



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0048-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2012-783)

Propiedades

VOTO No. 0774-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con veinte minutos del trece de junio de dos mil trece.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Oscar Arias Valverde**, mayor, abogado, como apoderado especial administrativo de **ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A.**, cédula jurídica tres- ciento uno- quinientos noventa y seis mil setecientos veintiséis, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas del diecinueve de noviembre del dos mil doce.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito recibido el 22 de Junio de 2012 por la Dirección del Registro Inmobiliario, el Licenciado José Fernando Alvarez Mejía, mayor, casado una vez, comerciante, ciudadano colombiano con cédula de residencia número uno uno siete cero cero uno dos uno uno ocho uno ocho, actuando en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin limitación de suma de **ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A.**, solicitó anotar Advertencia Administrativa sobre la finca del Partido de San José, matrícula de folio real número 611204-000, e inmovilizar la finca, debido a que el



terreno fue traspasado fraudulentamente a nombre de un tercero en Julio del 2011. El terreno no estaba en venta y no conocen a la persona que aparece adquiriendo el inmueble, ni al notario que otorgó la escritura, por lo que evidentemente se trata de un acto ilegítimo y fraudulento, solicitando además iniciar las investigaciones penales que a nivel registral correspondan, mientras se dilucida este fraude en sede civil y penal.

II. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las quince horas del diecinueve de noviembre del dos mil doce, dispuso ordenar el levantamiento de la nota de advertencia administrativa que publicita la finca de San José 611204, y que se proceda al cierre y archivo del presente expediente.

III. Que inconforme con dicho fallo, el Licenciado **Oscar Arias Valverde** en representación de **ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A.**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 11 de diciembre de 2012, interpuso recurso de apelación contra la resolución referida. Recurso que fue admitido mediante resolución dictada a las ocho horas del catorce de diciembre del dos mil doce.

IV. 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, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyos los hechos probados establecidos **I, II y III** de la resolución apelada, y se agrega un hecho probado ante



este despacho que es el siguiente.

IV.- Que sobre la finca del Partido de San José, matrícula 611204-000 se encuentra anotada una Demanda Penal en el Tomo 2013 Asiento 109289, presentada el dos de mayo del 2013, ante el Juzgado Penal Primer Circuito Judicial de San José por el Delito de Falsedad Ideológica, Expediente 12-11227-42-PE (Ver folios 102 al 107)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, dispuso ordenar el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada sobre el inmueble del Partido de San José, matrícula 611204-000, en razón de que constató que el proceso de calificación e inscripción del testimonio de citas 2011-176115 se realizó apegado al marco de calificación y amplio bloque de legalidad, dado que la Fe pública Notarial es incuestionable en esa sede, descartando el error registral como una causa de la denuncia de la sociedad **ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A.**, siendo hechos acontecidos al margen del ámbito registral denominados como inexactitudes de origen extraregistral. No correspondiendo al citado Registro realizar una valoración de sana crítica, sobre el elemento objetivo requerido en casos de fraudes extra registrales, debiendo la sociedad gestionante procurar la tutela de sus derechos violados en la sede judicial, solicitándole al juez la anotación de la finca de San José 611204, conforme se le exhortó en la resolución de las 12:15 horas del 25 de junio del año 2012.

Por su parte, el apelante alega que se conoce por documentos en el expediente que la sociedad ha sido víctima de una actuación fraudulenta mediante el cual se traspaso a un extraño la propiedad, presentándose una denuncia penal con motivo de dicho delito, pero que todavía no ha sido posible que se ordene la anotación de la demanda penal en el Registro Inmobiliario a



pesar de los esfuerzos desplegados, y esta es la razón por la que el Juez Penal competente no ha dictado la anotación del proceso al margen de la inscripción de la finca. Interesa sobre manera que el fraude tenga consecuencias perjudiciales adicionales a las que ya ha provocado, y si se levanta la prevención, se amplifica esa posibilidad por razones obvias. Continúa diciendo que en este expediente no se notificó a la persona que registralmente aparece como adquirente y en consecuencia no se propuso procesalmente la posibilidad de que a esa persona le fuera suplantada su firma, o que si compareció a la firma de la escritura con el conocimiento de que incurría en fraude. Menciona que se han conocido actuaciones del Registro en que se ha dado a la tarea de comunicar al titular registral, a efecto de resolver un conflicto con participación de las partes eventualmente afectadas.

