



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0294-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Amy Corrinne Roberts, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2014-660-RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

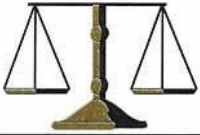
VOTO No 099-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con cuarenta minutos del veintidós de enero de dos mil quince.

Recurso de apelación presentado por el **Licenciado José Juan Sánchez Chavarría**, abogado, con cédula de identidad 1-755-611, vecino de Garabito Puntarenas, en representación de **Amy Corrinne Roberts**, mayor, divorciada, de nacionalidad estadounidense y con pasaporte número 711252076, vecina de Laramie, Wyoming, Estados Unidos de América, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las nueve horas con cuarenta minutos del dos de abril de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de febrero de 2014, el **Licenciado José Juan Sánchez Chavarría**, en la representación indicada, inició un procedimiento de gestión administrativa, denunciando una presunta inconsistencia de origen extrarregistral e impugnando la inscripción del documento tramitado con citas **2013-207421**, que corresponde a traspaso de la finca con matrícula **43105 de Puntarenas** celebrado en 12 de agosto de 2013 por **Steven Locke** a favor de la empresa **Coral**



Spondylus Luxury-C-One, Sociedad Anónima con cédula jurídica 3-101-412640, en el que compareció indicando que su estado civil era casado una vez, cuando en realidad se había divorciado de la gestionante desde el 12 de junio de 2010. Alega que con dicha falsedad ideológica induce a error material al Registro Público, logrando con ello la inscripción de un documento viciado de nulidad. En razón de dichos alegatos solicita se declare la nulidad de la inscripción del documento relacionado (2013-207421) y se ordene la consignación de las medidas cautelares de **Nota de Advertencia e Inmovilización** total del inmueble indicado, con el fin de no hacer nugatorio el derecho de la actora y evitarle un mayor perjuicio patrimonial.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las diez horas con veinte minutos del veinticuatro de febrero del año 2014, el Registro Inmobiliario previno a la gestionante lo siguiente: “...**I)** *Debe aportar **certificaciones originales** del Archivo Notarial o en su defecto certificadas por notario público; donde se compruebe que el documento presentado al Departamento de Diario de este Registro bajo las citas tomo 2013 asiento 207421 no se encuentra asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz ni se encuentra reportado en los índices del notario que presenta el documento cuestionado; conforme lo establece el artículo 22 incisos a y b y 34 inciso e) del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. **II)** *Debe aportar copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva de conformidad con el artículo 34 inciso d) del Decreto Ejecutivo número 35509 [...] ante la argumentación esgrimida por la supuesta falsedad ideológica que indica el gestionante, existe en el testimonio del documento presentado [...] bajo las citas tomo 2013 asiento 207421. **III)** *Cancelar los derechos de registro respectivos, conforme a la Ley número 4564...*” Lo anterior bajo el apercibimiento que de no cumplir con lo prevenido se rechazaría su gestión, archivando el expediente.**

TERCERO. Que mediante escrito presentado el 02 de abril de 2014 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la representación de la gestionante contesta lo prevenido aportando



únicamente copia de la denuncia penal que interpuso ante la Fiscalía de Garabito el día 01 de abril de 2014.

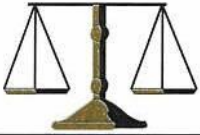
CUARTO. Que mediante la resolución de las nueve horas con cuarenta minutos del dos de abril de dos mil catorce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, en lo que interesa, resolvió “...**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE: 1) DENEGAR** las diligencias iniciadas por el Licenciado José Juan Sánchez Chavarría, [...], **por la forma** al no haber cumplido el gestionante con aportar la totalidad de lo prevenido, conforme lo establece el artículo 24 del Decreto Ejecutivo número 35509 [...] y **por el fondo** al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 [...]. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...”

QUINTO. Que inconforme con lo resuelto el Licenciado José Juan Sánchez Chavarría, en la representación indicada recurrió la resolución indicada y por ello conoce esta Autoridad de Alzada.

