

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0664-TRA-BI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISRATIVA

Licenciado Dagoberto Mata Herrera, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 09-021-BI)

Subcategoría: Bienes Inmuebles

VOTO No 1258-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve.

Recurso de apelación presentado por Ana Gabriela Carmona Delgado, quien es portadora de la cédula de identidad uno-setecientos ocho-trescientos sesenta y seis, representada por el Licenciado Dagoberto Mata Herrera, con carné de abogado número 8070, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del siete de mayo de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 19 de enero de 2009, el Licenciado Dagoberto Mata Herrera, en la condición indicada, presentó gestión administrativa en la que solicita se giren las instrucciones necesarias para impedir la inscripción del documento presentado con citas 578-26645 y que relaciona una compraventa de la finca 173708 del Partido de Cartago a favor de Hernán Medina Amezcuita, aduciendo que dicho documento es fraudulento por cuanto fue otorgado mediante suplantación de identidad de la titular de dicho inmueble, su representada Ana Gabriela Carmona Delgado.

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las trece horas del siete de mayo de dos mil nueve, en lo que interesa, dispuso: “... **Denegar la presente Gestión Administrativa solicitada** por no existir error de inscripción imputable a esta sede administrativa y por no existir presunción de algún vicio que acarree la nulidad en algún asiento de las fincas del Partido de Cartago matrículas 173708-000 y 173709-000, y por ello, se ordena levantar la advertencia administrativa que se publicita en el primero de esos inmuebles...”

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

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada, únicamente indicando que: **a)** el hecho probado **I** se fundamenta a folios 123 a 128, **b)** el hecho probado **II** se fundamenta a folios 118 a 122, **c)** los hechos probados **III** y **IV** se fundamentan a folios 115 a 116, **d)** los hechos probados **V** y **VI** se fundamentan a folio 117. Asimismo, se agregan los siguientes hechos

con tal naturaleza: **VII.-** Que a folios 097 y 098 constan copias de los índices de instrumentos autorizados por los notarios Vinicio Rojas Arias y Francisco Javier Stewart Satchuell, autorizantes de los documentos que originaron las citas 578-24645 y 577-74083, remitidos por el Archivo Notarial a solicitud de la Asesoría Jurídica del Registro de Bienes Inmuebles.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como No Probados por el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LAS PARTES. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, deniega la gestión administrativa incoada por el representante de Ana Gabriela Carmona Delgado, argumentando que debido a que constan dentro del expediente las copias, certificadas por el Archivo Notarial, de los índices de instrumentos autorizados por los notarios Francisco Stewart Satchuell y Vinicio Rojas Arias en las fechas de otorgamiento correspondientes, no puede esa Autoridad tener por demostrada la inexistencia de los instrumentos notariales cuyos testimonios fueron presentados al Registro con citas 577-74083 y 578-24645 y que el gestionante alega nunca fueron otorgados por su persona, pues la información que se verifica de los relacionados índices coincide en un todo con esos testimonios, lo que evidencia que tales escrituras sí fueron asentadas en los respectivos protocolos, resultando por lo tanto incompetente ese Registro para presumir la existencia de un vicio que acarree la nulidad de los mismos. Agrega que, de conformidad con el Principio de Legalidad, la escritura pública es incuestionable en sede administrativa, por lo que su eventual nulidad es un asunto que debe ser conocido por la sede jurisdiccional y que, en este caso, ante la existencia de anotaciones de demanda penal en las fincas 173708 y 173709 del Partido de Cartago, dictadas por el

Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial, resulta evidente que ya este asunto se está analizando en esa sede, dentro de la **Causa Penal No. 09-000964-042-PE**, anotada en dichos inmuebles con citas 2009-25542 y 2009-40597.

Por su parte, el recurrente en escrito de apelación presentado el 20 de mayo de 2009 ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, alega que, precisamente la anotación de la causa penal por los delitos de falsedad ideológica, estafa y uso de documento falso, debe ser suficiente para que ese Registro logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad del asiento registral. Advierte que todo esto consta en el expediente judicial número 09-000964-042-PE que conoce el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José, del cual, antes de resolver debió solicitarse copia a ese Juzgado y revisar con detenimiento los autos que él constan, dada la gravedad de los hechos denunciados.

