por medio de la resolución de las 11:23 horas del 25 de agosto de 2016, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “... **1) DENEGAR** las diligencias iniciadas por el Licenciado Álvaro Yanarella Montero, mediante la cual informa sobre una presunta inconsistencia en el asiento registral de la finca de San José, matrícula **CIENTO OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS** al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009. **2) Se ordena;** una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. ...”.

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección Registral del Registro Inmobiliario, el 12 de setiembre de 2016, el licenciado **Alvaro Yanarella Montero**, en representación de la señora **Leticia Arias Zamora** interpuso recurso de apelación, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o que pudieren provocar la invalidez, la nulidad o ineficacia de lo actuado, por lo que se dicta esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Díaz Díaz; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal enlista como hecho no probado, el siguiente: **UNICO.** Que los testimonios de las escrituras presentados al Registro según citas **2009-26899**, **2015-169613** y **2016-229070** adolezcan de una eventual falsedad o carezcan de escritura matriz.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, denegó la gestión incoada por el licenciado **Alvaro Yanarella Montero** en representación de la señora **Leticia Arias Zamora**, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud extra-registral que deba ser conocida en dicha sede ya que los actos señalados no están amparados en la publicidad registral. Ordenó una vez firme la resolución que nos ocupa, el cierre y archivo del expediente, siendo que el derecho del gestionante deberá ser discutido en la vía judicial correspondiente, toda vez que dicha materia escapa de la competencia del Registro.

Al respecto estableció:

“... Es claro que no es posible publicitar una nota de advertencia administrativa, en la finca del Partido de San José, matrícula número 108552 por cuanto dicha nota es una medida cautelar dentro de la gestión administrativa, la cual como se explicó ..., está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, ni tampoco es factible la consignación de una nota de prevención sobre dicho inmueble, por cuanto el cuadro fáctico que expone el gestionante no se enmarca en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J que es el Reglamento

*de Organización del Registro Inmobiliario, Tenga en consideración el gestionante que lo anterior encuentra relación con los supuestos contenidos en los numerales 11 de la Constitución Política y de la Ley 6227 que es la Ley General de la Administración Pública, que delimitan el ámbito en el que se desenvuelven los funcionarios públicos o Principio de Legalidad Administrativa. Así las cosas, en virtud de este principio, los funcionarios públicos únicamente pueden realizar aquellos actos expresamente autorizados por ley, razón por la cual al Registro Inmobiliario le está vedada la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que se originen en actos o contratos que no reúnan las condiciones legales exigidas, así como anotar medidas preventorias en los asientos registrales o bien suspender la inscripción de documentos sin el respectivo asidero legal. De la misma manera, es de observancia el artículo 17 del Decreto Ejecutivo número 35509-J ... que establece en forma clara que es de competencia **en sede judicial**, el conocimiento y declaratoria de la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo que se encuentre vigente y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad con respecto al titular registral inscrito. Por todo lo anterior, deviene necesario la denegatoria de la gestión iniciada por el Licenciado Álvaro Yanarella Montero, mediante el cual informa sobre una presunta inconsistencia en los documentos presentados e inscritos respecto a la finca de San José, matrícula 108552, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en esta sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009. ...”.*

Por su parte, alega el recurrente en su escrito de apelación que la resolución que impugna no se encuentra ajustada a derecho por cuanto el Registro confunde la pretensión considerando que está solicitando que se prejuzgue la validez de los títulos otorgados ante Notario Público debidamente autorizado o la solicitud de declaratoria de falsedad de la firma inserta en el

instrumento público que dio lugar a la adjudicación de la finca en cuestión, a favor de su actual propietaria, Virginia Castro Arias, de citas 2009-26899-01, no obstante que, ese tema claramente es competencia exclusiva de la sede jurisdiccional y ya se ventila dentro del expediente Ordinario tramitado en el Juzgado Civil del Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea, bajo el No. de expediente 07-001151-0164-CI-4, donde consta toda la prueba al respecto. Y con respecto a ello agrega que, esa referencia la hizo para contextualizar los hechos y para que el Registro Inmobiliario tuviera un panorama más amplio de las circunstancias y antecedentes que rodeaban el caso, cuando en realidad lo que pretende es que se vean los errores de los registradores al inscribir dos hipotecas sobre la finca que nos ocupa, estando la anotación del Proceso Ordinario No. 07-001151-0164, de citas 573-81330-01-0001-01, tramitado en el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de San José y sin que conste la aceptación de las partes otorgantes de la anotación que pesa sobre el bien inmueble de mérito, sea la demanda ordinaria citas 573-81330-1-1-1, la cual fue anotada desde el 16 de noviembre del 2007 y aún a la fecha continúa debidamente publicitada, por lo que a la hora de la calificación en el registro, se debieron haber realizado por los registradores asignados, las prevenciones pertinente a efecto de que se corrigieran esos defectos, ocurriendo que hasta tanto no se hicieran esas rectificaciones en los instrumentos públicos a registrarse, ya sea mediante razón notarial o por medio de escritura adicional, eran total y absolutamente improcedentes sus inscripciones, no debieron registrarse y por ende el error si es atribuible al registro. Concluye que como se puede ver, esto tiene todas las características de ser una estafa confabulada por los registradores y la titular de la propiedad.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal advertir al gestionante que, en su escrito inicial solicitó **la inmovilización** de la finca del Partido de San José número 108552-000, sobre este aspecto señala esta Autoridad de Alzada que no se advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario al admitir los documentos de constitución de hipoteca bajo citas **2015-169613** de

