

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente 2017-0679-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**DANIEL AGUILAR GONZALEZ: Apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2017-1051)**

**Propiedades**

**VOTO 0294-2018**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con diez minutos del diecisiete de mayo del dos mil dieciocho.**

Recurso de apelación presentado por el licenciado Daniel Aguilar González, mayor de edad, casado una vez, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-422-355, apoderado especial de los señores Randy Lee Andrews, mayor, divorciado una vez, empresario, con pasaporte estadounidense 037681980 y Roger Wallace Andrews, mayor, casado una vez, empresario, con pasaporte estadounidense 038856901, ambos vecinos de California, Estados Unidos de América, socios de la firma **PANORAMIC VIEW HOLDINGS, S.A.**, con cédula de persona jurídica 3-101-405114, con domicilio en Puntarenas, Quepos, Manuel Antonio, Centro Comercial Plaza Yara, local 13, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 13 horas del 1 de noviembre del 2017.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que por escrito entregado a la Dirección de Registro Inmobiliario, realizado por el notario Jorge Orlando Bermudez Hidalgo, carné 6007, denuncia hechos fraudulentos en relación a situaciones extra-registrales, manifestando en lo que interesa, lo siguiente: Que procedió a protocolizar un acta de asamblea y gestionó su inscripción en el Registro Mercantil bajo las citas

tomo 2017 asiento 408899, posterior a ello, recibe una llamada del licenciado Daniel Aguilar González, quien le indica que había una serie de problemas con dicha acta, ya que esa sociedad era de los señores Randy Andrews y Roger Wallace, los cuales no venían al país desde hace más de 2 años. Además de que estos personeros conservan en su poder los libros legales.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 13 horas del 1 de noviembre del 2017, indicó en lo conducente, lo siguiente: ***“POR TANTO: En virtud de lo expuesto... SE RESUELVE: 1) DENEGAR LA GESTION incoada por Lic. Jorge Orlando Bermúdez y Lic. Daniel Aguilar González, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que relacione a una inexactitud extra-registral que deba ser conocida en este registro y falta de legitimación. 2) Se ordena una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente, así como la cancelación de la nota de prevención anotada e inscrita en la finca de Puntarenas matriculas 21346 y 63905...”***

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario al ser las 12:15 horas del 13 de noviembre del 2017, el licenciado Daniel Aguilar González, apoderado especial de los señores Wallace Andrews presentó recurso de apelación, en contra de la resolución relacionada; recurso que fue admitido ante este Tribunal y por esa circunstancia es que se conoce el presente asunto.

**CUARTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas deliberaciones de ley.

***Redacta la Juez Ortiz Mora, y;***

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hechos con tal carácter los siguientes:

- 1- Certificación de personería jurídica 5942501-2017, emitida por el Registro Nacional, con fecha 18 de setiembre del 2017, donde consta la representación judicial y extra judicial del señor Carlos Armando Gutiérrez Sánchez como Presidente de la sociedad PANORAMIC VIEW HOLDINGS, S.A., con nombramientos vigentes desde el 20 de abril del 2017 (v.f. 3 expediente principal)
- 2- Certificaciones del 25 de setiembre del 2017, emitidas por la Dirección General de Migración y Extranjería del Ministerio de Gobernación y Policía de Costa Rica, donde consta el registro de movimientos internacionales de los señores Randy Lee Andrews, portador del pasaporte 037681980, quien salió por última vez del país el 11 de mayo del 2017, así como el señor Roger Wallace Andrews, con pasaporte 038856901, quien salió por última vez del país el 10 de noviembre del 2014. (v.f. 40 al 43 del expediente principal)
- 3- Denuncia penal ante la Fiscalía Adjunta de Fraudes, interpuesta el 10 de octubre de 2017, por parte del licenciado Daniel Aguilar González, apoderado especial de los señores Randy Lee Andrews, y Roger Wallace Andrews, contra el señor Carlos Armando Gutiérrez Sánchez. (v.f. 47 expediente principal)
- 4- Que mediante certificación RNPDIGITAL-9078726-2018 del Registro Nacional del 9 de mayo del 2018, consta que existe anotación de demanda penal, citas 800-444845-01-0001-001 (v.f. 44 del legajo de apelación).