Agrega que en la resolución se omite un pronunciamiento sobre prueba aportada en su oportunidad, tal como copias del pasaporte, cédula y certificación de movimientos migratorios de su representada, que demuestran la diferencia de la firma estampada y que al momento de otorgamiento de las escrituras fraudulentas se encontraba fuera del país, por lo que le resulta extraño que la Autoridad Registral los encuentre totalmente conformes.

Continúa manifestando que la resolución también es omisa en relación con el hecho de que la denuncia fue interpuesta ante el Registro, con antelación a la inscripción del documento mediante el cual se despojó a su representada de la titularidad de la finca 173708, y dada la existencia de errores y omisiones en éste procedimiento, pues desde el día 19 de enero de 2009 se interpuso la denuncia ante la Dirección de Bienes Inmuebles, y lejos de evitar esa inscripción fue agilizado su trámite.

Por último indica que la resolución es tardía, puesto que ya existe anotación judicial en los asientos registrales de los inmuebles, siendo que asuntos como éste deberían ser atendidos con mayor celeridad a efecto de que se brinde una protección oportuna por parte del Registro.

Solicita sea revocada la resolución que apela, y que sea “...ordenado un análisis más profundo de los hechos, que además analice toda la prueba disponible: expediente judicial, original de los instrumentos, y se pronuncie respecto de todos los extremos denunciados...”

Mediante escrito presentado ante esta Instancia el 09 de junio de 2009, el apelante agrega que, ante todo, es su interés obtener un pronunciamiento respecto de todos los aspectos de su denuncia original, así como las acciones preventivas que emprenderá el Registro Nacional en casos como éste, para impedir la consumación de hechos fraudulentos que sean denunciados, así como el dictado de resoluciones carentes de la profundidad y análisis que amerita. Reitera lo anterior mediante escrito presentado ante ese Tribunal el 08 de setiembre de 2009, ofreciendo además como prueba toda la documentación que consta en el expediente penal No. 09-000964-0042-PE, que se tramita en el Juzgado Penal del I Circuito Judicial de San José.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. El presente procedimiento se inicia mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el día 19 de enero de 2009, en que se denuncia el otorgamiento de dos escrituras relacionadas con la finca matrícula 173708 del Partido de Cartago, que según se alega, fueron otorgadas en forma fraudulenta, pues a la fecha de su otorgamiento la titular de dicho inmueble, Ana Gabriela Carmona Delgado, no se encontraba en el país. Indica el gestionante que una de éstas escrituras, que versa sobre la constitución de un gravamen hipotecario, ya fue inscrita dando origen a la hipoteca con citas 577-74083-001. Sobre la segunda escritura, que contiene una compraventa a favor de Hernán Medina Amezcuita,

indica que fue presentada con citas 578-24645 y devuelta defectuosa desde el 12 de enero de 2009, y desde entonces no ha sido reingresada al Diario del Registro. Se agregan a este escrito copias de la denuncia presentada ante el Ministerio Público (OIJ), así como copias de los estudios registrales de las fincas y los documentos indicados.

El Registro de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada por su Asesoría Jurídica a las 13:10 horas del 23 de enero de 2009, consigna nota de advertencia sobre la relacionada finca y procede a continuar con el procedimiento.

