



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0293-TRA-RI (DR)

SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN

Apelantes, JEANNETTE PAREDES SOLANO Y OTRO.

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 839-2014)

VOTO No 812-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas treinta minutos del trece de noviembre de dos mil catorce.

Recurso de Apelación presentado por las señoras Jeannette y Helen ambas de apellidos Paredes Solano en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del veinticuatro de marzo de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. El Registro Inmobiliario inicia Gestión Administrativa para conocer las diligencias presentadas por las señoras Jeannette y Helen ambas de apellidos Paredes Solano en su condición personal, a efectos de que la Administración registral proceda con la nulidad de la inscripción del documento bajo citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 2012, Asiento 36291, mediante el cual el señor Pedro Paredes García le dona a la señora Socorro Armas Sangama la finca de su propiedad bajo matrícula número 146761 ubicada en la Provincia de San José. (v.f 57)



SEGUNDO. Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del veinticuatro de marzo de dos mil catorce, resolvió: “(…), *1) Denegar las diligencias iniciadas por las señoras Jeannette Paredes Solano y Helen Rose Paredes Solano al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad contenida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización.- 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. (…).*” (v.f 63 al 73)

TERCERO. Inconforme con la citada resolución, las señoras Jeannette y Helen ambas de apellidos Paredes Solano, en su condición personal, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 01 de abril de 2014 interpuso Recurso de Apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite mediante el auto de las diez horas veintitrés minutos del día cuatro de abril de dos mil catorce, razón por la cual conoce este Tribunal. (v.f 78)

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan 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 Juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:



1.- Documento con citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 412, Asiento 15956 del 06 de julio de 1994; correspondiente al testimonio de escritura número ciento sesenta y nueve, otorgada por el fedatario público Guillermo Ballesteros Umaña a las 16:00 horas del 13 de abril de 1994, mediante el cual el señor Pedro Paredes García realiza donación a favor de Jeannette, Helen y Randall, todos de apellidos Paredes Solano la finca del Partido de San José matrícula número 146761-000. No obstante, dicho documento no fue inscrito en virtud de contener defectos que no fueron subsanados. (v.f 41 al 45)

2.- Documento con citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 2011, Asiento 28447, del 03 de febrero de 2011; que refiere a una segunda presentación del testimonio de escritura número ciento sesenta y nueve, otorgada por el fedatario público Guillermo Ballesteros Umaña a las 16:00 horas del 13 de abril de 1994, mediante el cual el señor Pedro Paredes García realiza donación a favor de Jeannette, Helen y Randall, todos de apellidos Paredes Solano la finca del Partido de San José matrícula número 146761-000. No obstante, al citado documento se le cancela su presentación conforme al artículo 468 inciso 5 del Código Civil. (v.f 46 al 54)

3.- Documento con citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 2012, Asiento 36291 del 10 de febrero de 2012; que es testimonio de escritura número doscientos tres, otorgada por el fedatario público Mariano Vargas Mayorga a las 14:00 horas del 02 de enero de 2012, mediante el cual el señor Pedro Paredes García solicitó la cancelación por prescripción de la hipoteca de primer grado inscrita al Tomo 286, Asiento 669, y en ese mismo acto dona a favor de la señora Socorro Armas Sangama, la finca del Partido de San José matrícula número 146761-000, reservándose el derecho de usufructo. Instrumento que fue inscrito el 15 de febrero de 2012. (v.f 55 al 62)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter para el dictado de la presente resolución.



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar al determinar con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, que no es posible concluir que se haya cometido un error o nulidad registral en el proceso de calificación del documento de citas de presentación al Tomo 2012, Asiento 36291, como tampoco que exista un elemento objetivo que le permita a esa sede administrativa cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dió origen a las referidas citas. Por lo que de ello deviene que no existe ningún aspecto que pueda ni deba ser conocido o investigado por el Registro Inmobiliario basado en la relación de hechos esgrimida por los gestionantes, como de la documentación por él aportada, aspectos que a todas luces resultarían ser resorte exclusivo de la sede jurisdiccional.

