



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-1202-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Propiedades

María Paula Carvajal Ferlini y otra, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 137-2009)

VOTO N° 445-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas del once de mayo de dos mil diez.

Recurso de apelación presentado por la señora Raquel Ferlini Chaves, titular de la cédula de identidad número uno-mil treinta y siete-seiscientos veinticuatro, en su condición de madre en ejercicio de la patria potestad, guarda, crianza y educación de la menor María Paula Carvajal Ferlini, a quien representa, y por la señora Claudia Lucila Flores Colindres, titular de la cédula de identidad número uno-mil sesenta-quinientos cincuenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 07:47 horas del 28 de setiembre de 2009.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 24 de marzo de 2009 por la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, las señoras Raquel Ferlini Chaves representando a la menor María Paula Carvajal Ferlini y Claudia Lucila Flores Colindres, ambas herederas del señor Henry Carvajal Guerrero, formularon gestión administrativa solicitando la inmovilización de la finca de San José 244829-000.



SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las 07:47 horas del 28 de setiembre de 2009, dispuso levantar la advertencia administrativa impuesta sobre la finca de marras, ordenando consignarle a los documentos del diario tomos 2009 asientos 62051 y 70904 el defecto de la defectuosa representación del señor Henry Carvajal Rojas.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, y mediante escrito presentado en fecha 14 de octubre de 2009, las gestionantes en sus condiciones indicadas establecieron recurso de apelación en su contra.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la parte o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Jiménez Sancho, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos que como probados y no probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO AL FONDO. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, División Registral, por considerarse incompetente para conocer de la temática de fondo planteada, por estar referida a aparentes conductas ilegales, y al no haber inconsistencias en la publicidad registral, por no haberse inscrito los documentos presentados al Diario bajo el tomo 2009, asientos 62051 y 70904, los cuales más bien se encuentran defectuosos, y haberse



presentado e inscrito la demanda penal en la cual se conocen los hechos que motivaron la gestión, resolvió levantar la advertencia administrativa, consignar el nuevo defecto encontrado en los documentos dichos, y procedió a plantear denuncia contra los notarios involucrados ante el Juzgado Notarial.

Por su parte, las apelantes alegan que al cancelarse la advertencia administrativa se permite el despojo de su propiedad inescrupulosamente, por lo que solicita se mantenga dicha advertencia.

TERCERO. SOBRE LA CANCELACIÓN DE LA ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA DECRETADA Y LA PERTINENCIA DE SU MANTENIMIENTO.

Considera este Tribunal que lo resuelto por el **a quo** es conforme a lo establecido por el Ordenamiento Jurídico que rige a la materia del registro inmobiliario. En efecto, y siguiendo la explicación que sobre la advertencia administrativa y la inmovilización dio este Tribunal en el Voto 495-2008 de las 10:50 horas del 17 de setiembre de 2008, tenemos que el Registro, en aras de dar la debida publicidad registral a la gestión administrativa planteada, por resolución de las 12:30 horas del 28 de marzo de 2009 (folio 98) ordenó consignar nota de advertencia al margen de la finca del Partido de San José 244829 por la cual se publicitara a terceros el hecho de estar planteada la diligencia ahora bajo estudio, advertencia que no tiene la facultad de inmovilizar registralmente a la finca pero que a la vez excluye la figura del tercero de buena fe ajeno a la situación que involucra al inmueble.

Según la jurisprudencia citada, la inmovilización de asientos registrales ha de decretarse cuando se detecta una inconsistencia en la publicidad registral proveniente de la propia actuación del Registro, y que no puede ser corregida en la misma sede Administrativa, sino que más bien para su subsanación se requiere o la aquiescencia de las partes o la intervención de un Juez de la República, y a lo que se resuelva válidamente de una u otra manera habrá de estarse el Registro, modificando los asientos registrales según sea rogado por las partes u ordenando



por la sede judicial. Sin embargo, tal y como explicó el propio **a quo** en la resolución venida en alzada, a partir del Voto 376-2006 de este Tribunal, cuyos fundamentos fueron luego recogidos en el criterio registral DGRN 831-2007, la figura de la inmovilización registral se ha replanteado para que también cumpla la función de coadyuvar en la Administración de Justicia, en el sentido de que, si existe la presunción de un vicio que acarree la nulidad del asiento registral, y sobre dicho tema se ha iniciado un proceso penal, puede la Administración, aunque la inconsistencia no haya sido provocada por la acción del Registro, decretar una advertencia administrativa y una posterior inmovilización, en aras de dar una respuesta expedita a las necesidades de los usuarios y así evitar que se continúen dando movimientos registrales espurios, como una opción más aunada a la posibilidad de que sea el propio Órgano Judicial encargado del caso quien, por medio de un mandamiento de anotación marginal, dé la debida publicidad registral del proceso que ante su Autoridad se lleva a cabo.