1.- Sobre el Reglamento del Registro Público aplicado en la presente resolución. A partir del día de hoy, 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue interpuesta el 19 de enero de 2009, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

2.- Sobre el trámite dado, por el Registro de Bienes Inmuebles, a las presentes diligencias de Gestión Administrativa. El gestionante, mediante escrito presentado ante el Registro de Bienes Inmuebles el 28 de enero de 2009, y reiterado en los subsiguientes escritos que constan dentro del expediente, manifiesta su inconformidad con la actuación de esa Instancia, pues alega que lejos de brindar una respuesta oportuna, procediendo a impedir la inscripción del documento que alega nulo, en apariencia fue tramitado en forma

más rápida de lo normal. Ante dichas manifestaciones la Dirección de ese Registro, mediante oficios DRP-095-2009 (ver copia a folio 092) y DRP-096-2009 (ver copia a folio 091) ambos de 23 de febrero de 2009, solicitó a los funcionarios correspondientes un informe de los hechos que producen la inconformidad del Licenciado Mata Herrera. Constan a folios 093 y 051, copia de los informes rendidos por esos funcionarios, de lo cual puede deducir este Tribunal, que esos hechos han sido esclarecidos mediante un procedimiento ajeno a este expediente, por lo que considera innecesario e improcedente referirse a este extremo en la presente resolución.

3.- Sobre el marco de calificación registral y la fe pública notarial. El artículo 455 del Código Civil, establece que los documentos inscribibles afectan a terceros desde su presentación en el Registro, tal presentación se ve reflejada como una anotación provisional en la finca de que se trate. Esta afectación a terceros implica que el documento anotado o inscrito, se encuentra revestido por todo un sistema de presunciones jurídicas, producto del ingreso del acto o contrato a la Publicidad Registral.

En este último sentido, la publicidad registral se nutre de la actividad de dos funcionarios, a los que nuestro ordenamiento les ha conferido fe pública. En un primer momento de la conformación del acto o contrato registrable, este funcionario es el notario público habilitado, pues según los artículos 1º, 2 y 31 del Código Notarial, éste ejerce una función pública y en virtud de ello *“tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, (...) En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos públicos y demás documentos autorizados por él.”*

Es precisamente el notario, quien ejerce una labor de control y asesoría a las partes, quien garantiza, por una parte, que ha identificado a esas partes contratantes, ello de conformidad

con el artículo 95 del Código Notarial: “**Artículo 95. Presunciones:** Aunque no se indique expresamente, en toda escritura se presume que: a) El notario público ha identificado debidamente a las partes...” En concordancia con el artículo 39 de ese mismo cuerpo legal: “**Artículo 39. Identificación de los comparecientes:** Los notarios deben identificar, cuidadosamente y sin lugar a dudas, a las partes y los otros intervinientes en los actos o contratos que autoricen...” y por otra parte, que el contrato se ajusta al ordenamiento y refleja fielmente la voluntad manifestada por los otorgantes.

En una segunda etapa de la calificación jurídica, el registrador, también funcionario público, ejerce un control de legalidad sobre los actos o contratos registrables, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, “...*consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción...*” No obstante, en esa labor contralora de la legalidad, el ámbito de acción del Registrador se encuentra limitado por el **Marco de Calificación** de los documentos. Esto es, que la amplitud con que el registrador puede efectuar la calificación de los actos y/o contratos sometidos a su examen, se circunscribe al *contenido del documento y su confrontación con la información que consta en los asientos registrales*; ello sin poder prejuzgar sobre la validez del documento o de la obligación que este contenga (Artículos 34 Reglamento del Registro Público y 27 de la Ley 3883, que es Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público), que como vimos en el párrafo anterior, forma parte de los alcances de la fe pública y la función asignada al notario público. Asimismo, el Registrador, en el ejercicio de la función calificadora debe guardar una estricta observancia del **Principio de Legalidad**, pues es garante de que los actos y contratos sometidos a análisis cumplen con todas las formalidades y requisitos que el Ordenamiento exige, permitiendo el ingreso únicamente de los títulos válidos y una vez verificado esto, su deber es inscribirlos.