Por su parte, las suscritas Jeannette y Helen ambas de apellidos Paredes Solano, en su condición personal, manifestaron de manera expresa lo siguiente; *“1.- si bien es cierto en el análisis inicial de los hechos se ajustan a las fechas alegadas tanto de primer presentación ante el diario del Registro Inmobiliario por parte del Notario, como posteriormente de la suscrita en el mes de febrero del año 2012, NO SE CONSIDERA NI ESTIMA LA PRESENTACIÓN QUE SE REALIZO COMO LO INDICA EL SELLO DE PRESENTACIÓN CON FECHA MARZO DEL 2012, la que amplia y deja dentro del plazo de suspensión de documentos al estar subsanado el defecto de falta de derechos requerido y se da un plazo que incluye por ley el Código Notarial transitorios y Código Civil respectivamente, al igual que lo dispuesto por nuestra Constitución Política artículo 45. 2.- Se nos está despojando de una propiedad como legítimas propietarias y por ende la ley confiere al Registro Inmobiliario este control de legalidad y autoridad plena para oponerse a todo trámite siguiente que tenga la secuencia registral cronológica para evitar este tipo de actos evidentemente ilegítimos además de ser conferidos por una persona en disminución de sus capacidades cognitivas y de capacidad jurídica originadas con la falta de diligencia Notarial que oportunamente incumple con sus funciones. 3.- Esto nos deja en estado de indefensión absoluta, lo que acudimos ante este órgano para subsanar y enderezar un acto*



administrativo que está viciado de Nulidad Absoluta y que debe de retrotraer los hechos a un estado anterior para salvaguardar la propiedad y el principio de legalidad que rige el Reglamento del Registro Inmobiliario como principio fundamental.” Por lo anterior, solicita se acoja la presente apelación y en consecuencia se anule la inscripción del documento posterior y se proceda a consignar la medida cautelar de Inmovilización para evitar ulteriores perjuicios.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Considera este Tribunal que, para lo que será resuelto en este asunto y dados los alegatos del recurrente, resulta de provecho abordar cada uno de los puntos de manera separada, a efectos de tener un entorno amplio y preciso, por lo que procedemos a pronunciarnos de la siguiente manera:

I.- SOBRE LA CALIFICACION DE DOCUMENTOS. Sobre el proceso de inscripción de los documentos que se presentan ante el Registro Inmobiliario, cabe mencionar en este sentido que el Registrador en el ejercicio de su función calificadora circunscribe su ámbito de acción al llamado marco de calificación. Lo anterior, de acuerdo al artículo 34 del Reglamento del Registro Público, el cual consiste en el examen, censura, o comprobación de la legalidad de los títulos presentados que debe hacer el calificador registral antes de proceder a la inscripción, así mismo le concede la facultad de suspender o denegar el proceso de inscripción a los instrumentos públicos que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

Por otra parte, al momento de calificar los documentos el Registrador asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título “Escritura Pública”, y en general a toda la información que conste en el Registro, y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez que del citado documento se desprenda o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967.



Asimismo, dentro del citado proceso de calificación el Registrador debe de tomar en cuenta el **Principio de Fe Pública Notarial** (contenido en el artículo 31 del Código Notarial, ley N° 7764 del 22 de mayo de 1998); figura por la cual se presume que las manifestaciones y afirmaciones contenidas en un documento otorgado ante notario público gozan de validez, eficacia, certeza y autenticidad, salvo que sea invocado de falso por quien se considere perjudicado dentro de la sede jurisdiccional competente. Por lo que al Registrador no le es permitido prejuzgar la validez de los títulos otorgados ante Notario Público debidamente autorizado o declarar su nulidad.

De lo anterior se desprende que al ser presentado ante el Registro Inmobiliario un testimonio de escritura, del cual se presume que el mismo cumple con todos los requisitos legales de forma y de fondo (art. 450 del Código Civil), el Registrador como contralor de la legalidad de los actos y contratos inscribibles, debe recibirlo, someterlos al trámite de calificación, y una vez superada esta etapa, inscribirlo por imperativo de Ley, en este sentido por lo regulado mediante el artículo 6 de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público.

