

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2016-0494-TRA-RI (DR)-25-17**

**Gestión Administrativa**

**Douglas Ruiz Gutiérrez representante de Rigoberto Fabio Matta, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2015-1668)**

***VOTO 0362-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del veinte de julio de dos mil diecisiete.***

Recurso de apelación presentado por el **licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez**, abogado, con cédula de identidad 5-246-498, vecino de San José, en representación de **Rigoberto Fabio Matta**, mayor, vecino de Guanacaste, con pasaporte número 513076052, en su condición personal y como socio de la sociedad **TRES- CIENTO UNO- QUINIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO TREINTA Y DOS SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula jurídica **3-101-522132**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las 10 horas del 12 de setiembre de 2016.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 16 de julio de 2015, la Asesoría Jurídica del Registro de Personas Jurídicas informó respecto del expediente RPJ-036-2015, que corresponde a las diligencias administrativas del señor Rigoberto Fabio Matta, socio en la sociedad **TRES- CIENTO UNO- QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO TREINTA Y DOS S.A.**, quien denunció:

1-Que el señor Samuel Matta y él, constituyeron la sociedad **TRES- CIENTO UNO-QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO TREINTA Y DOS S.A.**, en cuyos estatutos acordaron que la representación social se ejercería en forma conjunta por ambos. 2- Que el señor Samuel Matta intentó modificar la representación de la sociedad mediante documento presentado al Registro bajo el tomo 2015, asiento 159695, el cual, por encontrarse defectuoso, no pudo inscribirse. 3-Que el señor Samuel Matta constituyó hipoteca sobre las fincas filiales de Guanacaste, matrículas 44611-F-000, 44612-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000, y 44629-F-000, razón por la cual, presentó una denuncia penal ante la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público del Primer Circuito Judicial, expediente 15-000549-0612-PE (1945-32-15). Como medida cautelar solicitó la consignación de una nota de advertencia administrativa e inmovilización de las fincas filiales de la provincia de Guanacaste matrículas 44611-F-000, 44612-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000, y 44629-F-000 y se mantuvieran las anotaciones hasta que se resolviera en sede judicial la nulidad alegada.

**SEGUNDO.** El Registro Inmobiliario mediante resolución de las 13 horas del 21 de julio de 2015, resolvió consignar nota de prevención en las fincas filiales de Guanacaste matrículas **44611-F-000, 44612-F-000, 44613-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000 y 44629-F-000**, por el plazo máximo de un año a partir de su dictado y denegó la solicitud de inmovilización.

**TERCERO.** El señor Samuel Matta mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 22 de agosto de 2016, solicitó el levantamiento de la nota de prevención consignada en las fincas filiales **44611, 44612, 44613, 44614, 44623, 44624, 44625, 44526, 44627, 44628 y 44629** propiedad de **TRES-CIENTO UNO-QUINIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO TREINTA Y DOS S.A.**, aduciendo *haber transcurrido más de un año desde que se hizo la anotación* y de esa petición el Registro le otorgó audiencia al señor Rigoberto Fabio Matta.

**CUARTO.** En resolución de las 10 horas del 12 de setiembre de 2016, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, en lo que interesa, resolvió “[...] **POR TANTO** En virtud de lo expuesto y normas de Derecho citadas, **SE RESUELVE: 1) ORDENAR el levantamiento de la nota de prevención ordenada en autos sobre las fincas FILIALES de GUANACASTE matrículas 44611, 44612, 44613, 44614, 44623, 44624, 44625, 44626, 44627, 44628 y 44629**, 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 [...]”

**QUINTO.** Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario en la resolución de las 10 horas del 22 de setiembre de 2016 el **licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez**, en representación de **Rigoberto Fabio Matta** estableció recurso de apelación y por ello conoce esta Autoridad de Alzada.

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

*Redacta la Juez Cervantes Barrantes; y,*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hechos con tal carácter y que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución, los siguientes:

**1.-** El Registro Inmobiliario en resolución de las 13 horas del 21 de julio de 2015, dispuso consignar nota de prevención en las fincas filiales de Guanacaste matrículas 44611-F-000, 44612-F-000, 44613-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000 y 44629-F-000, por el plazo máximo de un año contado a partir del

dictado de la resolución (folios 73 a 84 del expediente principal).

