



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2011-0098-TRA-RI (DR)**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**Carmen Maria Herrera Maykall, apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen 2011-00112)**

**Subcategoría Bienes Inmuebles**

***VOTO No 857-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las quince horas diez minutos del dieciséis de noviembre de dos mil once.***

Recurso de apelación presentado por la señora **Carmen Maria Herrera Maykall**, mayor, viuda, comerciante, con cédula de identidad nueve- cero cero dos- cero ciento veinte, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las ocho horas del treinta y uno de enero de dos mil once.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veintiséis de enero de dos mil once, la señora **Carmen Maria Herrera Maykall** de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a anotar Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización al margen de las siguientes fincas:

**1.-** Partido de San José, matrícula al folio real **1271-000**, inscrita a favor de la sociedad ofendida **BINGHAN HERRERA S.A.**



- 2.-Partido de San José, matrícula al folio real **2266-000**, inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACION EN AMÉRICA S.A.**
- 3.-Partido de San José, matricula al folio real **2271-000**, inscrita a favor de la sociedad ofendida **CONSORCIO HERRERA SOLANO S.A.**
- 4.-Partido de San José, matrícula al folio real número **3133-000**, inscrita a favor de la sociedad **PROMOTORES PARA LA EXPORTACION EN AMÉRICA S.A.**
- 5.-Partido de San José, matrícula al folio real número **161-000**, inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACIÓN EN AMÉRICA S.A.**
- 6.-Partido de San José, matrícula al folio real número **600-000**, inscrita a favor de la sociedad ofendida **BINGHAN HERRERA S.A.**
- 7.- Partido de San José, matrícula al folio real número **607-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACION EN AMÉRICA S.A.**
- 8.- Partido de San José, matrícula al folio real número **611-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **BINGHAN HERRERA S.A.**
- 9.- Partido de San José, matrícula al folio real número **616-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACIÓN EN AMÉRICA S.A.**
- 10.- Partido de San José, matricula al folio real número **605-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACION EN AMÉRICA S.A.**
- 11.-Partido de San José, matrícula al folio real número **604-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACIÓN EN AMÉRICA S.A.**
- 12.-Partido de San José, matrícula al folio real número **602-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXORTACION EN AMÉRICA S.A.**
- 13.-Partido de Heredia, matrícula al folio real número **79634-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACION EN AMÉRICA S.A.**
- 14.-Partido de Limón, matrícula al folio real número **17454-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACION EN AMÉRICA S.A.**
- 15.- Partido de Heredia, matrícula al folio real número **79636-000** inscrita a favor de la sociedad ofendida **PROMOTORES PARA LA EXPORTACION EN AMÉRICA S.A.**



**SEGUNDO.** Que la Dirección del Registro Inmobiliario mediante la resolución dictada a las ocho horas del treinta y uno de enero de dos mil once, dispuso en lo que interesa: “...1) *Denegar la gestión incoada por la señora CARMEN MARIA HERRERA MAYKALL, mediante la cual solicita la anotación de Advertencia Administrativa e Inmovilización de las fincas del Partido de San José matrículas de folio real números F-1271-000, F-2266-000, F-2271-000, F-3133-000, F-161-000, F-600-000, F-607-000, F-611-000, F-616-000, F-605-000, F-604-000, F-602-000, del Partido de Heredia matrículas de folio real número 79634-000 y 79636-000, y del Partido de Limón matrícula de folio real número 17454-000; por no estar sustentada su solicitud en la existencia de inexactitudes en la publicidad registral generadas por un error o nulidad cometida en sede registral.- 2) Una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo del expediente ...”*

**TERCERO.** Que el gestionante presenta recurso de apelación ante la Dirección del Registro Inmobiliario mediante escrito con fecha de recibido 9 de Febrero de 2011, impugnando la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, que fue admitido mediante resolución dictada a las ocho horas del catorce de febrero del dos mil once.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado 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 Álvarez Ramirez, y;***



## CONSIDERANDO

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos Probados y No Probados tenidos por el Registro Inmobiliario.

**SEGUNDO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario señaló que no es procedente conocer en esta vía gestiones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral, para concluir con la Inmovilización de una o más fincas. Aunado a esto todas las fincas relacionadas tienen una Demanda Penal ordenada por una investigación extraregstral, siendo la sede jurisdiccional la que puede ordenar la inmovilización de cada una de ellas, y deviene en necesaria la denegatoria de la solicitud de anotación de advertencia administrativa e inmovilización de las fincas solicitadas por la señora gestionaante Carmen Maria Herrera Maykall .

Por su parte, el gestionaante, en su escrito de apelación basó su inconformidad a la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, argumentando que es importante rescatar lo que se dijo bajo el Expediente 027-2000 donde también se solicita una advertencia administrativa e inmovilización de una finca y en esa oportunidad el Registro consideró pertinente mantener la advertencia administrativa hasta tanto no se ordenara el levantamiento de la misma mediante orden judicial o que las partes llegaran a un arreglo, y tal y como se resolvió en dicha resolución por parte de dicho registro , estando de por medio un interés publico, como lo es la seguridad jurídica que dimana de la publicidad registral formal y material, lo procedente es imponer una medida precautoria como lo es consignar NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA sobre las fincas objeto de su gestión.