Para el caso bajo examen, obsérvese que para cuando ingresa el documento con citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 412, Asiento 15956 del 06 de julio de 1994; correspondiente al testimonio de escritura número ciento sesenta y nueve, otorgada por el fedatario público Guillermo Ballesteros Umaña a las 16:00 horas del 13 de abril de 1994, mediante el cual el señor Pedro Paredes García realizó donación a favor de Jeannette, Helen y Randall, todos de apellidos Paredes Solano sobre un derecho a la cuarta parte de la finca del Partido de San José matrícula número 146761-000. El citado documento no se inscribe en virtud de contener los siguientes defectos: “1) *Tributación*, 2) *Constancia Municipal*, 3) *Sin cancelar Derechos y Timbres, entro con 5 colones*, 4) *No procede retiro sin inscribir, deben solicitarlo los donatarios en escritura pública*, 5) *No procede uso de siglas en testimonio*, 6) *Pagar derechos y timbres respectivos (LEY DE ARANCELES 4564 DEL 29-04-70)*, 7) *Aportar impuesto territorial (LEY 27 DEL 2-03-39 Y SUS REFORMAS)*, 8) *Valor fiscal es de 245.849.00.*” (v.f 45)



Los defectos señalados por el Calificador, no fueron subsanados por el profesional Ballestero Umaña, quedando el presente testimonio únicamente anotado la margen del asiento de inscripción de la finca de la Provincia de San José número 146761-000.

Aunado a ello, es importante destacar que el precitado testimonio de escritura expedido por el profesional Ballestero Umaña otorgado, fue presentado al Diario del Registro Público y anotado al margen del asiento de inscripción de la finca desde el año de 1994, por lo que para la entrada en vigencia del Código Notarial, el cual empezó a regir a partir del 22 de mayo de 1998 y publicado en la Gaceta N° 98, Alcance N° 17, se dispuso por deposición de Ley en el Transitorio IX, de dicho cuerpo normativo, que: “[...] *El término de caducidad fijado en el inciso 5) del artículo 468 del Código civil, empezará a regir tres meses después de la entrada en vigencia de esta Ley. Respecto de las anotaciones anteriores a la vigencia, el término de caducidad será de cinco años contados a partir de la vigencia de esta ley y serán canceladas por el registrador, al inscribir nuevos títulos sobre el derecho real o cuando así lo determine la dirección respectiva.*” En este sentido, el plazo estipulado en el Transitorio IX, si bien fue establecido en el año de 1998 su plazo de caducidad corre a partir del año 2003, cuando finaliza el período de los cinco años, donde el calificador registral deberá proceder a cancelar todas aquellas anotaciones que se encuentren en dicho estado y que por un u otro no han logrado superar el proceso de registración. Lo anterior, como parte integral de la calificación de debe proceder a realizar.

En atención a ello, para cuando ingresa el documento con citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 2011, Asiento 28447, del 03 de febrero de 2011, el cual corresponde a una segunda presentación del testimonio de escritura número ciento sesenta y nueve, otorgado por el fedatario público Guillermo Ballestero Umaña a las 16:00 horas del 13 de abril de 1994, con las citas al Tomo 412, Asiento 15956, dentro del cual el cual el señor Pedro Paredes García había realizado la donación de un derecho a la cuarta parte sobre la finca del Partido de San José matrícula número 146761-000, a favor de Jeannette, Helen y



Randall, todos de apellidos Paredes Solano, documento que constaba en la publicidad registral desde el año de 1994 y que si bien es cierto tal y como se desprende del historial histórico de la finca se habían realizado diversos movimientos tanto en 1994, como además en el año 2002 no logró superar la etapa de calificación registral dado los defectos contenidos en él, operándole al citado documento la aplicación del al Transitorio IX del Código Notarial (v.f 43).