2) Ha transcurrido más de un año desde que el Registro Inmobiliario dictó la resolución de las 13 horas del 21 de julio del 2015 hasta el momento en que el señor Samuel Matta solicitó el levantamiento de la nota de prevención (folios 73 a 95 del expediente principal).

3. En las fincas filiales de la Provincia de Guanacaste números 44611-F-000, 44612-F-000, 44613-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000 y 44629-F-000, se publicita nota de prevención desde el 22 de julio de 2015 (folios 86 a 87 del expediente principal y folios 25 al 46 legajo de apelación).

4. En las fincas filiales números 44611-F-00, 44612-F-000, 44613-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000, y 44629-F-000 se publicita anotación de denuncia penal del Juzgado Penal de Pavas, que inicia el 20 de enero del 2017 y vence el 20 de enero del 2027 (folios 25 a 46 del legajo de apelación).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de no probados, que puedan tener interés para el dictado de esta resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la resolución apelada el Registro Inmobiliario denegó la gestión presentada por el **licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez**, en representación de **Rigoberto Fabio Matta**, al considerar que transcurrió el plazo otorgado en la resolución de las 13:00 horas del 21 de julio del 2015 y que el asunto no tiene sustento en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral y que deberá ser discutida en la vía judicial, razón por la cual, dispuso levantar la nota de prevención publicitada en las fincas filiales números: 44611-F-000, 44612-F-000, 44613-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000 y 44629-F-000.

Inconforme con lo resuelto, el licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez en la representación indicada, al apelar indicó los siguientes agravios: 1) Que no es cierto que no haya sustento en una inexactitud registral o extra-registral que deba ser conocida, está denunciado en el Inmobiliario, en el de

Personas Jurídicas y denunciado penalmente que el señor Samuel Matta ha confeccionado documentos falsos y ha intentado hacer uso de ellos tratando de modificar las facultades de los apoderados, la cláusula 3ª del pacto constitutivo tratando de inscribir una actuación separada de ellos. Si bien es cierto mediante la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 13:00 horas del 21 de julio de 2015, se consignó nota de prevención sobre los inmuebles solicitados, dicha medida se otorgó por el plazo de un año indicado y que por tutela administrativa, publicidad registral, por protección a terceros y por tardanza judicial, se puede mantener hasta que en sede judicial se ordene la anotación. 2) Agrega que existe un proceso penal bajo el número de expediente 15-000549-0612-PE que se tramita en la Fiscalía de Fraudes, en la cual se está gestionando la anotación respectiva sobre los inmuebles objeto de este proceso, lo prudente y por protección a terceros es mantener la nota de prevención hasta que la autoridad judicial ordene la anotación. Manifiesta que existe un interés mayor que es el interés público, por lo cual considera que la nota de prevención se debe de mantener hasta que la autoridad judicial ordene la respectiva anotación. Indica que en el caso concreto se trata de una inexactitud y un delito cometido por el señor Samuel Matta, quien con falsedades ha logrado imponer un gravamen sobre todos los inmuebles.

Con fundamento en los alegatos referidos solicitó el rechazo de la solicitud de levantamiento de la advertencia administrativa o nota de prevención gestionada por el señor Samuel Matta o que se mantenga esta hasta que en sede judicial se ordene la anotación respectiva, solicitó ampliación del plazo de la nota de prevención por un año más.

