

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2019-0640-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-1188-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0284-2020**

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

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Bernardo Porras López, licenciado en Administración de Empresas, vecino de San Pablo de Heredia, con cédula de identidad 5-193-295, en su condición de alcalde de la Municipalidad de San Pablo de Heredia, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:42 horas del 7 de noviembre de 2019.

**Redacta el juez Carlos Vargas Jiménez**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Diligencias administrativas iniciadas a instancia del señor Bernardo Porras López, en la condición indicada, quien denuncia una supuesta actuación irregular de Chun Sil Han Kin al vender las fincas 174244, 174245 y 119581 de Heredia, respecto de las cuales su representada tramitó ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda el **expediente judicial 08-000656-1027-**

**CA**, en contra de la indicada Han Kin y otros para recuperar esos bienes que son demaniales. Agrega que en ese proceso se dictó la **resolución No. 49-2018** en la cual se declaró con lugar la demanda planteada por ese Municipio y se ordenó anular todos los contratos presentes y futuros suscritos e inscritos por los demandados para traspasar esos bienes. Sin embargo, con total premeditación y dolo, teniendo conocimiento del proceso judicial indicado, el demandado los vendió mediante la escritura N° 355-9 autorizada por el notario Marvin Aguirre Chaves y presentada al Registro el 12 de setiembre de 2019. Alega que dicha escritura es nula y falsa porque enmarca un negocio jurídico irregular en perjuicio de la colectividad y el interés público y por ese motivo solicita que sean inmovilizados esos inmuebles. Agrega también que el 22 de octubre de 2019 se presentó un nuevo proceso ante la Sala Primera, con el fin de que se ratifique la resolución indicada y se inmovilicen esas propiedades, así como una denuncia penal por estelionato en contra de Chun Sil Han Kin que se tramita en el expediente de Causa Penal 19-003095-0369-PE.

En resolución dictada a las 8:42 horas del 7 de noviembre de 2019, el Registro Inmobiliario determinó “...**I. DENEGAR** la presente gestión administrativa, **NO** existe ninguna circunstancia que haga presumir a este Registro, el otorgamiento de un instrumento jurídico ilegítimo en el que estén involucrados los asientos de dichos inmuebles o la existencia de asientos inconsistentes que permita el procedimiento de investigación. **II. Proceder al cierre y archivo de las presentes diligencias ...**” (folio 87)

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, en escrito presentado el 20 de noviembre de 2019, el licenciado Porras López apeló lo resuelto manifestando en sus agravios que la Municipalidad de San Pablo ha tramitado ante las instancias judiciales los procedimientos necesarios para recuperar los predios inscritos a folios reales 174244, 174245 y 119581 de Heredia desde el año 2008. Que esta pretensión fue concedida por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda en el año 2018 mediante la Sentencia No. 49-2018 la cual fue casada por el demandado y aún a esta fecha no hay pronunciamiento de

---

la Sala Primera de la Corte.

Afirma que, por ello, se solicitó al Registro Inmobiliario consignar una inmovilización en esos asientos, dada la necesidad de generar noticia registral en estas propiedades y siendo que el demandado de forma irregular e ilegal vendió dos de estas fincas, afectando así los intereses de la colectividad. Manifiesta que la interpretación de la autoridad registral en la resolución que apela es incorrecta por cuanto obviamente en los asientos registrales no existe ninguna anotación previa. Sin embargo, mediante la documentación aportada a este expediente se demuestra que, a pesar de haberlo solicitado desde el año 2008, el Tribunal Contencioso nunca anotó alguna cautelar. No obstante, ello no limita al Registro de imponer una medida temporal para evitar que -mientras se resuelve la última instancia del proceso- el demandado u otras personas lucren con esos bienes.

Reitera que presentó ante la Fiscalía la denuncia penal por el delito de estelionato (expediente 19-003095-0369-PE) pero **se requiere de urgencia que se valoren los actos irregulares generados y se emita una nota de prevención** -de mera publicidad- en los asientos registrales. Señala no poder afirmarse que la escritura de traspaso es perfecta porque en la sentencia cuya copia aportó, se demuestra que estamos ante actuaciones totalmente ajenas al Principio de Legalidad y de Seguridad Jurídica, por lo que no puede permitirse que continúe la afectación denunciada y con fundamento en ello solicita se declare con lugar su recurso, y se ordene a la Dirección del Registro Inmobiliario gestionar las medidas registrales pertinentes en procura de resguardar los inmuebles 174244, 174245 y 119581 que son bienes demaniales que actualmente son objeto de procesos judiciales.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por carecer la resolución venida en Alzada de un elenco de hechos probados, procede este Tribunal a enumerar los siguientes:

1) Que en la sentencia No 49-2018 dictada a las 9 horas del 1° de junio de 2018 por la Sección octava del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, se declaró con lugar la

demanda de la Municipalidad de San Pablo de Heredia y en consecuencia se ordenó anular las inscripciones de los contratos realizadas en las fincas 174244, 174245 y 119581 de esa provincia y de sus planos, que fueron suscritos por los codemandados así como los actos y contratos futuros y se indica que una vez firme esa sentencia se emita ejecutoria para el Registro y se ponga en posesión a esa Municipalidad (folio 53).

2) Que las fincas 174244 y 174245 están inscritas a nombre de Melvin Francisco Sáenz Mora según documentos con citas 2019-545284 y 2019-545283 inscritos el 12 y el 10 de setiembre de 2019 respectivamente (folios 10 a 14, e imagen 6 y 8 del legajo de apelación).

3) Que la finca 119581 derechos 003 a 006 se encuentra inscrita desde el año 2006 de la siguiente forma: derecho 003- Hak Kwon Chang Yim (usufructo), 004- Choon Ja Kim Kim (1/3 nuda), 005- Elizabeth Chang Kim (1/3 nuda), 006-Raquel Chang Kim (1/3 nuda) (imágenes 10 a 13 de legajo de apelación).

4) Que ya se encuentra anotado en todas las fincas el proceso judicial de Causa Penal que se tramita bajo el expediente 19-003095-0369-PE, anotado como demanda penal con citas 800-600201-001, 800-600202-001, 800-600203-001, 800-600204-001, 800-600205-001 y a 800-600206 (imágenes 6 a 13 del legajo de apelación).

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**CUARTO.** Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES.** Examinado el expediente venido en Alzada, a juicio de este Tribunal, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron establecidos al procedimiento de Gestión Administrativa (su competencia material),

---

en relación con las inexactitudes de origen extraregstral contenidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

La Gestión Administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, cuyo origen puede ser registral o extraregstral (artículo 14 del Decreto Ejecutivo No. 35509-J); y, en el Reglamento citado se establecen los modos, medios y procedimientos para tratar estas inconsistencias que pueden afectar la publicidad registral.

En este sentido, dentro de este procedimiento registral, es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- tales como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) que son aquellas “...que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...” (artículo 15) y la **nota de prevención de inexactitud extraregstral** (artículo 32) que se originan fuera del ámbito registral (artículo 16) y son atribuibles “...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 fe generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...” , siempre y cuando no puedan ser detectadas ni valoradas en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador (artículo 31).

**II.- SOBRE LA COADYUVANCIA DE LA SEDE REGISTRAL EN LOS PROCESOS TRAMITADOS POR LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL.** De lo anterior, resulta claro que, en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario fue conferida a la autoridad registral esta facultad de afectar con medidas cautelares administrativas los bienes

---

y derechos inscritos. No obstante, siempre deben observarse los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo, del cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para el conocimiento de situaciones que se configuren dentro de los supuestos allí indicados.

De este modo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos específicos-, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente **están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía** en la información publicitada y con el fin de **dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado** que ante la incidencia de un presunto fraude extra registral, obtenga una medida cautelar que permita un acceso a la tutela jurisdiccional sin peligro en la demora que tal solicitud normalmente demanda.

Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extraregistral, resulta de fundamental importancia para el caso que nos ocupa contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental.

Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una **Nota de Prevención** en los inmuebles cuando: por medio de certificación 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 (inciso a), o que no está asentado en el protocolo o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del

agrimensor correspondiente (inciso c). O que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz (inciso b). No omite manifestar este Tribunal que, la interpretación realizada en relación con dichas casuales ahí advertidas, no es taxativa, sino que la lista de elementos objetivos consignados en dicho Reglamento es abierta, y que ello permite a este órgano colegiado, acoger en el caso en estudio, el voto del Tribunal Contencioso Administrativo indicado arriba, como un elemento objetivo.

**III.- SOBRE EL CASO CONCRETO.** Es claro que los mencionados presupuestos no se cumplen en el caso bajo estudio, por cuanto de los documentos inscritos con citas 2019-545284 y 2019-545283 no era posible para el registrador, a quien se asignó su trámite, verificar si había alguna anomalía en el otorgamiento de las escrituras que dieron origen a la inscripción de las fincas 174244 y 174245, a favor de Melvin Francisco Sáenz Mora, ya que en la Publicidad Registral no existía impedimento alguno para tramitar estos documentos, por lo que al momento de su calificación debía presumirse que esos trasposos cumplieron con todos los requisitos legales para ser inscritos, ya que no era posible advertir que fueran contrarios al ordenamiento jurídico, según lo resuelto en el Tribunal Contencioso, tal y como se indica de inmediato.

Si bien es cierto, que al momento de inscripción de dichos instrumentos no se acreditó alguno de los supuestos establecidos en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y por tanto, en línea de principio, no procedería consignar una medida cautelar administrativa, tal como lo consideró la autoridad registral en la resolución venida en Alzada, advierte este Tribunal que este caso concreto amerita un análisis distinto, en virtud de que el gestionante aportó como elemento probatorio una copia de la sentencia 49-2018, que demuestra que desde el 1° de junio de 2018 el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda declaró con lugar la demanda de la Municipalidad de San Pablo de Heredia, y; a pesar de nunca fue ordenada la anotación de una medida cautelar judicial en los asientos



registrales, en esta sentencia se ordenó anular tanto las inscripciones de los contratos celebrados a ese momento, como todos los actos y contratos que en el futuro se realizaran en las fincas 174244, 174245 y 119581 de la provincia de Heredia que fueron suscritos por los codemandados. Según ya lo advirtió este órgano colegiado interpreta las causales ahí señaladas no de manera taxativa, sino en forma abierta, lo que permite incluir este elemento objetivo, a efectos de la resolución del caso concreto.

Y es que, a pesar de que dicha sentencia 49-2018 se halla a la fecha en sede de Casación, sin duda, considera este Tribunal, que representa un elemento objetivo a considerar. Ello aunado a que consta en la publicidad registral la anotación en todas las fincas de una medida cautelar ordenada por la sede penal, dictada dentro de la Causa Penal que se tramita bajo el expediente judicial 19-003095-0369-PE, en el que evidentemente será analizada únicamente una eventual conducta delictiva de los demandados. No obstante, es claro para este Tribunal que ambas pruebas -en conjunto-, constituyen elementos objetivos suficientes, que evidencian una anomalía en el otorgamiento de las escrituras públicas de traspaso de las fincas 174244 y 174245 de Heredia, y que por tanto, ameritan una acción articulada por parte de todos los referentes del sistema de seguridad jurídica preventivo, frente a este tipo de actividades eventualmente delictivas.

De este modo, actuando como un sistema jurídico unívoco y ante la importancia de dar publicidad a un presunto fraude que afecta el demanio de la Municipalidad de San Pablo de Heredia, resulta oportuno considerar el Principio de Seguridad Registral contenido en el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos Públicos (que es Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas) en el que se establece: “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto de terceros ...”, en relación con el nacimiento, transformación y extinción de derechos, obligaciones o expectativas. Lo cual se logra mediante la publicidad de esos bienes o derechos, siendo que se trata de una publicidad registral con efectos jurídicos, ya que de conformidad con lo



---

dispuesto en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil: "Los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro".

Lo anterior, resulta necesario en aplicación y defensa del principio de fe pública registral, que es a su vez, un efecto de la publicidad de sus asientos y consiste en una presunción en favor de terceros, en el sentido de que estos asientos son exactos y completos; y que quien realiza una transacción al amparo del Registro la realiza como interesado de buena fe y su título es oponible a terceros porque deriva de un documento o instrumento público que cumplió con todos los requisitos legales para acceder a la publicidad registral.

Por lo anterior, resulta evidente que los principios registrales indicados autorizan a este Tribunal a cautelar las fincas objeto de este procedimiento con una **Nota de Prevención** -en los términos establecidos en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario- para que actúe concomitantemente con la medida judicial que ha sido anotada en estos inmuebles, cuyos efectos jurídicos son de mera publicidad noticia y por ello no tienen la fortaleza suficiente para inmovilizarlos, pero permite dar publicidad a la situación analizada en estas diligencias administrativas, toda vez que consta en autos la existencia de al menos dos elementos objetivos que hacen considerar a este Órgano Colegiado que efectivamente pudiera existir anomalías en los asientos registrales cuestionados.

Se recuerda al recurrente que será en vía judicial que se establezcan las responsabilidades procesales, patrimoniales y personales que correspondan, siendo este proceso cautelar eminentemente instrumental de un proceso principal que solo puede dirimirse en la sede jurisdiccional correspondiente.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas y del análisis íntegro de este expediente, concluye este Tribunal que resulta procedente dictar una

medida cautelar administrativa de Nota de Previsión en las fincas 174244, 174245 y 119581 de Heredia. Por ello **se revoca** la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:42 horas del 7 de noviembre de 2019 y en consecuencia se declara con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Bernardo Porras López en su condición de Alcalde de la Municipalidad de San Pablo de Heredia.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Bernardo Porras López, en su condición de alcalde de la Municipalidad de San Pablo de Heredia, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:42 horas del 7 de noviembre de 2019, la que en este acto **se revoca** por las razones indicadas en esta resolución, para que se consigne una Nota de Previsión sobre las fincas 174244, 174245 y 119581 de Heredia. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Carlos Vargas Jiménez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQB/CVJ/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**