No obstante, cabe destacar que para esa segunda presentación realizada el 03 febrero de 2011, ante el Diario del Registro Inmobiliario el documento seguía conteniendo defectos, como lo fue; “[...] *FALTAN TIMBRES E IMPUESTOS DE TRASPASO (VER VALOR FINCAL DE LA FINCA)* [...].” (v.f 52), siendo procedente ante la no subsanación de dicha omisión la aplicación del artículo 468 inciso 5 del Código Civil por parte del registrador, tal y como sucedió en el presente caso (v.f 51). Lo anterior, en virtud de que para cuando se presenta el testimonio de escritura al Diario del Registro Inmobiliario, el cual contuvo las citas al Tomo 2012, Asiento 36291 del 10 de febrero de 2012, ya había transcurrido el plazo de un año estipulado en dicho numeral, siendo procedente así su cancelación.

Así las cosas, al haber operado cancelación de ese instrumento público, el cual se da para cuando ingresa el documento con citas de presentación del Diario del Registro, al Tomo 2012, Asiento 36291 del 10 de febrero de 2012, que corresponde al testimonio de escritura número doscientos tres, expedido por el fedatario público Mariano Vargas Mayorga a las 14:00 horas del 02 de enero de 2012, mediante el cual el señor Pedro Paredes García solicitó la cancelación por prescripción de la hipoteca de primer grado inscrita al Tomo 286, Asiento 669, y en ese mismo acto Dona a favor de la señora Socorro Armas Sangama, la finca del Partido de San José matrícula número 146761-000, reservándose para sí el derecho de usufructo. Instrumento que fue inscrito el 15 de febrero de 2012 (v.f 55 al 62), en virtud de no existir para ese momento impedimento alguno para su registración.



Esta inscripción registral, tal y como se desprende de los autos se ajustó al marco de calificación registral como además de los principios registrales que consagran dicha actividad, por cuanto la función calificadora del Registrador es la puesta en ejecución del principio de legalidad, según los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, que a la letra indican.

“La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes...”

Siendo ello consecuente con la aplicación de lo dispuesto en el Transitorio IX del Código Notarial, como lo preceptuado el artículo 468 inciso 5 del código Civil, realizada por el Registrador respecto de los documento con citas al Tomo 2011, Asiento 28447, del 03 de febrero de 2011, así como del documento presentado al Diario del Registro Público que contuvo las citas al Tomo 412, Asiento 15956, el 06 de julio de 1994, tal y como de esa manera operó en el presente caso.

II.- SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL. Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos originalmente al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistral y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del **Reglamento del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

En las disposiciones contenidas en el Título IV del **Reglamento del Registro Público**, (que es **Decreto Ejecutivo No. 26771-J** del 18 de febrero de 1998), relacionadas con el



procedimiento de Gestión Administrativa, se regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a **corregir errores** en la información publicitada por el Registro.

Al relacionar estas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del **Marco de Calificación Registral** establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (sea el Decreto Ejecutivo N°26771-J), que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales, es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

No obstante lo anterior, 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 (Decreto Ejecutivo No. 35509-J** de 13 de octubre de 2009), el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” La cual, según su origen puede ser Registral o Extrarregistral (Artículo 14).

Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, **de mera publicidad noticia**, en aquellos casos en que se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por *información inexacta*



sobre la realidad física o jurídica del inmueble, o por información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, siempre y cuando dicha inexactitud o falsedad documental no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador, (Artículo 16), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de 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).

Lo anterior, 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 de ese mismo cuerpo normativo:

“[...]. 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 tal modo, la competencia material de este procedimiento se abre 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 y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial...*”. El saneamiento de este tipo de inexactitud “...*deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea, por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento...*” (Artículo 31 Reglamento del Registro Inmobiliario)

Esta medida cautelar administrativa se denomina **NOTA DE PREVENCIÓN**, sus efectos son exclusivamente de mera publicidad noticia, por lo cual no impide la inscripción de documentos posteriores y siempre sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral. (Artículo 32 Reglamento del Registro Inmobiliario) y su objetivo fundamental es el de crear el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la tutela judicial. Sin embargo, a pesar de las diferencias que guarda este procedimiento con la Gestión Administrativa, en el artículo 34 del citado Decreto Ejecutivo No. 35509-J, se dispone que su trámite se seguirá, en lo que no se le oponga expresamente, el mismo procedimiento.