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario ordena la denegatoria de la gestión sobre la inmovilización de las fincas de la Provincia de Puntarenas matriculas 21346-000 y 63905-000, pues la solicitud no es procedente al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral o se cuente con un elemento objetivo, que indique la presencia de una inexactitud extra-registral que deba ser conocida en esta sede, ya que los actos señalados no están amparados en la publicidad registral y no existe noticia de forma fehaciente de la interposición de la denuncia penal formal y los gestionantes no tienen capacidad legal para actuar en representación de PANORAMIC VIEW HOLDING, S.A., siendo que el derecho de esta última gestionante, deberá ser discutido en la vía judicial correspondiente, toda vez que dicha materia escapa de la competencia de este Registro.

Al respecto, el apelante indica que es improcedente la orden de levantar la anotación preventiva sobre las fincas de Puntarenas 21346-000 y 63905-000, cerrar y archivar el expediente, pues es incorrecto y viola el espíritu y la ley de protección a la propiedad privada, pues a su parecer se demostró que el notario tiene la convicción de que fue engañado, por lo que es necesario y procedente mantener la anotación preventiva. Que la personería aportada en autos es totalmente falsa y espuria, y que ha visto anotaciones preventivas y advertencias administrativas sobre innumerables propiedades dictadas por el Registro, por asuntos mucho menos claros que el presente y las mismas se mantienen por años, y donde el Registro Nacional tiene que salir en la protección del derecho de propiedad.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** El Derecho de propiedad se encuentra dispuesto en el artículo 45 de la Constitución Política, que para el caso de análisis interesa lo siguiente: *“La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado,...”*, se trata entonces de un derecho fundamental que al igual que los demás, no es absoluto, de manera que pueden estar sujetos a restricciones. De igual forma, surge el concepto de propiedad privada, que es un reflejo de la personalidad en el campo de los bienes materiales, pues el ser humano al ser individual, naturalmente se identifica con objetos y bienes, declarándolos

suyos, esto significa para la Constitución Política que, la propiedad constituye uno de los derechos más esenciales de la persona que redundan en su uso, aprovechamiento y disposición, de manera que nadie puede ser privado de ella.

Por ello, existen regulaciones jurídicas atinentes a la defensa de esta propiedad privada, así como los procedimientos administrativos y judiciales para tutelarla frente a posibles irregularidades que van desde la invasión hasta el despojo fraudulento extra-registral.

Como respuesta a lo anterior, existe la tutela legal de la propiedad privada, mediante acciones judiciales y en nuestro caso administrativas, donde prácticamente se protege su independencia, mediante institutos jurídicos contra ese engaño, *“El engaño es la inducción a error para que su destinatario tenga por cierto lo que no es tal. Tendrá las características que lo hagan idóneo para determinar el error causante del despojo”* (Damianovich de Cerredo, Laura T. "Delitos contra la Propiedad". Buenos Aires, Editorial Universidad, 1988, p. 497-498).

El cuadro a analizar tiene como elementos significativos los siguientes: El hecho de que el notario Jorge Orlando Bermúdez Hidalgo, solicita la inmovilización de las fincas de la Provincia de Puntarenas matrículas 21346-000 y 63905-000 pertenecientes a la empresa PANORAMIC VIEW HOLDINGS S.A., ya que otorgó un instrumento de protocolización donde modificó la junta directiva de la citada sociedad en un libro aparentemente falso. De lo anterior se entera cuando el representante de los verdaderos accionistas le indica que estos no se encontraban en el país al momento de realizar esa protocolización. **La protocolización fue otorgada el 25 de mayo de 2017 e inscrita el 31 de julio de 2017, y existe una personería jurídica donde se observan el nombramiento del señor Carlos Armando Gutiérrez Sánchez vigente desde el 20 de abril del 2017** (v.f. 3, 21 y 28 vuelto). En dicho documento se revocó el nombramiento de los miembros de la junta directiva que constaban en la publicidad registral y fueron sustituidos por los señores Carlos Armando Gutiérrez Sánchez como Presidente, Greivin Cárdenas Marín como secretario, Carlos Leonardo Bonilla Quirós como tesorero, y Roger Alfred Calvo Soto como Fiscal, los dos

primeros quienes tendrán la representación judicial y extrajudicial de la sociedad actuando conjunta como separadamente. (v.f. 19 al 31 del expediente principal).

