



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2013-0027-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**CERRO MATISTA, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2011-0172-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 0780-2013***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas con cincuenta minutos del trece de junio de dos mil trece.***

Recurso de apelación presentado por el Licenciado **Ricardo Vargas Aguilar**, mayor, casado, abogado, cédula tres- trescientos cuatro- cero ochenta y cinco, en su condición de Apoderado Especial del señor **Jack Carey**, de un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, comerciante, Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **CERRO AMATISTA S.A.**, cédula jurídica tres- ciento uno- trescientos noventa mil quinientos cuarenta y cinco, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas, quince minutos del diez de octubre del dos mil doce.

***RESULTANDO***

**I.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección General del Registro Nacional el 7 de Febrero del 2011, el cual fue remitido posteriormente a la Dirección del Registro Inmobiliario el 10 de Febrero de 2011, el Licenciado **Ricardo Vargas Aguilar**, de



calidades y condición antes indicada, y el Licenciado **Leonardo Castro Ferreto**, mayor, casado una vez, abogado, cédula de identidad número uno- mil ciento treinta y nueve- seiscientos sesenta y ocho, también en su condición de apoderado especial del señor **Jack Carey**, quien a su vez es Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **CERRO AMATISTA S.A.**, presentaron Gestión Administrativa solicitando la Inmovilización de Propiedad del Partido de Guanacaste, matrícula número 143399-000, por la existencia de una inexactitud de origen extraregstral en la que el Licenciado Rafael Medaglia Araya, abogado de la sociedad realizó una asamblea de accionistas y mediante un poder especial que el representado **Jack Carey** niega haber otorgado, procedió a darse poderes ilimitados sobre la sociedad en relación con la propiedad dicha, siendo también como parte de los actos que se investigan haber garantizado la titularidad del bien en cuestión bajo el control de la sociedad **LEGALCORP TRUST AND LEGAL SERVICES S.A.** mediante un fideicomiso de garantía denominado Cerro Amatista- Dos mil nueve por la suma de \$110.000, el cual es objeto de investigación por cuanto los compromisos pactados en el fideicomiso fueron supuestamente quebrantados de forma deliberada con ocasión de que los acreedores, que son igualmente imputados en la causa, procedieron a rematar y adjudicarse el bien, razón por la cual se traspa la propiedad de su representada, según informe detallado y copia simple de la denuncia penal respectiva, contra el Licenciado Rafael Medaglia Araya por el delito de Falsedad Ideológica y otros delitos, visibles a folios 6 al 13 del expediente.

**II.** Que mediante resolución de las nueve horas, quince minutos del diez de octubre del dos mil doce, la Subdirección del Registro Inmobiliario, resolvió *“1.- Una vez firme la presente resolución, se ordena **EL LEVANTAMIENTO** de la nota de prevención que publicita el asiento registral de la finca de Guanacaste número CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (143399-000), por no haber aportado los gestionantes los documentos probatorios que acrediten la supuesta existencia de una anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en el testimonio de escritura número 06-13*



*folio 106 vuelto del tomo décimo tercero del notario Juan Pablo Bello Carranza, el cual es un traspaso de finca mediante contrato de fideicomiso, ni se demuestra mediante prueba idónea la existencia de un elemento objetivo que permita mantener la nota de Previsión inscrita sobre la finca; (...) 2.- Una vez realizado lo anterior, procédase al cierre y archivo del presente expediente.(...) **NOTIFIQUESE.-***

**III.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 24 de Octubre del 2012, el Licenciado **Ricardo Vargas Aguilar**, en la representación dicha, interpuso Recurso de Apelación, que fue admitido por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

**IV.** Que a la sustanciación 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 el Juez Suárez Baltodano; y,**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hechos probados relevantes para la presente resolución los siguientes:

**1.-**Que el 16 de junio del 2005 al tomo 549 asiento 6851 se inscribió el inmueble de Guanacaste número 143399 a nombre de la sociedad Cerro Amatista S.A., cédula jurídica 3-101-390545.



2.-Que bajo las citas tomo 2009 asiento 283298 se inscribió el 25 de enero del 2010 un contrato de fideicomiso mediante el cual se traspasa la finca del Partido de Guanacaste 143399 a nombre de Legalcorp Trust and Legal Services S.A.