Respecto de las medidas cautelares administrativas por hechos extrarregistrales, ya este Órgano de Alzada se había pronunciado en el **Voto No. 376-2006** dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, afirmando: “...**III. NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA.** (...) *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...

Del fragmento transcrito se deduce entonces que la actual Nota de Prevención es una medida cautelar administrativa que promueve la salvaguarda del asiento registral con el fin de abrir el espacio de tiempo necesario que permita al interesado, afectado por alguna inconsistencia que no es susceptible de valoración en esa sede, que acuda a la sede jurisdiccional que es en definitiva la única que tiene competencia para declarar la nulidad tanto de los actos o contratos argüidos de falsos, como de los asientos registrales.

Así las cosas, debe notar el recurrente que tal como se pronuncia la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario en el aparte (I) del Considerando Segundo de la resolución venida en Alzada, efectivamente la competencia material conferida a la Gestión Administrativa regulada en el Reglamento del Registro Público de febrero de 1998 se circunscribía a las **inexactitudes de origen registral** y de esa misma forma se establece en el actual Reglamento, por cuanto en su artículo 21 dispone: “*Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...*”

Por ello en el Voto No. 127-2004, dictado por esta Autoridad y citado por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida, se afirmó que la Gestión Administrativa es de aplicación única y exclusivamente “**...para la corrección de errores cometidos por el propio**



Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales-...”.

No obstante, la Autoridad Registral en su resolución se manifiesta respecto del saneamiento de las inexactitudes extrarregistrales, describiendo los supuestos en que es posible su aplicación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que en lo de interés dispone:

- “[...], a) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz. La nota de prevención se mantendrá, hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del testimonio respectivo en sede judicial;*
- b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;*
- c) Cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente. Igual medida se aplicará, en el caso de que el documento presentado o inscrito no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor. La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede judicial. El levantamiento de la nota de prevención, será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo*



que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.”

Bajo esta perspectiva, se determina que el presente caso no se ajusta a ninguno de los supuestos que permitirían la consignación de una medida cautelar administrativa, en virtud de que con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, no es posible determinar que se haya cometido un error u omisión en la calificación registral que desencadene la nulidad del asiento de inscripción del documento bajo citas de presentación al tomo 2012 asiento 36291, como tampoco que exista un elemento objetivo que le permita a esta Autoridad cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dió origen al citado asiento de inscripción registral. Por lo que sus pretensiones en este sentido no pueden ser acogidas.

III. EN CUANTO A LOS EXTREMOS ALEGADOS. Este Tribunal estima, en cuanto a los extremos señalados por las recurrentes que los mismos no pueden ser atendidos en virtud de las siguientes consideraciones:

Del análisis realizado se desprende que la calificación realizada por el registrador a los testimonios de escritura con citas de presentación del Diario del Registro Público al Tomo 412, Asiento 15956, del 06 de julio de 1994, mediante el cual el señor Pedro Paredes García realiza donación a favor de Jeannette, Helen y Randall, todos de apellidos Paredes Solano sobre un derecho a la cuarta parte de la finca del Partido de San José matrícula número 146761-000. Así como del documento con citas al Tomo 2011, Asiento 28447 del 03 de febrero de 2011, el cual corresponde a una segunda presentación del testimonio de escritura número ciento sesenta y nueve, de la donación anteriormente citada bajo las citas al Tomo 412, Asiento 15956, realizada por el señor Pedro Paredes García, sobre un derecho a la cuarta parte del la finca del Partido de San José matrícula número 146761-000, a favor de Jeannette, Helen y Randall, todos de apellidos Paredes Solano, fueron calificados conforme



a derecho, sea, en atención al Transitorio IX del Código Notarial, así como lo estipulado por el artículo 468 inciso 5 del Código Civil, por lo que no comparte este Tribunal, que el documento impugnado bajo las citas del Diario del Registro Público al Tomo 2012, Asiento 36291 del 10 de febrero de 2012 contemple algún vicio de nulidad en su registración, tal como fue analizado en el CONSIDERANDO CUARTO, Aparte I de la presente resolución y en atención a ello no son procedentes sus manifestaciones en este sentido.