De igual forma, mediante escritura 188-3 otorgada ante la Notaria Ana Isabel Azofeifa López, compareció el señor Carlos Armando Gutiérrez Sánchez, donde como presidente de la empresa PANORAMIC VIEW HOLDINGS S.A., constituye hipoteca por un monto de 15 millones de colones, dejando en garantía de primer grado la finca de la provincia de Puntarenas matrícula 21346-000, propiedad de la empresa que supuestamente representa, misma que inicio el 30 de agosto del 2017 (v.f. 47 del legajo de apelación).

Ahora bien, al entrar en el procedimiento administrativo típico para tutela de la propiedad privada, conviene recordar que nuestro ordenamiento jurídico solventa los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa (su competencia material) en relación con las inexactitudes de origen extra-registral contenidas en el Reglamento del Registro Inmobiliario.

Con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge en el **Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario** el concepto de la **inexactitud de la publicidad registral** como cualquier “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” y que según su origen “...*pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.*” (artículo 14).

Con este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extra-registrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... *a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, (...) b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...*”

(Artículo 16), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del registrador.

En todo caso, al afectar con estas medidas cautelares los bienes y derechos inscritos, deben siempre observarse los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J), de cuyos supuestos se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para el conocimiento de las situaciones que se configuren dentro de éstos.

De este modo, en una **función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional**, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos- 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 y con el fin de **dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado**, que ante la incidencia de un presunto fraude extra registral, obtenga una medida cautelar que permita un acceso a la tutela jurisdiccional sin peligro en la demora que tal solicitud normalmente demanda. También puede imponer otro tipo de medidas cautelares que sí extraen el bien del tráfico inmobiliario, pero este no es el caso.

Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extra-registral, resulta de fundamental importancia para el caso que nos ocupa, contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado **“Del Saneamiento de las Inexactitudes Extra-registrales”**, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles cuando: por medio de certificación se compruebe que el testimonio presentado o

inscrita en el Registro Inmobiliario, no está asentada en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz (inciso a), o que no está asentada en el protocolo o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente (inciso c). O que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz (inciso b).

A pesar de la delimitación que de estos supuestos se hace en el artículo 32 del Reglamento de citas, dicha norma merece ser aplicada con visión amplia, en relación a los posibles documentos que pueden resultar idóneos para justificar y obtener la tutela administrativa. Dentro de los posibles elementos objetivos encontramos las certificaciones emitidas por la Dirección General de Migración y Extranjería del Ministerio de Gobernación y Policía de Costa Rica, donde conste el registro de movimientos internacionales de personas que salen e ingresan al país. Lo cual, en este caso ha sido acreditado y consta en los folios 40 al 43 del expediente principal, siendo que, en virtud de ello se pueda presumir la existencia de una inexactitud que da mérito a una medida cautelar administrativa en los asientos registrales de las fincas de la Provincia de Puntarenas matriculas 21346-000 y 63905-000, toda vez que se denunció una asamblea de socios para revocar o renunciar personeros con nombramiento de la empresa PANORAMIC VIEW HOLDINGS, S.A., compareciendo para la protocolización del acta el señor Carlos Armando Gutiérrez Sánchez, Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, siendo la anterior una posible actuación notarial espuria, pues el apelante muestra la única acción que representa el capital social de la empresa, donde es titular el señor Randy Lee Andrews, representante al igual que el señor Roger Wallace Andrews de la mencionada sociedad, pues tampoco existe un documento que acredite la venta o cesión de las acciones por parte de los anteriores accionistas, que precisamente son extranjeros y según la certificación del Departamento de Migración y Extranjería, no se encontraban ni en el tiempo ni espacio en Costa Rica al momento de otorgarse la citada escritura, donde se remueven a sus personeros originales.