Por su parte el señor Samuel Matta en escrito presentado el 23 de enero de 2017, manifestó lo siguiente: Que en cuanto a los reclamos del gestionante relativos a que la representación era en conjunto tanto del presidente y secretario y que por ese motivo se constituyó una hipoteca, señala que hoy en día dicho argumento se encuentra superado ya que la jurisprudencia de la Sala Primera en reiteradas ocasiones ha afirmado que la representación siempre la ostentará el presidente, razón por la cual ese movimiento registral no constituye un sustento legal para consignar una advertencia administrativa como en el presente asunto. Continúa manifestando que ya transcurrió

sobradamente el plazo de la advertencia, debiendo procederse de inmediato a su levantamiento, pues, la anotación se consignó el 21 de julio de 2015, hace más de un año, provocando este retraso, daños y perjuicios. Señaló que la advertencia tal y como lo pretende el gestionante, no puede ser de plazo indefinido, además de que no se determina una inexactitud de origen registral. Expresó que las actuaciones hechas por su representada se encuentran conforme a derecho. Solicitó el rechazo del recurso de apelación presentado.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. DEL MARCO LEGAL APLICABLE.** Con la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009, a partir del 13 de octubre de 2009, se ampliaron los alcances de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, en relación con el trámite que hasta ese momento cumplía el Registro de la Propiedad.

De tal modo, las disposiciones acerca de la Gestión Administrativa contenidas en el Título IV del anterior **Reglamento del Registro Público** (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998) regulaban únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, que al relacionar éstas con las contenidas en su Título III, es decir las anomalías referidas en su artículo 92, era evidente que estaban circunscritas a los **errores registrales** de orden material o conceptual o por vicios de nulidad cometidos por el propio Registro en sus inscripciones, es decir, siempre dentro del **Marco de Calificación Registral**. Por esta razón, en ese momento la Gestión Administrativa **era** una vía concebida para conocer única y exclusivamente de las inconsistencias en la Publicidad Registral producidas por un **error u omisión** de los registradores actuando en el ejercicio de su función calificadora.

Ante estas limitaciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, 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 un concepto más amplio que el de error conceptual y

material y que es el de la **inexactitud** de la publicidad registral. El capítulo I regula lo relativo a la inexactitud de la Publicidad Registral y el artículo 14 de este reglamento establece lo que se entiende por una inexactitud en la publicidad registral:

“**Artículo 14.- Inexactitud de la publicidad registral.** La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral.

Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- a) Registrales.
- b) Extra registrales.”

Este cambio normativo implicó que a partir de este momento se abordara la **inexactitud registral** como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, independientemente de donde fuera originada y, en consecuencia, se modificaron los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad.

Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permitió este nuevo enfoque, se estableció la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de **mera publicidad noticia**, en aquellos casos en que se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, es decir, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas de acuerdo con el artículo 16 del reglamento de cita, 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 [...] Claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada 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).

Aunado a lo expuesto, en estricta observancia de los principios de Legalidad y de División de Poderes, en este nuevo reglamento se materializa el principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17, que al efecto establece:

“Artículo 17. —**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral.** Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- 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.

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”

De este modo, queda de manifiesto en forma expresa que la Autoridad Registral carece de competencia para declarar la invalidez o la cancelación de un asiento registral, o de un mejor derecho de propiedad. Sin embargo, se acepta que, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro pueda imponer en sus asientos provisionales o definitivos, -eso sí, 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.



Dentro de los presupuestos y requisitos a cumplir en estos casos, resulta 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 fue prevista en forma concreta, en el Capítulo IV, del Título II del reglamento de referencia, denominado “**Del saneamiento de las inexactitudes extraregistrales**”, cuyo artículo 32 establece los supuestos que permiten la consignación de una **nota de prevención** en los inmuebles, cuando la inexactitud pueda ser acreditada.

Esta medida cautelar administrativa resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, del cual derivó esa ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, según la cual, debe permitirse una respuesta administrativa en aras de lograr la tutela jurisdiccional, que es la sede en donde el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones registrales, para que, ante el conocimiento de este tipo de hechos, en defensa de la Seguridad Jurídica Registral y del usuario, la Autoridad Registral debe coadyuvar con la función jurisdiccional ordenando una medida cautelar preventiva, “[...] tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional [...]”

Los aspectos operativos y procedimentales de esta **medida cautelar por hechos extraregistrales** han sido definidos por la Dirección del Registro Inmobiliario en diversas circulares y directrices, dentro de estas cabe destacar la directriz **RIM-003-2011** emitida el 20 de octubre del 2011, que en su punto 7° establece:

“...7) Solicitud de nota de prevención.