Por otra parte, advertimos que no existe en el registro de consulta del documento con citas de presentación del Diario del Registro al Tomo 2011, Asiento 28447, del 03 de febrero de 2011, movimiento alguno realizado en marzo de 2012 como lo externa la parte recurrente, tal y como de esa manera se desprende del documento visible a folio 53 del expediente de marras, razón por el cual este Tribunal no se emite consideración en ese sentido dada la inexistencia de dicha presentación en los antecedentes históricos de consulta de la finca de la Provincia de San José número 146761-000.

En cuanto a la medida cautelar solicitada, debemos advertir que para que la Administración Registral, proceda a consignar una medida cautelar debe existir un elemento objetivo que permita con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, la posibilidad de determinar que se haya cometido un error u omisión en la calificación registral que desencadene la eventual nulidad del asiento de inscripción del documento bajo citas de presentación al tomo 2012 asiento 36291, así como la posibilidad de cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dió origen al citado asiento de inscripción registral. Situación que valga indicar por parte de este Tribunal, no ocurre en el presente caso, ante la falta de elementos que acrediten dicha situación fáctica y en este sentido lo peticionado no puede ser acogido.

Respecto de la licitud del documento notarial, debe recordar el recurrente que el Código Notarial en los artículos 30 y 31, en concordancia con el numeral 90 de ese mismo cuerpo



normativo, estipulan que el Notario legitima y autentica los actos en los que interviene, revistiéndolos de fe pública, misma que le ha sido depositada por el Estado y que se manifiesta cuando el fedatario deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico y es en virtud de esa fe pública, que se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. En este sentido, también la doctrina ha señalado que:

“El fundamento radica en el deber del Estado, como resguardador de la paz social, de proteger los derechos subjetivos, evitando que surjan contiendas que requieran la intervención de los tribunales. Para llevar a cabo tal protección, el Estado necesita conocer con certeza los derechos sobre los que debe ejercerse esa tutela impidiendo que se niegue su existencia y garantizando su efectividad, necesidad que viene a llenar la fe pública notarial.”

Salas Marrero, Oscar, Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, 1971. pág. 91, 92.

Así las cosas, reiteramos que el registrador no se encuentra facultado para cuestionar la veracidad del instrumento público otorgado por el Notario Público, siendo ello competencia única y exclusiva de la sede jurisdiccional. En consecuencia, no encuentra este Tribunal que haya existido alguna actuación irregular del registrador a la hora de calificar el documento con citas de presentación al Tomo 2012 Asiento 36291, en virtud que el Notario Vargas Mayorga, autorizó la escritura número 203 con la comparecencia de ambas partes, sea, con la presencia del señor Pedro Paredes García, así como de la señora Socorro Armas Sangama, tal y como de esa manera se desprende del instrumento público de referida cita sujeto a calificación, por lo que no comparte este Órgano de alzada, que el documento impugnado contemple algún vicio de nulidad en su constitución.

Reiteramos que los aspectos relacionados con la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente, así como la declaratoria de un mejor



derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito, son materia de competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia, conforme de esa manera lo disponen los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, por lo que este Tribunal no se encuentra facultado para emitir consideraciones en ese sentido, razón por la cual sus manifestaciones no son atendibles.

QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. En resumen y dadas las consideraciones anteriores este Tribunal, avala lo resuelto por el Registro Inmobiliario y concluye que no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente, por cuanto no se ha acreditado la existencia de un **elemento objetivo** que permita, al menos presumir, que hay una **inexactitud** en el asiento de inscripción de la finca 146761 de San José, que de mérito a la medida cautelar solicitada. En consecuencia, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por Jeannette y Helen ambas de apellidos Paredes Solano, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del veinticuatro de marzo de dos mil catorce, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

SEXTO. 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 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 que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto presentado por las señoras **Jeannette** y **Helen** ambas de apellidos



Paredes Solano, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del veinticuatro de marzo de dos mil catorce, la cual en este acto 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

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora