



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2010-0543-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**GERARDO CANTILLO LEWIS, Apelante**

**Registro Inmobiliario. División Registral (Expediente de origen 2010-0167)**

***VOTO No 812-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas con veinticinco minutos del once de noviembre del dos mil once.***

Recurso de apelación presentado por el Licenciado Gerardo Cantillo Lewis, mayor, casado dos veces, abogado, portador de la cédula de identidad siete- cero cincuenta y dos- mil doscientos cuarenta y cinco, en su condición de Apoderado Especial del señor **James Albin Lilly**, mayor, divorciado, agricultor, pasaporte número siete uno cero cero tres tres ocho cuatro seis, vecino de Villa Adobes casa N°175-G, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas y trece minutos del cuatro de Junio de dos mil diez.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el día 12 de Marzo del 2010, el Licenciado Gerardo Cantillo Lewis, en la condición indicada, presentó gestión administrativa en la que solicita la **INMOVILIZACIÓN** de la finca N° 384877-000, que es un lote ubicado en Patalillo de Coronado de la Provincia de San José, aduciendo que el referido inmueble fue traspasado sin su conocimiento y además aporta la



denuncia presentada ante el Ministerio Público.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las nueve horas y trece minutos del cuatro de Junio de dos mil diez, en lo que interesa, dispuso: “... **I.-DENEGAR** la presente gestión Administrativa, por cuanto no existe error imputable a este Registro que amerite la inmovilización de la finca. **II.-LEVANTAR** la nota de prevención consignada en la finca del Partido de SAN JOSÉ matrícula **TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE (384877)**...”

**TERCERO.** Que el gestionante, inconforme con lo resuelto impugnó la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria en razón de lo cual conoce este Tribunal.

**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 a la invalidez 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 Jueza Mora Cordero, y;***

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** A falta de un elenco de hechos probados en la resolución venida en alzada, este Tribunal enlista con tal carácter, relevantes para lo que debe ser resuelto, los siguientes:



1.-La finca de marras fue adquirida por **JAMES ALVIN LILLY** mediante documento que ocupó el tomo 439 asiento 12454 (Folio 19) y traspasada en cuatro oportunidades mediante los siguientes documentos:

a.- Tomo 569 Asiento 45800 (Folio 24) a favor de **HARRY SAMUEL NACHTIGALL**, testimonio de escritura otorgado Patarrá a las 10:00 horas del 06 de Noviembre de 2006 y que corresponde a la escritura número 118 (Folio 42), visible al folio 77 frente del tomo 20 de la notaria MARITZA NUÑOZ DELGADO y que según se desprende de la certificación emitida por el Archivo Notarial del Archivo Nacional, se encuentra debidamente asentado en el respectivo índice (Folio 55).

b.- Tomo 577 Asiento 64765 (Folio 28) a favor de **GREEN PINE SOCIEDAD ANÓNIMA**, testimonio de escritura otorgado en Patarrá a las 09:00 horas del 13 de Octubre de 2008 y que corresponde a la escritura número 271, visible al folio 128 frente del tomo 22 de la notaria MARITZA MUÑOZ DELGADO y que según se desprende de la certificación emitida por el Archivo Notarial del Archivo Nacional, se encuentra debidamente asentado en el respectivo Índice (Folio 64).

c.- Tomo 2010 Asiento 2894 (Folio 29) a favor de **JOSÉ DANIEL GÓMEZ MORA**, testimonio de escritura otorgado en San José a las 10:00 horas del 19 de Diciembre de 2009 y que corresponde a la escritura número 354, visible al folio 182 frente del tomo 3° del notario ASDRÚBAL VEGA CASTILLO y que según se desprende de la certificación emitida por el Archivo Notarial del Archivo Nacional se encuentra debidamente asentado en el respectivo Índice. (Folio 65).

d.- Tomo 2010 Asiento 17878 (Folio 31) a favor de su actual propietaria **TATIANA ISABEL ULLOA PORRAS** (Folio 18), testimonio de escritura fue otorgado en San José a las 15:00 horas del 19 de Enero de 2010 y corresponde a la escritura número 25, visible al folio 25 vuelto del tomo 9° del notario ROBERTO CARMOL ARGUEDAS y que según se desprende de la certificación emitida por el Archivo Notarial del Archivo Nacional, se encuentra debidamente asentado en el respectivo Índice (Folio 58).