Según el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, es una medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud causada por un fraude de origen extraregistral, en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

El objetivo de tal medida, tal y como lo ha definido el Tribunal Registral Administrativo en votos reiterados, es dar una respuesta administrativa registral frente a las inexactitudes de origen extraregstral (sobre todo de carácter fraudulento), y lo único que pretenden es: sin perjuicio de la Tutela Jurisdiccional de asientos, ni derechos de terceros: “...Generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...” (Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006)...

Se advierte en esta Directriz que la nota de prevención no es un proceso principal, sino de carácter instrumental respecto de la tutela jurisdiccional de los asientos registrales, y para ser consignada de manera inmediata se debe cumplir al menos con uno de los requisitos establecidos en el artículo 34 del reglamento citado y, dentro de éstos, los que acrediten que se está en los supuestos indicados en el artículo 32 antes mencionado. No obstante, aclara la Autoridad Registral que los elementos objetivos enumerados en este artículo 32 no deben ser considerados en forma restringida, sino que son *números apertus*. A mayor abundamiento sobre esta característica, en el **Voto No. 376-2006** citado, relacionado por la Dirección Registral en la citada Directriz, admitió este Tribunal que dentro de esas situaciones de origen extraregstral podrían incluirse diferentes escenarios, por ejemplo, aquellos casos “... *cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta - como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde, o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc...*”, que constituyen algunas de las formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral. Sin embargo, tampoco puede suponerse que ésta sea una lista taxativa y las situaciones que pueden fundamentar una medida cautelar administrativa deben determinarse en función del cuadro fáctico y de los hechos denunciados en cada caso concreto.

**QUINTO. SOBRE EL CASO EN ANÁLISIS.** Pretende el recurrente señor Rigoberto Fabio Matta que en sede administrativa se mantenga la nota de prevención sobre las fincas filiales números: 44611-F-000, 44612-F-000, 44613-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000 y 44629-F-000, ordenada por el Registro Inmobiliario, aun cuando dicha medida se otorgó por el plazo de un año, indicando que por tutela administrativa, publicidad registral, por protección a terceros y por tardanza judicial, se mantenga la misma hasta que en sede judicial se ordene la anotación. Y por su parte el señor Samuel Matta manifiesta al respecto, que transcurrió sobradamente el plazo de la nota consignada en los inmuebles indicados, debiendo proceder de inmediato su levantamiento.

Concluyó el a quo en la resolución que se revisa, que la situación expuesta y lo peticionado por el gestionante no es propio de ser conocido en un procedimiento de gestión administrativa, debido a que este asunto se está ventilando también en sede judicial, bajo la causa penal 15-000549-0612-PE, y que conforme al artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que indica que el conocimiento de una pretensión tendiente a invalidar una inscripción registral, cancelar un asiento definitivo y declarar un mejor derecho debe de ser conocido y declarado en sede judicial y observando que la nota de prevención es accesoria y auxiliar del proceso penal, no existe en ese momento, fundamento jurídico para mantener dicha medida administrativa publicitada en los asientos registrales de las fincas filiales relacionadas, por más del plazo señalado de un año, porque existe ya una anotación penal sobre las fincas filiales. Por eso determinó que conforme a derecho procedía el levantamiento de la nota de prevención y con relación a la inexactitud denunciada por el gestionante, referente a una lesión a la fe pública, en el sentido de que el notario dio fe de una defectuosa representación social, en el sentido de que el señor Samuel Matta no podía actuar como único apoderado al constituir hipoteca sobre los inmuebles referidos, en el testimonio inscrito bajo el tomo 2015, asiento 83920, queda acreditado que la inexactitud denunciada obedece a un escenario en la esfera extraregistral, impidiendo así de esta manera al Registro Inmobiliario, llevar a cabo una investigación y decisión del caso.