**TERCERO.- Sobre los alcances del procedimiento de Gestión Administrativa.** De conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la Fe Pública Notarial, que implica; de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial una presunción de certeza en todas *“...las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”* Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación pues en una primera fase contractual, el Notario garantiza la adecuación de la voluntad de las partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad del instrumento público. Dado lo anterior, y como consecuencia natural de toda actividad humana, pueden producirse errores o inconsistencias en el procedimiento de registración. Y dada esa doble calificación, es evidente que existe una doble fuente de inexactitudes que puedan eventualmente afectar la presunción de certeza de los asientos registrales. Es precisamente para aquellos casos en que se quiebra la presunción de certeza y exactitud de la publicidad registral que existe el procedimiento de Gestión Administrativa, regulada en los artículos 21 al 30 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; (que es Decreto Ejecutivo No. 235509-J de 30 de setiembre de 2009), la Gestión Administrativa procede ante *“...la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...”*

Sobre los alcances de este procedimiento, como bien lo indica el **a quo**, este Tribunal ha reiterado en diferentes Sentencias; dentro de ellas en Voto No. 127-2004, que dispuso lo siguiente: *“...es una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales*



*conductas ilegales –civiles o penales- cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...*”

Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades atribuibles a funcionarios públicos, pues en el caso de que haya participación de un Notario público, lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional, acciones que ya ha promovido el apelante. Para el caso de las inexactitudes en la publicidad registral, generadas por la actividad dolosa o delictiva del funcionario registral, sí deben ser conocidas mediante el procedimiento de Gestión Administrativa, siempre que se pueda demostrar la participación de ese funcionario, siendo suficiente la mínima posibilidad de ello para que se dé una respuesta administrativa. No obstante, en el presente asunto no han sido detectados hechos de esta naturaleza.

**B.- Sobre el control de la función notarial.** De conformidad con los artículos 1º y 2º del Código Notarial el Notario público es un profesional en Derecho, habilitado legalmente para ejercer; en forma privada, una función pública delegada por el Estado. De ahí que esa función debe ser controlada por el Estado y para este efecto se ha creado la Dirección Nacional de Notariado, encargada de organizar, vigilar y controlar la función notarial en nuestro país. Esta dependencia se encuentra regulada en los artículos 21 a 24 del mismo Código Notarial y dentro de sus atribuciones y con el fin de ejercer esa función de control y vigilancia ha determinado los medios idóneos de seguridad que deben contener los documentos notariales para su validez, tales como el sello blanco y el papel de seguridad y establecidos en el Capítulo II del Título IV, artículos 119 a 124 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, establecidos por esa Dirección.

Aunado a esto, en los artículos 138 y siguientes del Código Notarial se establece que la competencia disciplinaria en materia notarial corresponde al Poder Judicial, por lo que fueron creados órganos jurisdiccionales especializados.



El Registro Público con el fin de garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos; fin señalado en el artículo 1 de la Ley 3883, ha establecido diversos mecanismos de seguridad; dentro de ellos la boleta de seguridad que debe adjuntarse a cada documento presentado.

En resumen, en el caso bajo estudio ha quedado demostrado que la señora **Carmen Maria Herrera Maykall** de calidades indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a anotar Nota de Advertencia e Inmovilización sobre las fincas indicadas en el Resultando Primero de esta resolución.

Analizado el elenco probatorio se colige que los mismos cumplen con el bloque de legalidad que deben tener los documentos para su debida inscripción. Debe tenerse presente que en el trámite de calificación el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula esta actividad ; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo. En el presente caso la queja puntual del gestionante, es en torno a la anotación de la Nota de Advertencia e Inmovilización sobre las fincas citadas. Al respecto este Tribunal comparte lo resuelto por el **a quo**, ya que no procede la gestión administrativa tendiente a la consignación de inmovilización sobre dichas fincas, porque no se evidencia error registral en los asientos practicados y la nulidad alegada solo puede ser declarada y conocida por los Tribunales Jurisdiccionales (a diferencia de este Tribunal que es de carácter administrativo), ni resulta procedente practicar la inmovilización solicitada.



Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por el recurrente sea la **“ANOTACION DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA E INMOVILIZACION SOBRE FINCAS indicadas en el hecho octavo de la presente solicitud”**, pues del contenido del expediente no se evidencia error registral en los asientos practicados y la nulidad alegada solo puede ser declarada y conocida por los Tribunales Jurisdiccionales, de tal forma que no resulta procedente practicar la Nota de Advertencia e Inmovilización solicitadas, pues, dadas las restricciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, es un procedimiento destinado a tratar de corregir inconsistencias de la publicidad registral, por lo que no resulta procedente que dentro de éste se investiguen los hechos irregulares que denuncia, ya que según nuestro ordenamiento estos son de exclusiva competencia de nuestros Tribunales Jurisdiccionales, en donde con una mejor libertad probatoria y con la posibilidad de declarar un mejor derecho pueda verse satisfecha en sus pretensiones. Asimismo, dado que bajo el Tomo 2010 Asiento 223569, se encuentra publicitado anotación de Demanda Penal del I Circuito Judicial de San Jose bajo sumaria 10-156-612-PE, al margen de cada una de las fincas antes citadas, como así consta en Certificaciones Literales visibles de los folios 213 al 611, deviene innecesario dictar la medida cautelar administrativa, en virtud de que el asunto está siendo ventilando ante la sede jurisdiccional competente.

Por otra parte, cabe señalar, a la recurrente que lo mencionado en cuanto a la resolución por ella citada , no viene a constituirse en un parámetro o antecedente para que el Registro **a quo**, se sienta comprometido a darle curso a lo solicitado; porque se trata de diferentes calificaciones en distintos momentos.

#### **CUARTO. 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 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 presentado por la señora **Carmen Maria Herrera Maykall**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las ocho horas del treinta y uno de enero de dos mil once, 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suarez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Luis Gustavo Álvarez Ramirez*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: ERRORES REGISTRALES

TG: REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.52.55