Advierte este Tribunal Registral Administrativo que efectivamente este asunto ya se discute en estrados judiciales, porque ya se encuentra en la publicidad registral la tutela jurisdiccional



mediante la anotación de demanda penal con las citas **800-444845-01-0001-001** - desde el 20 de noviembre del 2017 - en la finca 630905, y las citas **800-444844-01-0001-001** - desde el 20 de noviembre del 2017 - en la finca 21346. No obstante, es necesario considerar que el ordenamiento jurídico ofrece una acción articulada frente a este tipo de actividades delictivas en la que participan todos los referentes del sistema de seguridad jurídica preventiva.

Este Órgano Superior ya se ha pronunciado en casos como el presente, en donde ni el Registro Inmobiliario ni este Tribunal pueden entrar a realizar una valoración de los hechos delictivos y fraudulentos denunciados, por carecer de competencia para ello, entre otros en el Voto 667-2016 de este Tribunal, de las 13:55 horas del 18 de agosto de 2016 indicando:

*“... si bien es cierto, el Registro no puede entrar a la valoración de este tipo de prueba por carecer de competencia para ello, durante el curso del procedimiento administrativo ingresó la valoración judicial de la misma solicitud realizada por el gestionante en la sede administrativa, ahora por parte de una autoridad con competencia para ello, y precisamente dicta una medida cautelar judicial sobre la finca objeto de estas diligencias.*

*Cabe entonces preguntarse: ¿debe en este caso el Registro cancelar la medida cautelar de nota de prevención consignada provisionalmente?; la respuesta, actuando como sistema jurídico, (...) es negativa, ya que tomando en cuenta los postulados de Seguridad derivados del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos Públicos (que es Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas):*

*“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto de terceros, Lo anterior lo lograra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos...”*

*Nótese que el principio de seguridad y publicidad están por encima de la tramitación de un documento que ingresa a la corriente registral. (...) / la consignación de la nota de prevención que debe mantenerse para que actúe concomitantemente con la medida judicial, todo de conformidad con el artículo 456 del Código civil que literalmente dice:*

*“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito, o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no constan en el Registro.”*

*Lo cierto del caso es que, en este asunto, por razones eminentemente procesales, la Nota de Previsión existía (...), y luego, esta respuesta administrativa se amarra a la valoración judicial esperada para que en forma articulada respondan como sistema ante la gestión del interesado. Siendo que, será en vía judicial que se establezcan las responsabilidades procesales, patrimoniales y personales que correspondan, siendo este proceso cautelar eminentemente instrumental de un proceso principal que solo puede dirimirse en la sede judicial correspondiente...”*

De este modo, ha sido criterio reiterado de este Tribunal que cuando exista solamente la anotación de la sede penal, resulta oportuno conceder también la cautelar administrativa de *Nota de Previsión*, con el fin de proporcionar una mayor seguridad jurídica. Lo anterior en virtud de que -a pesar de que el Registro está bajo la tutela jurisdiccional-, es evidente que a los tribunales penales lo que les interesa resolver es propiamente lo relativo al delito, no la situación de la propiedad y tampoco la protección de la publicidad registral, por lo que se ha considerado necesario reforzar esa medida jurisdiccional con una **PREVENCIÓN**, siempre y cuando existan los elementos para poderla otorgar, siendo que en este caso el elemento objetivo es precisamente la certificación de entradas y salidas de los personeros de la empresa PANORAMIC VIEW HOLDINGS, S.A., y la presentación de la demanda penal.

Este Órgano Colegiado es del criterio que no se debe denegar la gestión del apelante sobre la cancelación de la nota de prevención, pues en esta instancia han sido acreditado en autos la existencia de elementos objetivos que permiten presumir, que hay una inexactitud en la publicidad extra-registral que amerita continuar con la medida cautelar administrativa y por ello, la mayoría de este Tribunal considera conveniente que permanezca la Nota de Previsión en las fincas objeto

de estas diligencias, siendo que su levantamiento será determinado de conformidad con lo dispuesto en el párrafo final del artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

El Tribunal toma en cuenta el fundamento en los agravios hechos por el solicitante, referidos a la protección de la propiedad privada, y quien más que el Registro Inmobiliario como entidad de protección del derecho a esa propiedad, pues por ese posible actuar delictuoso, debe de dársele al usuario un reforzamiento y mayor seguridad jurídica, siempre y cuando existan los elementos para poder otorgarla, así como coadyuvar junto con el ámbito jurisdiccional. Por ello, se declara por mayoría con lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Daniel Aguilar González, apoderado especial de los señores Randy Lee Andrews y Roger Wallace Andrews, y en consecuencia se revoca la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 13 horas del 1 de noviembre del 2017.

**QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, este Tribunal por mayoría declara **con lugar** el recurso de apelación presentado por el licenciado Daniel Aguilar González, representante de los señores Randy Lee Andrews y Roger Wallace Andrews, socios de la firma **PANORAMIC VIEW HOLDINGS, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 13 horas del 1 de noviembre del 2017, la cual **se revoca**, para que se continúe con la nota de prevención en las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 21346 y 63905. Se da por agotada la vía administrativa. El juez Alvarado Valverde salva el voto. Previa constancia y copia de esta

resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE**.

*Norma Ureña Boza*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

**VOTO SALVADO DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE**

El suscrito discrepa de la resolución de la mayoría con fundamento en las siguientes consideraciones:

- 1) Que el Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva cuenta con la participación activa y responsable de varios actores (presentes todos en el caso que se discute): El Notario, el Registrador y la Jurisdicción (como actor que resguarda la legalidad de los asientos registrales, y ante la cual se puede impugnar las acciones de los otros dos referentes). Cada uno de estos, tiene sus funciones preventivas (y represivas de justicia administrativa y judicial en su caso) funciones que son irrenunciables e indelegables, las cuales debidamente articuladas, cumplen el objetivo general último del sistema: la certeza de carácter jurídico

respecto de la validez y eficacia de los actos inscribibles de los cuales se deriva y genera la producción de riqueza.

Esta seguridad jurídica en nuestro sistema, no surge de una versátil posibilidad de sustituir una función cuando cualquiera de las otras falle; sino de que cada referente asuma -con certeza- el objetivo que el sistema le encomendó.

- 2) Que, en el caso concreto, ante un hecho de presunto despojo de una propiedad de manera espuria, el despojado insta la denuncia penal del caso y la autoridad judicial (dentro de expediente 17-000534-1220-PE) actúa anotando las fincas involucradas, es decir, del Partido de Puntarenas matrícula 63905, con las citas 800-444845-01-0001-001, y del Partido de Puntarenas matrícula 21346, con las citas 800-444844-01-0001-001 que es demanda penal.
- 3) Que, al haberse dado tal anotación judicial, se tiene certeza de la tutela jurisdiccional de los asientos involucrados y que, la presunta irregularidad será debidamente valorada por un juez que resolverá el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble presuntamente despojado.
- 4) Que la nota de prevención por inexactitud extraregstral (artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), nace como una medida atípica registral, que da respuesta administrativa al fenómeno del fraude con bienes inmuebles. Permite al perjudicado de un acto delictivo –por ejemplo, de despojo de una propiedad inmueble-, consignar una medida cautelar en la finca de que se trate, para lograr –puesta la medida en la publicidad registral- un espacio de tiempo para actuar en la vía judicial y lograr la efectiva tutela jurisdiccional del asiento previamente cautelado.

Si en este caso, tal tutela jurisdiccional estaba debidamente activada, lo cual se comprueba de la anotación de la demanda penal antes citada en la finca del Partido de Guanacaste matrícula 102686; no procede la respuesta administrativa, pues su objetivo está cumplido con tal anotación judicial, y una medida adicional administrativa posterior no jugaría ningún objetivo dentro de los límites del principio de legalidad, dado que el juez, dentro de un proceso de conocimiento sea de carácter civil o penal –como en este caso- debe valorar tanto los extremos personales respecto de la comisión o no del delito, como las consecuencias derivadas del delito en relación con el contenido de la publicidad registral de los asientos:

- a) La invalidez de una inscripción;
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Todo lo anterior, tal y como lo indica el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario Decreto N° 35509-J, de 13 de octubre de 2009.

Por lo anterior, debe rechazarse el presente recurso de apelación, manteniéndose la resolución del aquo, y agotándose la vía administrativa para el recurrente. Es todo.

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**