De lo anterior se concluye que una vez ingresado al Registro un testimonio de escritura, que es copia fiel y exacta de la escritura pública asentada en el protocolo del notario público autorizante, a la luz del Marco de Calificación Registral, del Principio de Fe Pública Notarial y del Principio de Legalidad, hace plena fe de su contenido, al tenor de lo que establece el artículo 31, siguientes y concordantes del Código Notarial. Carece la sede administrativa de la facultad de cuestionar esa fe pública notarial, y de declarar derechos; pues ambas son atribución exclusiva de los Tribunales de Justicia (artículo 153 de la Constitución Política); acorde con lo establecido en el artículo 370 del Código Procesal Civil: *“... los documentos e instrumentos públicos mientras no sean argüidos de falsos hacen plena prueba de su existencia material de los hechos que el oficial público afirma en ellos haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones.”* De lo anterior debemos entender que, si un acto o contrato se autoriza por un notario público habilitado, si ha cumplido con todos los estudios de fondo y formalidades que la ley exige para que estos se celebren, siendo responsabilidad de esos profesionales velar por el cumplimiento de tales requisitos, de acuerdo con las potestades y obligaciones que la legislación les ha conferido, éste acto o contrato no puede ser puesto en duda por el registrador.

En síntesis, el control de legalidad encargado a los funcionarios registrales lo es en cuanto al cumplimiento de los requisitos legales, formales y de fondo (requisitos extrínsecos) que deben cumplir los instrumentos públicos registrables, tanto para ser recibidos en la Oficina del Diario, como para ser anotados y oportunamente inscritos, (artículos 34,35,49 y 50 del Reglamento de cita) y se desarrolla estrictamente dentro del Marco de Calificación mencionado y en atención de los diferentes Principios Registrales y Notariales que lo rigen, dentro de ellos los de Fe Pública Notarial y de Legalidad.

4.- 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 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 advertencia se consigna 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 el trámite del documento con citas 578-24645 mediante el cual se vendió la finca 173708 del Partido de Cartago. Sin embargo, siendo que el escrito que inicia las presentes diligencias es de fecha 16 de enero de 2009 y según afirma el apelante desde ese día acudió al Registro Público a informar de los hechos en forma verbal, el escrito fue presentado hasta el día 19 de enero siguiente, es decir desde ese momento se presentó formalmente la denuncia, por lo que mediante resolución de las 13:10 horas del 23 de enero de 2009, dictada por la Asesoría Jurídica de ese Registro, se consigna Nota de Advertencia sobre el inmueble resolviendo continuar con el procedimiento, en este caso, procurar alguna información que aún siendo ajena al marco de calificación, es decir a los instrumentos públicos presentados al Registro, permitiera determinar la existencia de un vicio que pudiese acarrear la nulidad de los asientos registrales originados por los documentos presentados con citas 577-74083 y 578-24645. 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 marginal de Advertencia Administrativa 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 las medidas cautelares expedidas 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 Licenciado Mata Herrera 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 la 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, muy probablemente, conste prueba suficiente en el expediente que se tramita ante la autoridad judicial competente, no son susceptibles de ser examinados por la Autoridad Administrativa.

En vista de lo anterior, en el caso que nos ocupa, este Tribunal estima que los asientos de inscripción que arguye nulos el gestionante, 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. No son de recibo los alegatos del recurrente en el sentido de que consta dentro de los respectivos expedientes judiciales, prueba suficiente que demuestra los delitos cometidos en contra de su representada, pues dichos extremos pueden únicamente ser dirimidos ante la sede jurisdiccional competente, en este caso el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial, siendo esta la única Autoridad competente para declarar la nulidad de dichos instrumentos públicos. (Art. 474 y 456 del Código Civil).

QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que, al no comprobarse dentro de este expediente mala práctica registral alguna, no puede accederse a lo petitionado 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 173708 del Partido de Cartago y la declaratoria; en sede administrativa, de la nulidad de la inscripción de los documentos que dieron origen a los asientos registrales **577-74083** y **578-24645**. Asimismo, dado que desde los días 03 y 18 de febrero de 2009 ingresaron al Registro los documentos con citas **2009-25542** y **2009-40597**, mediante los cuales el Juzgado penal del Primer Circuito Judicial de San José ordena la anotación de la causa penal No. 09-000964-0042-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 lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Dagoberto Mata Herrera, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del siete de mayo de dos mil nueve, la cual se confirma.

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 y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado Dagoberto Mata Herrera, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del siete de mayo de dos mil nueve, 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.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55