Por otra parte se refiere a la desprotección sin causa del administrado, en la cual se funda por tener como hecho probado que no existe mandamiento judicial que suponga el conocimiento de los hechos planteados por la sociedad **ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A.**, ante la vía judicial. La inexistencia de un mandamiento judicial no excluye la prueba objetiva sobre la denuncia que se tramita en sede judicial.

Por último, agrega el recurrente que el ordenamiento jurídico no excluye de la protección registral a las actuaciones extraregistrales, no dejándose fuera de la protección preventiva, los desaguizados extraregistrales, porque lo contrario constituiría una especie de suicidio colectivo en relación con el régimen de propiedad privada que tutela por ley el Registro. No se requiere norma expresa que autorice la tutela preventiva en un caso como el presente, máxime si se cuenta con elementos objetivos sobre la comisión de un delito, por las razones expuestas pide revocar la resolución impugnada y ordenar que se mantenga la cuestión que se dilucida en la sede penal.

CUARTO.SOBRE EL FONDO. Realizado el estudio del elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, de previo al dictado de la resolución de mérito, debe este Tribunal realizar algunas aclaraciones:



A.- Sobre los alcances del procedimiento de Gestión Administrativa. De conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la Fe Pública Notarial, que implica; de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial una presunción de certeza en todas *“...las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”* Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación pues en una primera fase contractual, el Notario garantiza la adecuación de la voluntad de las partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad del instrumento público. Dado lo anterior, y como consecuencia natural de toda actividad humana, pueden producirse errores o inconsistencias en el procedimiento de registración. Y dada esa doble calificación, es evidente que existe una doble fuente de inexactitudes que puedan eventualmente afectar la presunción de certeza de los asientos registrales. Es precisamente, para aquellos casos en que se quiebra la presunción de certeza y exactitud de la publicidad registral, que existe el procedimiento de Gestión Administrativa, regulada en los artículos 21 al 30 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J).

Sobre los alcances de este procedimiento este Tribunal ha reiterado en diferentes resoluciones; dentro de ellas el Voto No. 127-2004, que: *“...es una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales- cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...”*

Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades atribuibles a funcionarios públicos, pues en el caso de que haya participación de un Notario Público, lo procedente ante tales hechos es la



interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional, acciones que ya ha promovido el apelante. Para el caso de las inexactitudes en la publicidad registral, generadas por la actividad dolosa o delictiva del funcionario registral, sí deben ser conocidas mediante el procedimiento de Gestión Administrativa, siempre que se pueda demostrar la participación de ese funcionario, siendo suficiente la mínima posibilidad de ello para que se dé una respuesta administrativa. No obstante, en el presente asunto no han sido detectados hechos de esta naturaleza.

B.- Sobre el control de la función notarial. De conformidad con los artículos 1º y 2º del Código Notarial el Notario Público es un profesional en Derecho, habilitado legalmente para ejercer; en forma privada, una función pública delegada por el Estado. De ahí que esa función debe ser controlada por el Estado y para este efecto se ha creado la Dirección Nacional de Notariado, dependencia encargada de organizar, vigilar y controlar la función notarial en nuestro país. Esta dependencia se encuentra regulada en los artículos 21 al 24 del mismo Código Notarial y dentro de sus atribuciones con el fin de ejercer esa función de control y vigilancia ha determinado los medios idóneos de seguridad que deben contener los documentos notariales para su validez.

Aunado a esto, en los artículos 138 y siguientes del Código Notarial se establece que la competencia disciplinaria en materia notarial corresponde al Poder Judicial, por lo que fueron creados órganos jurisdiccionales especializados.

El Registro Público, con el fin de garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos; fin señalado en el artículo 1 de la Ley 3883, ha establecido diversos mecanismos de seguridad; dentro de ellos la boleta de seguridad que debe adjuntarse a cada documento presentado.

En el caso bajo estudio, el Licenciado José Fernando Álvarez Mejía de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a anotar Nota de Advertencia e Inmovilización sobre la propiedad inscrita en el Partido de San José,



matrícula de folio real número 611204-000, sin embargo al analizar el elenco probatorio, se tiene por demostrado en el presente expediente, que los documentos presentados cumplen con los requisitos que según el bloque de legalidad deben tener para su debida inscripción. Debe tenerse presente que en el trámite de calificación, el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula esta actividad ; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre su validez o de la obligación contenida en el mismo.

En el presente caso, parte de la queja del gestionante, es en torno al levantamiento de la Nota de Advertencia sobre la propiedad inscrita en el Partido de San José, matrícula de folio real número 611204-000. Al respecto, este Tribunal comparte lo resuelto por el *a quo*, ya que no procede la gestión administrativa tendiente a la consignación de dicha medida cautelar y posterior inmovilización sobre la finca citada, porque no se evidencia error registral en los asientos practicados y la inconsistencia de este tipo solo puede ser declarada y conocida por los Tribunales Jurisdiccionales, de tal forma que no resulta procedente practicar la Nota de Advertencia. Las restricciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, es un procedimiento destinado a tratar de corregir inconsistencias de la publicidad registral, por lo que no resulta procedente que dentro de éste se investiguen los hechos irregulares que denuncia, ya que según el ordenamiento éstos son de exclusiva competencia de los Tribunales Jurisdiccionales, en donde con una mejor libertad probatoria y con la posibilidad de declarar un mejor derecho en el que pueda verse satisfecha en sus pretensiones, circunstancia que constata este Órgano Colegiado que se encuentra ventilando ante el Juzgado Penal Primer Circuito Judicial de San José por el Delito de Falsedad Ideológica, Expediente 12-11227-42-PE, sobre la finca del Partido de San José, matrícula 611204-000, la que está anotada como Demanda Penal bajo citas de presentación Tomo 2013 Asiento 109289, y que este Tribunal incorporó como un hecho debidamente demostrado, de forma tal que al estar publicitadas las



acciones que a nivel judicial se están llevando a cabo en aras de dilucidar la validez o no de los actos realizados y al no ser necesaria la aplicación de otras medidas cautelares administrativas supletorias de las judiciales, debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la sociedad **ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario.

Debe hacer notar también este Órgano de Alzada a la sociedad recurrente, que el ordenamiento jurídico efectivamente no excluye de la protección registral a las actuaciones de origen extra registrales que provoquen una inexactitud en la publicidad registral, tal y como fue analizado por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, al referirse a La Tutela Registral Administrativa en los Procedimientos de Origen Extraregistro, haciendo ver la existencia de un procedimiento cuando la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude.

Así las cosas, es criterio de este Tribunal que para la sustentación de una medida cautelar es necesario que el gestionante presente los documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o contenga información presumiblemente falsa o adulterada, acompañados, entre otros de copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados que generan la inexactitud, de forma que el registro cuente con un elemento objetivo que permita fundamentar la medida cautelar al otorgar apariencia de buen derecho a la pretensión del gestionante, tal y como lo disponen los artículos 16 y 34 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

QUINTO. Por otra parte, en atención a lo que señala el recurrente, en cuanto a que existió error por parte de la Administración Registral al no habersele dado traslado de la denuncia al titular registral. Es importante analizar el supuesto error a la luz de los elementos sustanciales



que le dan validez a los actos y su trascendencia en el procedimiento, en ese sentido la Sala Constitucional ha indicado:

“La regulación de los elementos constitutivos de carácter sustancial objetivos (motivo, contenido y fin) o subjetivos (competencia, legitimación e investidura) y formales (procedimiento y motivación) del acto administrativo, tienen por objeto racionalizar la función o conducta administrativa y, sobre todo, dotarla de logicidad o razonabilidad, evitando que las administraciones públicas sorprendan a los administrados con actos contradictorios, absurdos, desproporcionados o irracionales. Un aspecto de primer orden en todo acto administrativo es la proporcionalidad en sentido estricto entre los medios empleados por la administración pública respectiva y los fines que se pretenden lograr con éste, así como la idoneidad o necesidad de su contenido y, desde luego, cuando resulta aflictivo o de gravamen, la ponderación de su intervención o impacto mínimo.”(...) “la conducta administrativa debe ser suficientemente coherente y razonablemente sustentada en el bloque de legalidad, de modo que se baste y explique por sí misma.” y donde la discrecionalidad administrativa es: (...) la posibilidad que tiene todo ente u órgano público de escoger entre varias opciones o soluciones (contenido), todas igualmente justas, ante el planteamiento de una necesidad determinada (motivo) y el uso de conceptos jurídicos indeterminados para atender un problema (motivo) los cuales suponen un margen de apreciación positiva y negativa y un halo de incertidumbre, pero que, en último término, admiten una única solución justa.”. Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Voto 14421 de las 11:00 horas del 17 de diciembre del 2004.

Partiendo de esto, la irregularidad o yerro procesal que justifica una nulidad debe ocasionar un perjuicio real e irreparable a alguna de las garantías constitucionales del proceso. El irrespeto a las formas procesales, aunque sea una nulidad absoluta, debe subsanarse sin necesidad de anular actos anteriores o conexos, excepto que se hayan conculcado las garantías fundamentales de la defensa. La nulidad es el último recurso que debe utilizarse para corregir los errores en el procedimiento, debiendo tener una utilidad para el proceso. Para determinarla



puede recurrirse a la eliminación hipotética del acto irregular y si se define que aún con su exclusión, la decisión hubiese sido la misma, entonces se demuestra, en principio, la inutilidad de la nulidad. (**DR. FERNANDO CRUZ CASTRO, La Nulidad por la Nulidad, La Justicia Pronta y Cumplida y la Vigencia del Formalismo Procesal**, página 50. Se colige entonces que la razonabilidad y proporcionalidad de los actos administrativos, deben ir siempre en busca de un buen funcionamiento de la administración, no siendo necesario llegar hasta la nulidad de todo lo actuado, como podría al no cumplirse con el debido proceso, en razón de que en la esencia se debe mantener lo que la administración debe resolver conforme a derecho en aras de la efectividad del procedimiento. Ahora bien, en vista de que la problemática presentada corresponde a una inexactitud de origen extraregstral en la cual se consigna una nota de prevención para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia en espera de la denuncia penal respectiva, no resulta dentro de esta lógica procedimental el traslado en los términos que lo señala el recurrente, toda vez que es la vía jurisdiccional la encargada de conceder las audiencias respectivas, con el propósito de efectuar una adecuada valoración de los hechos en procura de la búsqueda de la verdad real.

Por todo lo anteriormente expuesto, lleva razón el Registro Inmobiliario en haber dado por concluido el procedimiento y ordenar levantar la nota de advertencia administrativa que publicitaba la existencia de la apertura de la gestión administrativa, por no haberse detectado un error de origen registral. Aunado a esto debe enfatizarse el hecho que el asunto está en conocimiento por parte de los Tribunales Penales, denuncia que se encuentra debidamente anotada al margen de la finca del Partido de San José, matrícula 611204-000 al tomo 2013 Asiento 109289, esto hace que el mantenimiento de la medida cautelar haya perdido su interés actual. En consecuencia, considera esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Oscar Arias Valverde**, en representación de **ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A.**, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las quince horas del diecinueve de noviembre del dos mil doce, la cual se confirma por las razones que indica este Tribunal.



SEXTO. EN CUANTO AL 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Oscar Arias Valverde**, mayor, abogado, como apoderado especial administrativo de **ARTESCENA PRODUCCIONES ARTISTICAS S.A.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las quince horas del diecinueve de noviembre del dos mil doce, 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.**

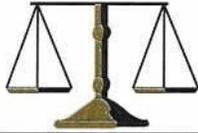
Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81