Asimismo, el a quo determinó que los registradores dentro del ámbito de sus funciones de calificación no tienen que consultar las personerías jurídicas, ello con fundamento en el Criterio de Unificación emitido por la Dirección General conforme el Criterio DGRN-652-98 de fecha 15 de mayo de 1998, la cual dispone “(...) *El Registrador-Calificador (en el caso específico de certificaciones notariales o testimonios de escritura, donde conste la fe pública notarial sobre personerías jurídicas vigentes) no está facultado para poner en duda o desvirtuar la fe de que está investido el notario, ya que este debe respetar en el caso específico el principio de excepcionalidad e indubitabilidad . Los Registradores-Calificadores de los diversos Registros aludidos, no están obligados a constatar en los Libros de Personas de la Sección Mercantil las personerías jurídicas.*” Estima este Tribunal que lleva razón el Registro, el registrador no tiene el deber de verificar las personerías jurídicas, porque la dación de fe es responsabilidad del notario público y es parte de la investidura y competencia que tiene dicho profesional, razón por la cual la calificación del referido documento se ajustó al bloque de legalidad.

En cuanto a los agravios del apelante relativos a que por tutela administrativa, publicidad registral, por protección a terceros y por tardanza judicial, se debe mantener la nota de prevención sobre las fincas filiales referidas, hasta que en sede judicial se ordene la anotación, se debe indicar, en primer término, que las prevenciones tienen una duración de un año de conformidad con lo establecido en el artículo 468, inciso 5° del Código Civil, en segundo término, como en el caso en estudio, el Registro las consignó previniendo la existencia de una inexactitud en la representación social del documento, bajo las citas tomo 2015, asiento 83920, cuyo plazo comenzó a regir a partir del dictado de la resolución del Registro Inmobiliario de las 13:00 horas del 21 de julio de 2015. Por esta razón, el plazo no puede prorrogarse más. Y lo que resulta más relevante aún, es que consta que mediante el documento con citas tomo 2017, asiento 44384, se publicita anotación de denuncia penal sobre los inmuebles referidos del Juzgado Penal de Pavas, que inicia el 20 de enero del 2017 y vence el 20 de enero del 2027, razón por la cual, ya existe una medida cautelar sobre los inmuebles, expedida por la autoridad judicial competente.

Ahora bien, en cuanto al argumento del señor Samuel Matta, en cuanto a que ya transcurrió más de un año y ese retraso ha provocado daños y perjuicios, se debe indicar que efectivamente conforme el artículo 468, inciso 5° del Código Civil que establece el plazo de un año para la nota de prevención, este Tribunal avala su levantamiento tal y como lo resolvió el a quo.

Conforme con todos los argumentos jurídicos expuestos, coincide este Órgano de Alzada con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, en lo relativo a que el asunto bajo estudio no se enmarca dentro de los supuestos establecidos para la Gestión Administrativa por inexactitudes de origen registral, además de que ha quedado debidamente demostrado que los hechos denunciados en este caso ya se encuentran en discusión en estrados judiciales, es decir que la accionante ya accedió a la tutela jurisdiccional, toda vez que mediante el documento con las citas tomo 2017 y asiento 44384 se publicita anotación de denuncia penal del Juzgado Penal de Pavas sobre las fincas filiales números 44611-F-000, 44612-F-000, 44613-F-000, 44614-F-000, 44623-F-000, 44624-F-000, 44625-F-000, 44626-F-000, 44627-F-000, 44628-F-000 y 44629-F-000, que inicia el 20 de enero del 2017 y vence el 20 de enero del 2027. Considera este Órgano de Alzada que este asunto no se enmarca dentro de los presupuestos contenidos en el Capítulo IV, del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “**Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales**”, en razón de lo cual avala el levantamiento de la **nota de prevención**, consignada en los referidos inmuebles.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el **licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez**, en representación de **Rigoberto Fabio Matta**, en su condición personal y de socio en la sociedad **TRES CIENTO UNO QUINIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO TREINTA Y DOS SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula jurídica **3-101-522132**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las 10 horas del 12 de setiembre de 2016, la cual se confirma.

**SEXTO. 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 N° 35456-J 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 presentado por el **licenciado Douglas Ruiz Gutiérrez**, en representación de **Rigoberto Fabio Matta**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 10 horas del 12 de setiembre de 2016, la que en este acto 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.**

*Rocío Cervantes Barrantes*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*