2.-Que en fecha 20 de Abril de 2010, el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José, ordenó la anotación de una **DEMANDA PENAL** bajo el documento que ocupó el tomo 2010 asiento 104647 (Folio 67), sobre la finca del Partido de San José, matrícula 384877, por el delito de **FALSEDAD IDEOLÓGICA**, tramitada en la causa N° **10-004204-0042-PE**.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LAS PARTES.** En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, deniega la gestión administrativa incoada por el representante del señor **James Albin Lilly**, argumentando que habiéndose comprobado que en esta sede administrativa todos los documentos indicados cumplieron con los requisitos para su inscripción y que la información consignada en ellos es de única y exclusiva responsabilidad del Notario que autorizó su otorgamiento, es incuestionable en esta sede administrativa y que la nulidad de una inscripción no puede ser declarada en esta vía, en virtud de la Fe Pública Notarial sino que es de competencia de la instancia judicial donde ya se tramita la respectiva investigación por lo que no es en esta sede administrativa el medio pertinente para que el gestionante halle la satisfacción de su petitoria, siendo lo procedente la DENEGATORIA de estas diligencias.

Por su parte, el recurrente en escrito de apelación presentado el 15 de Junio del 2010 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, alega que, si bien la situación jurídica fue originada fuera del Registro Público de Bienes Inmuebles, lo cierto es que como ente regulador de



derechos debe velar que no se transgreden los derechos reales de las personas que tengan inscritos sus bienes, por lo que el ofendido a la hora de solicitar la inmovilización de la finca, el registro le pidió copia de la denuncia que se hiciera ante el Organismo de Investigación Judicial donde se comprobará la existencia de la venta ilícita de la propiedad en la que no participo su dueño registral, ni los miembros de la sociedad que él representa, siendo el interés de que su propiedad se mantenga en ese estado hasta que los Tribunales resuelvan lo pertinente.

**CUARTO. Competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa.** La Gestión Administrativa es un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación y /o inscripción de un documento por parte del Registrador.

Sobre la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa en caso de inconsistencias gestadas en sede extrarregistral, este Tribunal Registral Administrativo, en atención al fin primordial del Registro Público; sea garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos, fundamentado en el artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, concluyó en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006:

*“...Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, **la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar***



***tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. (...)***

*En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, **un año** conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, **tiempo dentro del cual se espera el ingreso de un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito (...)***

*Siguiendo estas ideas, en el ámbito registral, debería pensarse en 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 (...)*

*(...) **VI: LO QUE DEBE RESOLVERSE EN EL CASO CONCRETO:** Para resolver estas diligencias debe considerarse la diferencia, en cuanto a eficacia se refiere, de una medida cautelar cuando la inscripción está hecha – o sea cuando los documentos cuestionados accedieron a un asiento definitivo- respecto de cuando tales documentos están anotados provisionalmente. Ambas situaciones son diferentes en razón del acceso con prioridad de los documentos cuestionados, respecto de una eventual presentación posterior de un mandamiento judicial dictado en un juicio donde se conoce de la impugnación de los relacionados documentos. Por ello, deben distinguirse claramente esos panoramas para hacer efectiva una nota de advertencia en coadyuvancia con la tutela jurisdiccional.*

*En ambos casos, se debe demostrar objetivamente la inexistencia o presunta nulidad del documento por medio de certificación del Archivo Notarial o del*



***protocolo** y demostrar que fue presentada la respectiva denuncia ante los tribunales de justicia. De ser procedente, se podrá consignar una marginal de advertencia sobre los asientos de inscripción, **la cual se mantendrá en espera de que se expida el respectivo mandamiento judicial y se le dé publicidad registral (...)** debe considerarse, sin embargo, que dicho asunto ya fue puesto en conocimiento de la jurisdicción penal, según consta del mandamiento de anotación de demanda penal, presentado bajo las citas (...) Aunque es dable presumir la existencia de una nulidad en los asientos registrales publicitados, conforme lo previsto en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, **por existir ya una demanda penal anotada, deviene innecesaria la medida cautelar administrativa solicitada ...**” (suplida la negrita)*

A partir del dictado de dicha resolución, se ha producido una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, que hasta entonces se circunscribía a aquellos errores o inexactitudes originados por el propio Registro, en aras de procurar una función preventiva de la sede administrativa registral en coadyuvancia con la función jurisdiccional. Esta nueva situación fue materializada en el **criterio registral DGRN-831-2007** dictado por la **Dirección General del Registro Nacional** el 13 de julio de 2007 el cual en sus Disposiciones Finales establece:

*“...2.- Una vez **presentada la solicitud de gestión administrativa**, junto con la denuncia penal en la cual debe constar el acuse de recibido por la autoridad respectiva, y **exista la presunción de que hay un vicio que acarree la nulidad de un asiento registral**, la administración a través de una resolución motivada de la Dirección del Registro que corresponda, ordenará consignar una nota de advertencia administrativa o la inmovilización según corresponda, que recaiga sobre el bien o derecho en cuestión...” (agregado el énfasis)*

De lo establecido en el Voto y Criterio Registral citados, se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia administrativa o como en este caso una nota de prevención que también es una medida cautelar que se



incluye cuando así se determine, en el asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente que por hechos gestados en sede extrarregistral; es decir, por situaciones que *“escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral”* y, *“siempre y cuando se logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad de un asiento registral”*. Siendo que; en caso de que proceda, dicha nota de prevención se consigno en el presente caso con el objeto de *“generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional”*, por lo que, una vez ingresada la medida cautelar dictada por la sede jurisdiccional debe levantarse la medida cautelar administrativa.