Así, en el presente asunto, la pretensión de la apelante es que se mantenga la advertencia administrativa que fue cancelada en la resolución final, sin embargo, tenemos que dicha pretensión carece de interés actual por estar debidamente publicitada la actividad judicial que sobre el tema se desarrolla ante los Jueces de la República. En efecto, ya ha quedado claro que los hechos que denuncian quienes gestionan han sucedido fuera de la sede registral, por lo que no se justifica la imposición de una inmovilización basada en una inconsistencia en la publicidad registral y que haya sido provocada por el propio actuar del Registro. Sin embargo, y de acuerdo a lo estipulado en el criterio registral DGRN 831-2007, al haberse presentado junto con la gestión administrativa la copia de la denuncia penal con sus sellos de recibido por parte del Poder Judicial, la advertencia administrativa y la posterior inmovilización se presentan como una opción de coadyuvar a la actividad jurisdiccional, secundaria y supeditada a lo que el Despacho Judicial en definitiva dicte sobre el asunto. Así, ante la presentación de la gestión administrativa con la denuncia respectiva, se procedió a decretar la advertencia administrativa tal y como se explicó anteriormente, pero, ya que en fecha 10 de julio de 2009 y bajo el tomo 2009 asiento 177626 (folios 117 a 119), el Juzgado Penal del Segundo Circuito



Judicial de San José ordenó por mandamiento la anotación marginal del asiento de la finca de San José 244829 para que se de publicidad registral a la sumaria 09-003057-0175-PE que se tramita en ese Despacho, por estafa contra Henry Carvajal Rojas, pierde sentido decretar la inmovilización de la finca según lo establece el criterio registral DGRN 831-2007, ya que no es necesaria la función de coadyuvar a la Administración de Justicia, puesto que ésta ya reaccionó provocando las anotaciones necesarias para dar publicidad registral al proceso penal que sobre el asunto se lleva a cabo en dicha sede, y de dicha manera resguardar los derechos registrales para que éstos se mantengan alejados de movimientos que luego pudieran ser alegados de buena fe.

Si bien el **a quo** ordenó cancelar la advertencia administrativa que temporalmente se había decretado sobre la finca de marras, esto no quiere decir que ésta haya quedado desprotegida, sino que más bien es ahora la correspondiente Autoridad Judicial quién, por medio del mandamiento antes indicado, otorga publicidad registral al proceso que en dicha sede se lleva a cabo; aunado a esto tenemos que el movimiento registral que se pretendía realizar por medio de los documentos recibidos en el Diario bajo el tomo 2009 asientos 62051 y 70904 resulta estar defectuoso, situación que la resolución final aclara y ordena anotar en el libro de defectos; y a mayor abundamiento, la situación detectada fue debidamente denunciada por el Director del Registro Inmobiliario ante el Juzgado Notarial (folios 168 a 170). El conjunto de las actuaciones realizadas dejan clara la protección registral para la situación denunciada, por lo que no es necesario decretar ni advertencia administrativa ni inmovilización para la finca de marras según solicitan las apelantes.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución final venida en alzada, la cual en este acto se confirma.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

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 número 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en La Gaceta de fecha 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por las señoras Raquel Ferlini Chaves representando a la menor María Paula Carvajal Ferlini y Claudia Lucila Flores en su carácter personal en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas cuarenta y siete minutos del veintiocho de setiembre de dos mil nueve, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

ERRORES REGISTRALES

TE: CORRECCIÓN DE ERRORES REGISTRALES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TIPOS DE ERRORES REGISTRALES

TG: PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TR: ERRORES REGISTRALES MUEBLES

TNR: 00.55.55