3.-Que mediante oficio RIM-AJRI-00340-20013 del 20 de Mayo de 2013, de la Licda. Gabriela Montoya Dobles, Asesora Jurídica del Registro Inmobiliario se puso en conocimiento a este Tribunal sobre la existencia de una anotación de Demanda Penal del Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial, bajo citas tomo 2013 asiento 102234.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal tiene como un hecho no probado trascendente para la resolución del presente asunto que los gestionantes no demostraron la existencia de un elemento objetivo que de indicios de la inexactitud extraregstral denunciada.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, el gestionante solicita a la Dirección del Registro Inmobiliario que se inmovilice la finca del partido de Guanacaste, matricula 143399-000, en razón de circunstancias extra registrales, sobre lo cual resuelve el citado registro que no es posible ordenar la inmovilización de la finca del Partido de Guanacaste, matricula número 143399-000, por cuanto dicha nota es una medida cautelar dentro de la gestión administrativa, la cual está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral; ni tampoco es factible la consignación de una Nota de Prevención por Inexactitud Extraregstral sobre el citado inmueble, debido a que no se demuestra fehacientemente ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J que entró en vigencia a partir del 13 de octubre de 2009, e indica el Registro que no le corresponde realizar una valoración de sana crítica, sobre el elemento objetivo requerido en casos de fraudes extra registrales, por lo cual debe ordenar el levantamiento de



la medida cautelar dictada sobre la mencionada finca, que se refería a una nota de prevención.

Por su parte, el recurrente se refiere inicialmente a los actos realizados por el Licenciado Rafael Medaglia Araya, y que fueran citados en el Resultando I de esta resolución, alegando que el hecho de que la propiedad esté actualmente a nombre de **LEGALCORP TRUST AND LEGAL SERVICES S.A.**, tiene como fundamentos actos fraudulentos, denunciados en sede penal. Continúa diciendo que la doctrina del fruto del árbol envenenado, acuñada en Estados Unidos en el caso Silverthorne Lumber Co. Vs. Estados Unidos de 1920 y “Nardone” de 1939, establece que los frutos o evidencias productos de actos anteriores viciados de nulidad afecta los actos posteriores y por lo tanto los hace inválidos, siendo este mismo razonamiento el que se está intentando utilizar en el presente caso en el que desde el inicio, sea la legitimación del señor Medaglia para haber traspasado la finca propiedad de Cerro Amatista S.A., presenta un vicio de nulidad que afecta a cualquier intento de traspaso o movilización que se pretenda hacer a la propiedad.

Continúa diciendo el apelante que en este caso la Administración pretende exigir un requisito que permita suponer el fraude, adicional a la denuncia en sede penal que se aporó desde el inicio, estando el imputado en este proceso desaparecido y existiendo una orden de captura en contra del señor Medaglia pues se encuentra en fuga.

Concluye diciendo que el Registro por un requisito de imposible cumplimiento en este caso, negarle a su representado la tutela que le permita asegurar el bien de su propiedad e ilegítimamente arrebatado de su dominio mediante un acto fraudulento que debe en todo caso afectar todos los actos posteriores, resultando aún más evidente que cuando el mismo Registro admite que este tipo de medidas provisionales son para evitar que por ocasión de cualquier tipo de fraude se afecte la publicidad registral y a los legítimos titulares de los



derechos de propiedad, por lo que solicita se revoque la resolución cuestionada y se confirmen las anotaciones e inmovilización de la propiedad.

**CUARTO. 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 al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistraral 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.

Las disposiciones contenidas en Título IV del anterior Reglamento del Registro Público, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), en relación con el procedimiento de Gestión Administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro. Al relacionar esas 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 (que es 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 fuera de lo meramente formal, 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 nuevo 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:

*“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.”*

Es decir, a partir de este momento se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad. 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 que se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... *a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.*” (Artículo 16).

No obstante, este abordaje en sede administrativa, de las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución Registral y su competencia para dictar medidas



cautelares no es irrestricta; esto es, deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado “**Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales**”, estableciendo en su artículo 32 los presupuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles; a saber, cuando su existencia se acredite en forma fehaciente, mediante certificación del Archivo Notarial en donde **se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario** carece de una escritura matriz (inciso a); o, por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado **se acredite en sede registral alguna diferencia entre la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz** (inciso b); o, 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 o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor (inciso c).

En este mismo sentido, en el artículo 33 de dicho Reglamento se establece que para demostrar su legitimación, el gestionante debe aportar los requisitos indicados en el artículo 34 en concordancia con el artículo 22 del mismo Reglamento, dentro de ellos la copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32 citado, que fueron relacionados en el párrafo anterior y que refieren, en líneas generales, un documento idóneo del cual en forma fehaciente se evidencie un elemento objetivo, que acredite la afectación ilegítima de un derecho.