Cabe advertir, de conformidad con las anteriores consideraciones y examinados los autos que constan en el expediente, que este Tribunal, observa que el Registro denegó las pretensiones de la parte apelante por no encontrar en sus alegatos elementos suficientes para continuar un procedimiento de Gestión Administrativa, en virtud de que no se aprecia error alguno en la calificación, ni evidencia susceptible de ser valorada en esa sede, de defectos o vicios de nulidad que permitieran denegar o al menos detener los trámites de los documentos con citas Tomo 569 Asiento 45800, 577 Asiento 64765, Tomo 2010 Asiento 2894 , y 2010 Asiento 17878 mediante los cuales se traspaso la finca N° 384877-000 del Partido de San Jose, y que se detallan en el Considerando Primero, numeral uno.

En el caso bajo estudio, de conformidad con el **Voto No. 376-2006** dictado por este Tribunal así como el **Criterio Registral DGRN-831-2007** dictado por la Dirección del Registro Nacional, este procedimiento consiste inicialmente en verificar si dichos testimonios de escritura cuentan efectivamente con una escritura matriz debidamente asentada en el protocolo de cada uno de los notarios autorizantes, generando además el espacio de tiempo necesario para que ingrese la medida cautelar ordenada por la sede



jurisdiccional. De hecho, aún al día de hoy, la finca en cuestión se encuentra afectada por dicha Nota de Previsión pues en la resolución apelada se determina que dicha medida cautelar administrativa debe ser cancelada, en virtud de que ha sido comprobada, por el Archivo Notarial mediante los índices de instrumentos públicos correspondientes a los notarios respectivos, la existencia de las escrituras matrices y además, por haber ingresado a la Publicidad Registral la medida cautelar expedida por el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José.

En resumen, ante situaciones extrarregistrales lo que existe es una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que efectivamente se obtuvo en este caso, por tanto, el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones en sede judicial, donde se llevará a cabo la profundidad de análisis que el apelante requería del Registro, no siendo, se reitera, éste el competente para verificar la nulidad de lo actuado por no constar tales situaciones dentro del marco de calificación registral, sino más bien en la esfera de la fe pública notarial, lo cual debe impugnarse en sede judicial.

Cabe recordar, al apelante que, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, que la competencia para declarar derechos es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la Autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con competencia para dictar un pronunciamiento sobre procesos que se ventilan en la sede jurisdiccional, que es donde con una mayor libertad probatoria pueden valorarse aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados ante notario público habilitado. Hechos como, si el compareciente se encontraba o no en el país, si fue suplantada su identidad, si su firma es o no legítima, si los notarios fueron o no sorprendidos al identificar las partes contratantes, aspectos sobre los que, no son susceptibles de ser examinados por la autoridad administrativa.



Dado lo anterior, en el caso que nos ocupa, este Tribunal estima que los asientos que dieron origen a los traspasos, se encuentran sustentados en los testimonios de escritura presentados al Registro y que, superado el examen por parte del registrador dentro del marco de calificación que delimita su función calificadora, los mismos cumplieron con los requisitos de forma y fondo por lo resultaba imposible denegar su inscripción y en consecuencia lo actuado por el Registro deviene legítimo.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que, al no comprobarse dentro de este expediente mala práctica registral alguna, no puede accederse a lo peticionado por el recurrente, pues no se determina error registral que sustente una medida cautelar y la continuación de un procedimiento administrativo en relación con la finca del Partido de San José, matrícula 384877 y la declaratoria; en sede administrativa, de la nulidad de la inscripción de los documentos que dieron origen a los asientos Tomo 569 Asiento 45800, 577 Asiento 64765, Tomo 2010 Asiento 2894 , y 2010 Asiento 17878. Asimismo, dado que en fecha 20 de Abril de 2010, el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José, ordenó la anotación de una **DEMANDA PENAL** bajo el documento que ocupó el tomo 2010 asiento 104647 (Folio 67), sobre la finca del Partido de San José, matrícula 384877, por el delito de **FALSEDAD IDEOLÓGICA**, tramitada en la causa N° **10-004204-0042-PE**, deviene innecesario mantener la medida cautelar administrativa que ha sido consignada en el bien inmueble relacionado, en virtud de que el asunto está siendo ventilando ante la sede jurisdiccional competente, razón por la cual no son de recibo los alegatos del recurrente por lo que no es necesaria la prevención del registro como publicidad a terceros ya que ese efecto lo hace la demanda.

**QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

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 Gerardo Cantillo Lewis, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas y trece minutos del cuatro de Junio de dos mil diez, 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 Suarez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTOR**

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55