SEXTO. 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 considera como hechos con tal carácter y que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución, los siguientes:

I.- Que los señores Steven Locke y Amy Roberts adquirieron los derechos 001 y 002, respectivamente, de la finca con matrícula 43105 de Puntarenas en el año 2000, mediante documento con citas **485-5818** y los derechos 004 y 005, respectivamente, de la finca con matrícula 43105 de Puntarenas en el año 2002, mediante documento con citas **508-18965**, en ambos casos siendo casados una vez entre sí, (folios 096 a 103 y 104 a 108).

II.- Que los señores Steven Locke y Amy Roberts se divorciaron en el Estado de Wyoming Estados Unidos de América el 12 de julio de 2010, (folios 179 a 207).

III.- Que mediante escritura No. 85 otorgada el 25 de octubre de 2012 en el tomo No. 11 de protocolo del Notario José Juan Sánchez Chavarría, cuyo testimonio originó las citas de presentación tomo **2012**, asiento **338447**, comparecieron los señores Amy Roberts y Steven Locke, transmitiendo la señora Roberts a favor del señor Locke sus derechos 002 y 005 de la finca 43105 de Puntarenas, (folios 110 a 116).

IV.- Que en el documento tramitado con citas **2012-338447**, el **Notario José Juan Sánchez Chavarría** indicó que el estado civil de ambos comparecientes a esa fecha era casados una vez y que ese traspaso se realizó en cumplimiento de una resolución judicial de la Corte del Distrito del Condado de Albany, Estado de Wyoming, Estados Unidos de América del 30 de agosto de 2012, tramitada bajo el expediente de Acción Civil No. 2009-31334, (folios 111 y 115).

V.- Que mediante escritura No. 6-175 otorgada el 12 de agosto de 2013 y visible al tomo 6 de protocolo del notario Harold Chamberlain Bolaños, cuyo testimonio originó las citas de presentación al Registro tomo **2013**, asiento **207421**, compareció la Licenciada María Lourdes Cuadra Solís en representación de Steven Locke y vendió la finca 43105 de Puntarenas a favor de CORAL SPONDYLUS LUXURY-C-ONE S.A., representada por Rory Lynn Hascall, (folios 076 a 082).

VI.- Que en el documento tramitado con citas **2013-207421** el notario Harold Chamberlain Bolaños indicó que el estado civil del señor Locke a esa fecha era casado una vez, (folios 077).



VII.- Que 01 de abril de 2014, el Licenciado José Juan Sánchez Chavarría, en representación de Amy Corrinne Roberts, presentó ante la Fiscalía de Garabito **Denuncia Penal**, entre otros, en contra de Steven Locke, María Lourdes Cuadra Solís, Harold Chamberlain Bolaños y Rory Lynn Hascall, por los delitos de falsedad ideológica, uso de documento falso, estafa, estelionato y fraude en la entrega de cosas, (folios 143 a 164).

VIII.- Que en la actualidad la finca 43105 de Puntarenas es propiedad de CORAL SPONDYLUS LUXURY-C-ONE S.A., y en ella se encuentran anotados dos documentos de Demanda Ordinaria con citas **2014-123644** y **2014-144499**, (ver folio 354).

IX.- Que el 30 de abril de 2014 fue anotada en la finca 43105 de Puntarenas la **Demanda Ordinaria** con citas **2014-123644**, la cual se tramita ante el Juzgado Civil de Puntarenas bajo el expediente número 14-100077-0642-CI-2, e incoada por Amy Roberts contra Steven Locke, María Lourdes Cuadra Solís, Lilliam Soto Hines, Harold Chamberlain Bolaños, y Rory Lynn Hascall en representación de Coral Spondylus Luxury-C-One, S.A., (folios 361 a 364).

X.- Que el 22 de mayo de 2014 fue anotada en la finca 43105 de Puntarenas la **Demanda Ordinaria** con citas **2014-144499**, que se tramita en el Juzgado Tercero Civil de San José bajo el expediente número 14-000074-0182-CI-2, incoada por Amy Roberts contra Coral Spondylus Luxury-C-One, S.A., (folios 356 a 360).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de No Probados, que puedan tener interés para el dictado de esta resolución.

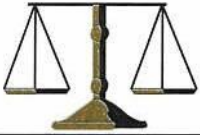
TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario deniega la gestión presentada por el Licenciado Sánchez Chavarría, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Ejecutivo No. 35509 (en adelante Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), al considerar que no se cumplió en forma íntegra con lo prevenido en la resolución de las 10:20 horas del 24 de febrero de 2014, en donde se le requirió la presentación de documentación que demostrara que el testimonio de



escritura ingresado con citas 2013-207421 carecía de escritura matriz y también que se acreditara la presentación de la denuncia penal respectiva.

Aunado a lo anterior, advierte esa Autoridad Registral que el cuadro fáctico que expone no corresponde a los supuestos establecidos en los Capítulos III y IV del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, es decir no se enmarca dentro del concepto de inexactitud registral o extrarregistral definido en ese cuerpo reglamentario y por ello deviene improcedente la consignación de una medida cautelar administrativa. Agrega dicha Autoridad que los hechos denunciados por el gestionante son de exclusiva competencia de la sede judicial, ya que el conocimiento y declaratoria de la invalidez de una inscripción registral, así como la cancelación de un asiento provisional o definitivo y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad con respecto del titular registral, corresponden a una Autoridad Jurisdiccional, en observancia del artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo y por ello deniega la gestión.

Por su parte, inconforme con lo resuelto se manifiesta el recurrente indicando que tanto en la resolución de las 10:20 horas del 24 de febrero de 20014 como en la resolución final que apela se le da prioridad al principio de Prueba Tasada de los artículos 32 y 34 del Reglamento del Registro Inmobiliario, restringiendo la prueba para esta acción administrativa a documentos emitidos por el Archivo Notarial o la Dirección Nacional de Notariado, dejando por fuera otros supuestos de la vida real que pueden justificar una medida cautelar administrativa por inexactitud extrarregistral, como sucede en este caso, en que la escritura impugnada es producto de un acto criminal-antijurídico que viola en forma expresa el artículo 45 del Código de Familia, referido a la disposición de bienes gananciales, los cuales están gravados de pleno derecho al decretarse el divorcio entre los señores Locke y Roberts en junio de 2010. Afirma que existen normas de mayor jerarquía que el Reglamento citado y que dan derecho a la actora a accionar en sede administrativa y solicitar una medida cautelar que contenga el eventual daño que se le puede causar a ella y a terceros de buena fe.



Agrega el apelante que no puede la inercia del Registro amparar un hecho criminal-antijurídico con el que fue inducido a error y tiene la obligación de dar aviso de ello con el fin de evitar la continuación de ese acto, con el cual se causó un daño directo al patrimonio de la actora y un beneficio antijurídico al transmitente Locke, mediante el ocultamiento de su verdadero estado civil de divorciado, en virtud del cual no tenía disposición absoluta ni título hábil como fuente de derecho privado, lo que atenta contra el Principio de Seguridad Jurídica y de Legalidad Registral al violar el Código de Familia, Código Penal, Notarial y Civil, vulnerando normas que garantizan derechos fundamentales de la actora en su calidad de administrada, tales como la Justicia, la propiedad privada y la tutela efectiva de sus derechos por parte del Estado, representado en este caso por el Registro Inmobiliario.

Con fundamento en dichos alegatos, solicita se revoque la resolución recurrida y se otorgue la medida cautelar de carácter excepcional anotando una Advertencia Administrativa sobre la finca 43105 de Puntarenas, con fundamento en la gravedad de los hechos denunciados y en los artículos 263, 264 y 289 del Código Procesal Penal, el 468 del Código Civil y el 282 del Código Procesal Civil, que son de aplicación supletoria a la Ley General de la Administración Pública, que permiten solicitar la ANOTACIÓN DE DEMANDA. En forma accesoria solicita se declare la nulidad absoluta del acto administrativo de inscripción del documento de traspaso impugnado, por ser producto de un ERROR DOLOSO originado por actos criminales-antijurídicos que violan la Fe Pública y no pueden ser documentos generadores de ese acto administrativo.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. DEL MARCO LEGAL APLICABLE RESPECTO DE LA NOTA DE PREVENCIÓN POR HECHOS EXTRARREGISTRALES. Con 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, fueron ampliados los alcances de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, en relación con el trámite que hasta ese momento le daba el Registro de la Propiedad.



De tal modo, las disposiciones acerca de la Gestión Administrativa contenidas en el Título IV del anterior **Reglamento del Registro Público** (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998) regulaban únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, siendo que al relacionar éstas con las contenidas en su Título III, es decir a las anomalías referidas en su artículo 92, era evidente que estaban circunscritas a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad cometidos por el propio Registro en sus inscripciones, es decir, siempre dentro del **Marco de Calificación Registral**. Por esta razón, en ese momento la Gestión Administrativa **era** una vía concebida para conocer única y exclusivamente de las inconsistencias en la Publicidad Registral producidas por un **error u omisión** de los registradores actuando en el ejercicio de su función calificadora.

Ante estas limitaciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, 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 del Registro Inmobiliario un concepto más amplio que el de error conceptual y material, el de la **inexactitud** de la publicidad registral:

“Artículo 14.- Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral.

Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- a) Registrales.*
- b) Extra registrales.”*

Este cambio normativo implicó que a partir de este momento se abordara la **inexactitud registral** como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, independientemente de donde fuera originada y, en consecuencia, se modificaron los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad.



Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permitió este nuevo enfoque, se estableció la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de **mera publicidad noticia**, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extra-registrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... **a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, (...)** **b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...**” (Artículo 16 del Reglamento del Registro Inmobiliario), 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).

Aunado e ello, 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 su artículo 17:

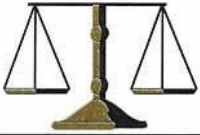
*“Artículo 17.—**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral.***

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.

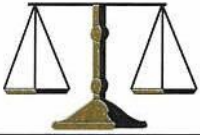
Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.”



De este modo queda de manifiesto en forma expresa que la Autoridad Registral carece de competencia para declarar la invalidez o la cancelación de un asiento registral, o de un mejor derecho de propiedad. Sin embargo se acepta que, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro pueda imponer en sus asientos provisionales o definitivos, - eso sí, bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy 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.

Dentro de los presupuestos y requisitos a cumplir en estos casos, resulta de fundamental importancia para el que nos ocupa que exista “*...información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...*” que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista en forma concreta, 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 ello se acredite sin lugar a duda.

Esta medida cautelar administrativa resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, del cual derivó esa ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, según la cual debe permitirse una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que es la sede en donde el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones registrales, siendo entonces que, ante el conocimiento de este tipo de hechos, en defensa de la Seguridad Jurídica Registral y del usuario, la Autoridad Registral debe coadyuvar con la función jurisdiccional ordenando una medida cautelar preventiva, “*...tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...*”



Los aspectos operativos y procedimentales de esta **medida cautelar por hechos extrarregistrales** han sido definidos por la Dirección del Registro Inmobiliario en diversas circulares y directrices, dentro de estas la directriz **RIM-003-2011** emitida el 20 de octubre del 2011, que en su punto (7) establece:

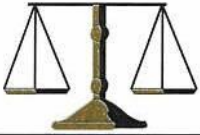
“...7) Solicitud de nota de prevención.

Según el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, es una medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud causada por un fraude de origen extraregistraral, en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

El objetivo de tal medida, tal y como lo ha definido el Tribunal Registral Administrativo en votos reiterados, es dar una respuesta administrativa registral frente a las inexactitudes de origen extraregistraral (sobre todo de carácter fraudulento), y lo único que pretenden es: sin perjuicio de la Tutela Jurisdiccional de asientos, ni derechos de terceros: “...Generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...” (Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006)...”

Se advierte en esta Directriz que la nota de PREVENCIÓN no es un proceso principal sino de carácter instrumental respecto de la tutela jurisdiccional de los asientos registrales, y que, para ser consignada de manera inmediata debe al menos cumplir con uno de los requisitos establecidos en el artículo 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y, dentro de éstos, los que acrediten que se está en los supuestos indicados en el artículo 32. No obstante, aclara esa Autoridad Registral que los elementos objetivos enumerados en este artículo 32 no deben ser considerados en forma restringida, sino que son *números apertus*.

A mayor abundamiento sobre esta característica, en el **Voto No. 376-2006** relacionado por la Dirección Registral en la citada Directriz, admitió este Tribunal que dentro de esas situaciones de origen extraregistraral podrían incluirse diferentes escenarios, por ejemplo, aquellos 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...”, que constituyen algunas de las formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral. Sin embargo, tampoco puede suponerse que ésta sea una lista taxativa, siendo que las situaciones que pueden fundamentar una medida cautelar administrativa deben determinarse en función del cuadro fáctico y de los hechos denunciados en cada caso en concreto.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Pretende el recurrente que en sede administrativa se **declare la nulidad** de la inscripción motivada en el documento tramitado con citas **2013-207421**, así como que se consignen las medidas cautelares de **Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización** de la finca **43105** de **Puntarenas**, en razón de que al momento de su comparecencia a otorgar dicho instrumento público el señor Steven Locke era divorciado y no casado una vez, como fue consignado por el notario Chamberlain Bolaños.

Por su parte, concluye la Autoridad Registral que la situación expuesta y lo peticionado por el gestionante no es propio de ser conocido en un procedimiento de gestión administrativa, ya que no acreditó los elementos objetivos necesarios para fundamentar una acción de esa sede administrativa. Asimismo, consideró que por la naturaleza de los hechos denunciados deben éstos ser discutidos ante la autoridad jurisdiccional competente, toda vez que es esa instancia la única que tiene potestad para declarar la invalidez de una inscripción registral, para declarar la eventual nulidad de un instrumento público y ordenar la cancelación de un asiento registral, así como para dilucidar quién tiene un mejor derecho de propiedad y por ello deniega la gestión.



En primer término, que ha quedado debidamente demostrado para este Tribunal que ya el Licenciado José Juan Sánchez Chavarría, interpuso sendas Demandas Ordinarias ante el Juzgado Civil de Puntarenas y ante el Juzgado Tercero Civil de San José, en representación de la aquí gestionante Amy Corrinne Roberts, dado lo cual es claro que los hechos denunciados ya se encuentran en estrados judiciales.

Por otra parte, este Órgano Superior coincide parcialmente con el análisis de fondo que hizo el Registro Inmobiliario, en lo relativo a que el asunto bajo estudio no se enmarca dentro de los supuestos establecidos para la Gestión Administrativa por inexactitudes de origen registral, toda vez que el testimonio de escritura presentado con citas tomo **2013** asiento **207421**, consiste en una reproducción que, de conformidad con el sistema de presunciones previsto en nuestro derecho notarial y registral, es fiel y exacta de la escritura No. 6-175 autorizada por el notario **Harold Chamberlain Bolaños** en el tomo 6 de su protocolo. Es decir, es un instrumento público otorgado ante un funcionario autorizado por el Estado Costarricense para ejercer una función pública en forma privada, en el cual se dio certeza jurídica de la existencia de los hechos que presencié (artículo 1 del Código Notarial). Por ello, en virtud de su fe pública, deben presumirse ciertas las manifestaciones consignadas en ese documento público (artículo 31 del Código Notarial) ya que, como tal constituye “...*plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirme en ellos haber realizado el mismo, o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones.*” Siendo que su falsedad solamente puede ser declarada por la autoridad judicial competente de conformidad con los artículos 370, 371, 396 y 397 Código Procesal Civil. En este sentido, en apariencia ese documento cumplió con los requisitos de forma y fondo establecidos en nuestro Ordenamiento y por ello debía ser considerado idóneo para acceder a la Publicidad Registral, dado lo cual el registrador encargado de su trámite no tenía más que inscribirlo.

Ha quedado debidamente demostrado que los hechos denunciados en este caso ya se encuentran en discusión en estrados judiciales, es decir que la accionante ya accedió a la tutela



jurisdiccional, toda vez que ya han sido anotadas dos Demandas Ordinarias sobre la finca 43105 de Puntarenas. Sin embargo, considera este Órgano de Alzada que ha quedado debidamente demostrado que los señores Amy Roberts y Steven Locke, se divorciaron en el mes de junio de 2010 y que posterior a ello fueron otorgadas las escrituras cuyos testimonios fueron presentados al Registro con las citas 2012-338447 y 2013-207421, la primera de ellas autorizada por el **notario José Juan Sánchez Chavarría**, que es el representante de la gestionante de estas diligencias administrativas. Y la segunda por el **notario Harold Chamberlain Bolaños**. Siendo que ambos profesionales consignaron que el estado civil, tanto de la señora Roberts como del señor Locke, a la fecha de esos otorgamientos era el de casados una vez, cuando realmente ya estaban divorciados.

Llama poderosamente la atención de este Tribunal que el Licenciado Sánchez Chavarría alegue que la nulidad del documento tramitado con citas **2013-207421** se fundamenta en la falsedad de los datos respecto del estado civil, cuando ciertamente la escritura número 85 (que originó la citas **2012-338447**) autorizada por él, también adolece de ese mismo defecto. Adicionalmente, fue precisamente este último testimonio de escritura el que permitió el traspaso de los derechos 002 y 005 de Amy Roberts a favor de Steven Locke, de lo cual se derivó la posibilidad de que este último compareciera a disponer de la totalidad del bien indicando que aún era casado.

Es claro que, a pesar de la evidente inexactitud que afecta la Publicidad Registral y que se sustenta en la inscripción de los testimonios de escritura tramitados con las citas **2012-338447** y **2013-207421**, ambos que presentan una inconsistencia, no es posible que pueda modificarse o anularse la inscripción relacionada en la sede administrativa, toda vez que tal como lo dispone el artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario en concordancia con el Principio Constitucional de División de Poderes, ello es competencia absoluta de la sede jurisdiccional.

Sin embargo, al ser verificada dicha inconsistencia mediante las copias certificadas de la sentencia de divorcio dictada por la Corte del distrito del Condado de Albany, Estado de



Wyoming, Estados Unidos de América, en resolución del 12 de julio de 2010, dentro de la Acción Civil No. 2009-31334 incoada por Amy Roberts en contra de Steven Locke, a pesar que dichas copias no resultan ser un documento de los indicados en el artículo 32 del Reglamento de citas, ni de los mencionados en el Voto No. 376-2006 de este Tribunal, en virtud de estar definido éste como este un sistema *numerus apertus*, debe considerarse que sí constituyen un elemento objetivo y fehaciente de que existe una inexactitud, es decir una falta de concordancia entre la información publicitada y la realidad jurídica de la **finca 43105 de Puntarenas**, la cual se ha originado fuera del ámbito registral y no era susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del Registrador, pero que debe ser saneada.

Por lo expuesto, considera este Órgano de Alzada que este asunto sí se enmarca dentro de los presupuestos contenidos en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “**Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales**”, en razón de lo cual amerita la consignación de una **Nota de Previsión**, que es una **medida cautelar de mera publicidad**, que no sustrae el bien del tráfico inmobiliario, en virtud de la falta de competencia para declarar la invalidez o la cancelación del asiento registral afectado, o de un mejor derecho de propiedad.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal declara parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el **Licenciado José Juan Sánchez Chavarría** en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las nueve horas con cuarenta minutos del dos de abril de dos mil catorce, la cual se revoca para que se consigne una **Nota de Previsión** por inexactitud extrarregistral en la finca **43105** de Puntarenas, por las razones consignadas en esta resolución. Asimismo, se deniega su pretensión de que se **declare la nulidad** de la inscripción motivada en el documento tramitado con citas **2013-207421**.

SEXTO. 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, 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 y citas normativas que anteceden, se declara **PARCIALMENTE CON LUGAR** el recurso de apelación presentado por el **Licenciado José Juan Sánchez Chavarría** en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las nueve horas con cuarenta minutos del dos de abril de dos mil catorce, la cual se revoca para que se consigne una **Nota de Prevención** por inexactitud extrarregistral en la finca **43105** de Puntarenas, por las razones consignadas en esta resolución. Asimismo, **SE DECLARA SIN LUGAR Y SE DENIEGA** su pretensión de que se **declare la nulidad** de la inscripción motivada en el documento tramitado con citas **2013-207421**. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

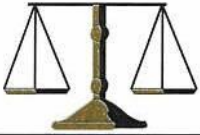
Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Roberto Arguedas Perez

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53