En dicho sentido, ya este Tribunal, en el Voto No. 376-2006 dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, momento en que aún no se había regulado la Nota de Prevención para inexactitudes extra registrales, razón por la cual se utilizaba como medida cautelar la Nota de Advertencia Administrativa, afirmó:





**“...IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE.**

(...) **2- Gestión administrativa a instancia de parte:** Sean “titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro” (artículo 95 del Reglamento del Registro Público). En este último caso, queda claro que la sola interposición de la gestión por el interesado no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevé el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, apreciando si existe prueba suficiente que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral. (Voto No. 376-2006) (el subrayado no es del original).

Respecto de los documentos que deben ser presentados en estos casos para solicitar la consignación de una Nota de Prevención, a efecto de acreditar un elemento objetivo que permita determinar la inexactitud, en el mismo Voto 376-2006 citado, esta Autoridad de Alzada manifestó:

**“...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.



(...)

*La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral...”*

De todo lo anterior, resulta claro que, la existencia de una inexactitud de este tipo, en primer término, supone que el asiento registral del inmueble en cuestión ha sido modificado de forma tal que su legitimidad pueda objetivamente ponerse en duda, ya sea por inexistencia de un documento auténtico expresamente autorizado por ley para ese efecto (artículo 450 del Código Civil) o por una incongruencia entre éste documento auténtico y la reproducción del mismo que tuvo acceso al Registro, variando entre otros, la descripción gráfica o la situación jurídica de un inmueble, resultado de lo cual se refleja en el asiento registral una información que no concuerda con la realidad y por ello no se está brindando una publicidad sana sobre aspectos que, por las limitaciones del Marco de Calificación Registral, no son susceptibles de ser detectados por el registrador al momento de ejercer su función calificadora. Por esta razón, además de un documento de acceso a la publicidad registral, siempre debe existir un elemento objetivo que haga presumir que se produjo alguna afectación ilegítima a una parte o a un tercero.

Asociado a lo antes dicho, según el artículo 31 del **Reglamento del Registro Inmobiliario**, en relación con el artículo 16 del mismo cuerpo normativo, el registro debe realizar procedimientos cautelares para el saneamiento de las inexactitudes extra registrales, 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.

Así las cosas, es criterio de este Tribunal que para la sustentación de una medida cautelar es necesario que el gestionante presente los documentos fehacientes conforme a la ley que demuestren que los antecedentes que motivaron una inscripción no corresponden a documentos auténticos o contengan información presumiblemente falsa o adulterada, los cuales además deben estar acompañados, entre otros de copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados que generan la inexactitud, de forma que el registro cuente con un elemento objetivo que permita fundamentar la medida cautelar al otorgar apariencia de buen derecho a la pretensión del gestionante, tal y como lo disponen los artículos 16 y 34 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

Por todo lo anteriormente expuesto, lleva razón el Registro Inmobiliario en haber dado por concluido el procedimiento y ordenar levantar la nota de prevención que publicitaba la existencia de la apertura de la gestión administrativa, debido a que el gestionante no presentó los documentos requeridos para fundamentar el mantenimiento de la medida cautelar en el momento procesal oportuno, teniéndose como un hecho no demostrado la existencia de un elemento objetivo que dé indicios de la inexactitud extraregstral denunciada, que permita al Registro fundamentar la medida cautelar de conformidad con el artículo 32 Reglamento del Registro Inmobiliario. Aunado a esto, el hecho de que el asunto está en conocimiento por parte de los Tribunales Penales según consta anotada Denuncia Penal bajo las citas al tomo 2013 Asiento 102234 , del Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial visible a folios 80 y 81, hace que el mantenimiento de la medida cautelar haya perdido su interés actual, toda vez que el juez que conoce de este asunto puede dictar todas las medidas cautelares que considere oportunas para garantizar el resultado del proceso, siendo innecesaria entonces la coadyuvancia del registro diseñada precisamente para



intervenir ágilmente en el tanto un juez competente pudiera conocer de la denuncia y valorarla.

Considera este Órgano de Alzada que no son de recibo los argumento del apelante en sentido de que le es imposible cumplir con el requisito de aportar los documentos que acrediten la apariencia de buen derecho de su pretensión, toda vez que los mismos son indispensables para la fundamentación de la resolución que ordena las medidas cautelares en esta vía.

En consecuencia, es el criterio de esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Ricardo Vargas Aguilar**, en su condición de Apoderado Especial del señor **Jack Carey**, Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **CERRO AMATISTA S.A** contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas, quince minutos del diez de octubre del dos mil doce, la cual se confirma.

**QUINTO. 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 publicado en el Diario Oficial La Gaceta 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 interpuesto por el Licenciado **Ricardo Vargas Aguilar**, en su



condición de Apoderado Especial del señor **Jack Carey**, Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **CERRO AMATISTA S.A** contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas, quince minutos del diez de octubre del dos mil doce, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud. 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*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Luis Gustavo Álvarez Ramírez*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

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

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**