fecha 13 de enero del 2014, y, **2016-229070** de fecha 5 de abril del 2016, por cuanto los mismos cumplieron con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fueran anotados y posteriormente inscritos en la finca del Partido de San José matrícula número 108552-000, pues efectivamente en aplicación del Principio de Fe Pública Notarial, los contratos autorizados por un notario público habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil y en virtud de los límites del Marco de Calificación Registral, que restringe la función calificadora del Registrador únicamente a lo que conste tanto en los asientos registrales como en el documento notarial, que en este caso no es la escritura original que se asienta en el protocolo, sino un testimonio de esa escritura y del cual el mismo notario “*da fe de ser copia fiel y exacta de su original*”, y siendo que en el presente caso como un hecho probado quedó acreditado según el estudio histórico la finca antes mencionada que la señora **Virginia Castro Arias**, quien adquirió mediante el documento sometido a calificación citas 2009-26899-01 que corresponde a la protocolización de piezas del sucesorio de la señora Esther Zamora Pacheco, la finca que nos ocupa, el cual fue tramitado ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía del II Circuito Judicial de San José, con el número de expediente 02-000883-0181-CI, cumpliendo con los dispositivos de seguridad requeridos.

Así las cosas, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario contempla en su Título II lo referido a la inexactitud de la publicidad registral y los medios para su saneamiento. A criterio de este Tribunal, no existe en el presente caso, alguna evidencia que pueda ser tomada como prueba fehaciente para consignar una nota de prevención que advierta a terceros de hechos que, acontecidos fuera del ámbito registral, deban ser cautelados, dada la importancia del bien jurídico tutelado. además, en el presente caso, ya fue interpuesta la demanda ordinaria civil correspondiente ante la autoridad competente, bajo el expediente número 07-001151-0164-CI.

No existe en el presente expediente, alguna prueba de las señaladas en el artículo 32 del Reglamento citado, como por ejemplo la falta de matriz, la no coincidencia entre lo señalado en la escritura y la información contenida en el índice del notario, la certificación de defunción de alguno de los comparecientes, entre otros.

Para este Tribunal, los hechos señalados son totalmente extra registrales, No existe un error o nulidad cometida en sede registral, ni se cuenta con un elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud de origen extra registral que deba ser amparada por esta instancia, razón por la cual los agravios de la aquí apelante deben ser rechazados.

Y es que, el punto central de los alegatos presentados por el gestionante y ahora apelante, es el supuesto fraude registral por parte de los registradores del Registro Inmobiliario y la titular de la finca que nos ocupa, al admitir los documentos de constitución de hipoteca bajo citas **2015-169613** de fecha 13 de enero del 2014, y, **2016-229070** de fecha 5 de abril del 2016, por cuanto los mismos no cumplieron con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fueran anotados y posteriormente inscritos en la finca del Partido de San José matrícula número 108552-00000, y dado que de la información y prueba que consta en autos no es posible presumir falsedad o fraude alguno, aunque eventualmente puede existir un hecho delictivo que; de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, puede únicamente dilucidarse en la vía jurisdiccional y no en la sede administrativa.

En relación con la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa en el supuesto de hechos procedentes de la sede extraregistral, el criterio vertido por este Tribunal en el **Voto No. 376-2006** desde el año 2006, se anticipó a las disposiciones contenidas en el actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, vigente a partir del 13 de octubre de 2009. En dicho criterio, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extra registrales**, sea, alguna anomalía que haya sido originada

fuera del ámbito registral, que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional). No obstante, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de dicho cuerpo normativo, estos asuntos deben ser conocidos y declarados en la sede judicial que corresponda, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral y este Tribunal carecen de competencia para su conocimiento. Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, eso sí, bajo ciertas condiciones, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada. Claro está deben cumplirse ciertos presupuestos, siendo fundamental, para el caso que nos ocupa que exista “...información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...”, que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación se previó en forma concreta, en los incisos a) y b) del artículo 32 del citado Reglamento, el cual indica que:

“... Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:

- a) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentada en el protocolo del notario correspondiente y consecuentemente no existe escritura matriz. La nota de prevención se mantendrá, hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del testimonio respectivo en sede judicial;*
 - b) Cuando por medio de certificación del Archivo Nacional o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial.*
- ... ”.*

Es claro que estos presupuestos no se cumplen en este caso, por cuanto de los documentos de prueba aportados a los autos por la aquí apelante, no se desprenden tales supuestos, ni consta en el expediente que nos ocupa, ningún otro documento que haga presumir la falsedad de los testimonios de escritura de hipotecas otorgadas ante el Notario Aldo Fabricio Morelli Lizano, y que fueran presentados a la corriente registral bajo las citas **2015-169613** de fecha 13 de enero del 2014, y, **2016-229070** de fecha 5 de abril del 2016, por cuanto los mismos cumplieron con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fueran anotados y posteriormente inscritos en la finca del Partido de San José matrícula número 108552-00000.

Por otra parte, avala este Tribunal lo resuelto por el Órgano a quo al establecer que:

“... Dentro del caso que nos ocupa, según se desprende de los hechos probados, la demanda ordinaria fue inscrita en fecha 16 de noviembre del 2007, de tal forma que al inscribirse las hipotecas (que fueron en fechas posteriores), las mismas fueron inscritas al amparo de la publicidad registral y de conformidad con el artículo 282 del Código Procesal Civil, su constitución no afecta o perjudica los intereses del juicio ordinario anotado. Lo anterior, según lo establece el artículo mencionado: “... Practicada la anotación, a partir de la presentación del mandamiento, la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre la cosa se entenderá hecha sin perjuicio del acreedor anotante.” ...”.

Lleva además razón el Registro a quo al señalar que:

“... En otro orden de ideas, el artículo 450 del Código Civil establece cuáles son los documentos inscribibles en el Registro. No obstante la variedad de documentos que tiene acceso a la Publicidad Registral, no todos ellos reciben el mismo tratamiento, ya que para algunos, el marco de calificación es más amplio que para otros. En relación

*con la amplitud del Marco de Calificación del registrador, en los documentos judiciales, la SALA CONSTITUCIONAL en VOTO 10991-2000 de las 15:22 horas del 12 de diciembre de 2000 ha establecido que: “... Es dable afirmar que la gestión planteada por un juez del Poder Judicial ante el Registro Público de la Propiedad para que anote al margen de una finca la existencia de una demanda, no constituye un exhorto ni un suplicatorio, sino –como dice el mismo numeral 282 citado– un mandamiento, es decir, una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, pues en estos casos actúa como mero auxiliar de la Justicia, según los términos del artículo 140 inciso 9) de la Constitución Política. (...) la función del Registro Público de la Propiedad Inmueble, a la hora de recibir un mandamiento de anotación o inscripción del documento (según corresponda) y a informar al juez en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el órgano jurisdiccional respectivo el que dicte las órdenes correspondientes...”. Esto implica que las facultades del registrador se reducen al mínimo cuando se trata de mandamientos judiciales, ya que estos constituyen precisamente eso, una **ORDEN DEL JUEZ**; como lo afirma la Sala, encontrando entonces el Registro impedimento para realizar una amplia calificación de esta clase de documentos. Es por ello que el registrador se encuentra impedido en forma absoluta para valorar si una demanda tiene fundamento o no y menos aún dudar en darle cumplimiento a una orden emanada de autoridad jurisdiccional.*

*Los requisitos que deberán cumplir los mandamientos judiciales están regulados según los artículos 282 y 635 del Código Procesal Civil. En el mismo orden de ideas, es importante señalar que los incisos enumerados del 1 al 4 en el artículo 468 del Código Civil, relacionan **anotaciones provisionales generadas en virtud de mandamientos judiciales**. La vigencia de dichas anotaciones se determinará de conformidad con el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o al derecho de que se trate.*

*Cabe destacar, tal y como lo disponen los artículos 34 del Reglamento del Registro Público, en concordancia con los artículos 11.1 y 11 de la Ley General de la Administración Pública y la Constitución Política, respectivamente, que el marco de calificación del registrador se circunscribe tan solo a lo que resulte del título presentado y, en general, a toda la información que conste en el Registro. Por lo tanto, para nuestros fines a estos mandamientos se les aplicará la prescripción decenal ordinaria, vencida la cual, quedan cancelados con ocasión de movimientos posteriores en la finca de acuerdo a los artículos 468 y 471 del Código Civil. Los mandamientos judiciales no impiden la inscripción de documentos presentados con posterioridad, y se **considerarán como gravámenes pendientes en la propiedad.***

Así las cosas, el artículo 468 del Código Civil, relativo a las **anotaciones provisionales** en el Registro Público, indica que la vigencia de las anotaciones relacionadas en sus primeros cuatro incisos, se determina de acuerdo a la prescripción extintiva de la obligación que la originó o del derecho de que se trate. Las anotaciones referidas en estos incisos son:

“1.- Las demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles, determinados y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

2.- *Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro.*

3.- [...]

4.- *El decreto de embargo y secuestro de bienes inmuebles, sin necesidad de practicar la diligencia de secuestro.*

5.- [...]

*La vigencia de las anotaciones contempladas en los incisos 1), 2), 3) y 4) de este artículo, será determinada de acuerdo con el término de prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. **Estas anotaciones no impiden la inscripción***

de documentos presentados con posterioridad. Transcurrido dicho término, quedan canceladas sin necesidad de declaratoria ni de asiento. Este tipo de anotaciones se considerará como un gravamen pendiente en la propiedad. Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos.” (la negrita y subrayado no corresponden al original, sino a lo que nos interesa en el caso concreto)

Cabe aclarar en este punto que acerca de los efectos ante terceros de dichos mandamientos judiciales, dispone esa norma que quien adquiere un bien afectado por este tipo de anotaciones provisionales acepta en forma implícita las resultas del juicio, es decir, asume lo que resulte del proceso correspondiente, siempre que no conste una manifestación en contrario en el documento que contenga ese acto o contrato a su favor.

Consta en la publicidad registral de la finca hipotecada que nos ocupa la anotación de la demanda ordinaria conforme al artículo 468 inciso 1) del Código Civil, de tal manera que cualquier adquirente de un bien anotado aceptará implícitamente las resultas del juicio, siendo que el caso en análisis obedece a situaciones meramente extra-registrales y no atinentes al ámbito registral.

En este sentido, tanto de la información que consta en autos como de los asientos registrales de la finca relacionada, no es posible presumir inexactitud alguna que dé mérito a una medida cautelar administrativa, y más bien los hechos denunciados por la gestionante refieren a hechos extra registrales los cuales son de competencia de la vía judicial correspondiente, razón por la cual los agravios deben rechazarse.

Conforme a lo expuesto, no es atendible el reclamo que el licenciado **Alvaro Yanarella Montero** hace en la vía registral-administrativa, la cual se ve impedida de atender su inconformidad por el principio de legalidad que debe ser aplicado por el funcionario administrativo. No existe norma que

sustente el pedido que hace el apelante, como tampoco, atender una nulidad que conforme al artículo 474 del Código Civil, el Registro se ve compelido a conceder. No existe una inexactitud de origen registral o extra registral evidente y manifiesta en fraude registral, que origine la posibilidad de anular lo inscrito por el registrador que atendió a un marco de calificación, aplicó los principios registrales y se basó en la información que constaba en la publicidad registral. El registrador actuó conforme al principio de legalidad que dio sustento jurídico a las inscripciones realizadas y que tienen que ver con la finca de la provincia de San José, matrícula 108552-000.

En el presente caso, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada, en virtud del principio constitucional de división de poderes, carecen de la competencia necesaria para entrar a conocer el fondo del presente asunto, lo contrario sería atribuirle a la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional violentando dicho principio, en virtud de que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre la finca objeto de estas diligencias, reclamado por el licenciado **Alvaro Yanarella Montero**, en su condición de apoderado especial judicial y extrajudicial de la señora **Leticia Arias Zamora**, así como la investigación de eventuales conductas delictivas, tales como falsificación de firmas y de documentos, o la suplantación de personalidad, son asuntos que corresponde realizar e investigar a la sede jurisdiccional.

Conforme lo expuesto, ante la falta de un elemento objetivo que permita presumir alguna actividad delictiva que pueda incidir en la Publicidad Registral, considera esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Alvaro Yanarella Montero**, en su condición de apoderado especial judicial y extrajudicial de la señora **Leticia Arias Zamora**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 11:23 horas del 25 de agosto de 2016, la cual se confirma.

QUINTO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29

del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo No.35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Alvaro Yanarella Montero**, en su condición de apoderado especial judicial y extrajudicial de la señora **Leticia Arias Zamora**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 11:23 horas del 25 de agosto de 2016, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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.-**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora