



## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2009-0319-TRA-BI**

### **DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**Rafaela Gutiérrez Calvo, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen 1289-2008-BI)**

**Subcategoría Bienes Inmuebles**

## ***VOTO No 943-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del trece de agosto de dos mil nueve.***

Recurso de apelación presentado por Rafaela Gutiérrez Calvo, casada, empresaria con cédula de identidad 5-091-488, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas treinta minutos del doce de febrero de dos mil nueve.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el cuatro de diciembre del dos mil ocho, la señora Rafaela Gutiérrez Calvo de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa solicitando la inmovilización de la finca matrícula 8418-000 del Partido de Guanacaste, inscrita a nombre de la sociedad mercantil IZABA DÍAZ HERMANOS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, cédula de persona jurídica 3-102-007768.



**SEGUNDO.** Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las quince horas con treinta minutos del doce de febrero de dos mil nueve, dispuso en lo que interesa: “...I) **DENEGAR** lo solicitado por la señora **RAFAELA GUTIÉRREZ CALVO**, dado que no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, ni encuadra dentro de los supuestos establecidos en el Voto 376-2006 del Tribunal Registral Administrativo y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional...”

**TERCERO.** Que mediante escrito del 27 de febrero de 2009, la gestionante interpuso en tiempo el recurso de apelación, impugnando la referida resolución, el cual fue admitido por mediante resolución de diez horas con veintidós minutos del seis de febrero de dos mil nueve, y en virtud del 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 Durán Abarca, 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, numerados como I a V. Asimismo, de relevancia para lo que se resuelve, se agregan los siguientes hechos probados: **VI.-** Que la sociedad IZABA DÍAZ HERMANSO S.R.L., adquirió la finca matrícula 8418-000 por venta que le hiciera el señor GERARO IZABA MORENO, cédula de identidad 9-122-205, según consta en



inscripción practicada el 22 de agosto de 1979, visible al tomo 202, folio 128, asiento 5 del Partido de Guanacaste ( ver f. 125 a 128). **VII.** Que la gestionante, Rafaela Gutiérrez Calvo, interpuso denuncia penal ante el Ministerio Público el día 05 de diciembre de 2008, contra Santos y José María Izaba Díaz y contra el licenciado Eduardo Solano Monge por el delito de Falsedad ideológica, (v. f. 107 a 110). **VIII.-** Que de la finca matrícula 5-8418-000, se segregaron las fincas matrículas 120866-000 y 121967-000, la primera inscrita actualmente a nombre de Ignacia Izaba Díaz, cédula de identidad 5-062-373, soportando demanda ordinaria expedida por el Juzgado Agrario de Liberia, Exp. No 03-100663-0389-CI, y la segunda en estado de desinscrita o cerrada por juicio ordinario (ver f. 137 y 138). **IX-** Que mediante Sentencias de Primera y Segunda Instancia dictadas por el Juzgado Agrario de Liberia y el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, Sección Segunda (Voto No 733-F-06), de las 08: horas del 02 de mayo del 2006 y 11:18 horas del 12 de julio del 2006, respectivamente, se declaró el ejercicio legítimo de la posesión del señora Rafaela Gutiérrez Calvo, sobre el inmueble matrícula 5-8418-000 y su derecho de no ser perturbada por vías de hecho en el disfrute de la misma ( v. f. 41 a 68).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles denegó la solicitud de inmovilizar la finca del Partido de Guanacaste matrícula 5-8418-000, en razón que la misma no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, ni se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el Voto 376-2006 del Tribunal Registral Administrativo y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional DGRN-0831/2007. En el caso concreto afirma que desde el punto de vista del Registro Público de la Propiedad Inmueble, no se ha logrado detectar anomalías o alteraciones en los asientos registrales de la finca de Guanacaste matrícula 8418-000, que



hagan suponer alguna mala praxis de inscripción. Que el cuadro fáctico denunciado por la gestionante Gutiérrez Calvo, no refiere a un error cometido en sede registral, que deba ser valorado por el Procedimiento de Gestión Administrativa, a tenor del artículo 92 de Reglamento del Registro Público y que darle trámite a estas diligencias significaría transgredir el Principio constitucional de División de Poderes (artículos 9 y 153 de la Constitución Política), siendo que al Registro le está vedado la valoración de un caso como el que nos ocupa, mucho menos emitir una declaratoria de derechos en torno a hechos que por sí están siendo conocidos por los órganos jurisdiccionales.

Por su parte, la gestionante, tanto en su escrito de apelación como en escrito de apersonamiento ante este Tribunal, manifiesta su inconformidad con la resolución dictada por la Dirección del Registro citada, toda vez que argumenta, que el fundamento para solicitar la protección de su propiedad obedece a la necesidad de proteger el fundo que ha poseído durante veinticinco años, en forma pacífica, pública, quieta y a título de dueña, frente a una inscripción fraudulenta que hiciera la Sociedad Hermanos Izaba Díaz relacionada con la finca del partido de Guanacaste número 8418-000, persona jurídica inexistente al momento de concertarse tal negocio, porque al vencer su plazo social el 10 de julio de 1982, procedieron a inscribir ante el Registro Mercantil una Protocolización de Acta de Asamblea General, que nunca se celebró, prorrogando el plazo social para luego segregar y vender las fincas 121967 y la 120866, ambas del partido de Guanacaste, siempre utilizando el fraude y la mala fe, no sólo para mantener inscrita la finca madre, sino para disponer, mediante ese engaño, de las citadas fincas. Manifiesta además, que con la intención de despojarlo de la posesión ad usucapionen que ha ejercido sobre la finca 8418-000, los representantes de la sociedad indicada presentaron un desahucio administrativo ante el Ministerio de Seguridad Pública, cuyo expediente lleva el número 1919-08, sin embargo dicha acción resultó fallida, lo cual resulta conteste con lo resuelto en las Sentencias de Primera y Segunda Instancia dictadas por el Juzgado Agrario de Liberia y el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de san José, Sección Segunda (Voto No 733-F-06), de las 08: horas del 02 de mayo del 2006 y 11:18 horas del 12 de julio del



2006, respectivamente, que han declarado el ejercicio legítimo de su posesión sobre el inmueble, sin que se pueda acudir a las vías de hecho a perturbarla.

Realizado el estudio del elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, de previo al dictado de la resolución de mérito, debe este Tribunal realizar las siguientes precisiones:

**I.- 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 que le es 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, dependencia del Poder Judicial encargada de organizar, vigilar y controlar la función notarial en nuestro país. La organización y competencia de 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 garantizar la seguridad notarial y concretamente la autenticidad de los documentos notariales - ha determinado los medios idóneos de seguridad que deben contener los documentos notariales para su validez, tales como los tomos de protocolo, la firma del notario, el sello blanco y el papel de seguridad establecidos en el Capítulo II del Título IV, artículos 119 a 124 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial.

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 para ejercer el régimen disciplinario de los notarios públicos y hacer efectiva la responsabilidad civil por sus faltas. De lo anterior se colige, a priori, que es ante esa jurisdicción y ante la Dirección de Notariado, y no ante los Registros adscritos al Registro Nacional, donde debe resolverse y sancionarse cualquier transgresión a los deberes funcionales impuestos a los escribanos.



En relación con los mecanismos de seguridad que deben ser utilizados en los documentos notariales, no sólo existen los dispuestos por la Dirección de Notariado, sino que el Registro Nacional tiene los propios, con el fin de garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos, objetivo que constituye su misión esencial, tal como se dispone en el artículo 1 de la Ley No 3883, que ha establecido diversos mecanismos de seguridad, entre ellos la boleta de seguridad que debe adjuntarse a cada documento presentado (artículo 103 del Reglamento del Registro Público).

Los mecanismos de seguridad relacionados forman parte del marco de legalidad que informa la labor de calificación de los documentos, su cumplimiento hace presumir la autenticidad del documento y dada la intervención fedataria del notario público, también se debe presumir cierto y exacto su contenido. Así se desprende de lo señalado en el artículo 31 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo conducente señala:

*“El registrador quien se le asignó registrar el documento deberá corroborar si los medios de seguridad que lo acompañan corresponden a los asignados al notario o funcionario público respectivo; de no ser así, el registrador deberá cancelarle la presentación (...)"*

En el subjúdice la señora Rafaela Gutiérrez Calvo, de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el día 04 de diciembre de 2008, solicitando la inmovilización de la finca 8418-000 del Partido de Guanacaste, asimismo alegó la nulidad de la inscripción de la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de IZABA DIAZ HERMANOS S.R.L de las 08 horas del 09 de julio de 1982, en la cual se reformó, entre otras cláusulas, el plazo social, pues el mismo, conforme al pacto constitutivo suscrito el 10 de julio de 1962, vencía el 10 de julio de 1982, disponiendo la reforma que el nuevo plazo sería de noventa y nueve años a partir de esa fecha, arguyéndose que tal acta asambleario nunca existió y por lo tanto los acuerdos ahí adoptados son absolutamente nulos.



Al respecto se observa que estamos ante una situación de naturaleza extraregistral, cuya regularidad y validez no podía el Registrador mercantil determinar por la presunción de autenticidad y certeza que le merecía el documento objeto de inscripción ( ver folio 93 a 97). 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 la actividad registral; 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 registral, 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.

Si posteriormente, habilitada la capacidad de actuar y la representación de la persona jurídica indicada, en otro instrumento público objeto de inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, se dio fe notarial de ello y se dispuso de parte de la finca matrícula 8418-000, tampoco podía el Registrador de ese Registro, y por las mismas razones explicadas, cuestionar la veracidad del contenido de ese documento. De todas formas, si el recurrente encontró errores de inscripción en el Registro de Personas Jurídicas, del acta de marras, debió haber planteado ante esa Instancia la respectiva gestión administrativa, pues no puede pretender con la presente, que el Registro de Bienes Inmuebles o este Tribunal, actuando como Superior Jerárquico Impropio, entre a conocer de esa pretensión, dada la independencia que respecto a sus competencias materiales ostenta cada Registro.

La nulidad alegada de la inscripción en comentario, no puede ser conocida en Sede Registral, sino sólo por los Tribunales, situación que ya se está ventilando en esas Instancias y de la que se está dando publicidad por medio de las medidas cautelares judiciales que se han anotado – demandas anotadas bajo los asientos 15948 y 15948 del tomo 536 del Diario sobre las fincas de Guanacaste 8418-000 y 120866-000 - de forma que no tiene sentido, ni resulta procedente



practicar la inmovilización que pretende la recurrente por este motivo.

**II.- 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 ambas se constituyen como posible fuente de inexactitudes que pueden 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 92 a 101 del Reglamento del Registro Público; (que es Decreto Ejecutivo No. 26771 de 18 de marzo de 1998), la Gestión Administrativa procede ante la existencia de *“... una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes...”*

Sobre los alcances de este procedimiento, y resultando que el Registro a quo la tuvo como fundamento de su resolución denegatoria, por resultar un caso análogo al sub judice, conviene



citar el Voto de este Tribunal No. 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006 , el cual dispuso, en lo que interesa:

*“En la hipótesis que se analiza, la gestión administrativa pueda darse por concurrir diferentes supuestos objetivos:*

**1- Gestión administrativa incoada de oficio por el Registro:**

*1a- Procede como facultad discrecional del Registro, ante una inexactitud de los asientos que conste en el Registro y que cause algún perjuicio, caso en el cual se podría adoptar la medida cautelar prima facie, con base en el informe vertido por el Registrador, aún sin brindar audiencias a los interesados.*

*1b- Cuando exista oposición de algún interesado en la corrección del error, caso que supone que se le ha dado debida audiencia y notificación a éste, tal como lo ordena el artículo 98 del Reglamento del Registro Público.*

**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.

**C) Vicio de nulidad en los asientos o información registral:** El artículo 92 del Reglamento del Registro Público, abre paso a la gestión administrativa, cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro por estar ésta “viciada de nulidad”. Este numeral no distingue si los referidos vicios en los asientos registrales deben ser originados “registralmente”, o “extraregistralmente”, aunque sí debe de quedar claro, como ahora lo entiende este Tribunal con mejor criterio, que el concepto de “nulidad”, trasciende el concepto de “error registral”, tal como se ha explicado en esta resolución, lo que puede inferirse del contenido de las normas reglamentarias vigentes, que fueron dictadas con posterioridad a la ortodoxa regulación del Código Civil y que por jerarquía normativa y aplicación de las leyes en el tiempo, están sujetas a los principios de la Ley General de la Administración Pública. Bajo esta inteligencia, puede explicarse la enunciación de los conceptos en forma independiente, por lo que no es dable entender que los mismos supuestos aplicables al error registral, concretamente determinados, son los propios del régimen de nulidades. En efecto, en lo que hace a los vicios del acto administrativo como causales de nulidad, los mismos se agrupan alrededor de sus cuatro elementos – competencia,



*voluntad, objeto y forma* -, siendo el error tan sólo un tipo de vicio subjetivo de la voluntad administrativa, a la par de otros como la desviación de poder, la arbitrariedad, el dolo, la violencia y la simulación.

*Si asumimos que la inscripción registral es un acto administrativo, como más adelante se explica, debería reconocerse que la teoría de los vicios a éste aplicable, debe fijarse en dos polos: inexistencia e invalidez. Al respecto nos dice la doctrina: "El concepto de inexistencia es rígido y estable, el de invalidez susceptible de múltiples distinciones y subdivisiones de grado. No puede confundirse la invalidez con la inexistencia, y si no es capaz de producir los efectos jurídicos que le son propios, no puede decirse que no produzca ningún efecto y, por lo demás, es ejecutorio." (DIEZ (Manuel María), "El acto administrativo", Tipográfica Editora Argentina, 2<sup>a</sup> Edición, 1961, p. 395).*

*El artículo 165 de la Ley General de la Administración Pública, dispone al respecto que: "La invalidez podrá manifestarse como nulidad absoluta o relativa, según la gravedad de la violación cometida". De esta forma, siguiendo el artículo 166 y 167 de dicha Ley, y como principio, pueden establecerse la existencia de dos tipos de nulidad: la absoluta y la relativa. La primera cuando falten totalmente uno o varios de los elementos constitutivos del acto, real o jurídicamente; la otra, cuanto sea imperfecto uno de sus elementos constitutivos, salvo que la imperfección impida la realización del fin, en cuyo caso la nulidad será absoluta. Pero además, el numeral 173 siguiente establece una distinción dentro de la nulidad absoluta. Así, crea el concepto de nulidad absoluta, evidente y manifiesta, la cual, de acuerdo con nuestra jurisprudencia administrativa, es aquella en que la nulidad absoluta no sólo es grave, sino de fácil apreciación para el operador jurídico.*

*Sobre el particular, el Dictamen C-126-2000 del dos de junio del dos mil, de la Procuraduría General de la República dispuso: "(...) cuando se está en presencia de una nulidad absoluta de acto declaratorio de derechos, la Ley General no le otorga a la Administración el ejercicio de la potestad de autotutela, sino que ésta debe proceder a declarar la lesividad del acto, y solicitar ante la jurisdicción contenciosa administrativa la declaración de nulidad (la lesividad se encuentra regulada en los artículos 10 y 35 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa). Para hacer uso de la potestad de autotutela administrativa que le permite declarar la nulidad de un acto en vía administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública, no basta que el acto se encuentre viciado de nulidad absoluta, sino que, además, ésta debe ser evidente y manifiesta. En otras palabras, es aquella que es clara y notoria, y que no requiere de una exhaustiva interpretación legal."*

*Teniendo presente que los elementos del acto administrativo se refieren a su legitimidad y al mérito u oportunidad, como ya fueron enunciados, y que dentro del primer concepto se enmarcan los vicios subjetivos de la voluntad y los vicios de forma, llegamos a la conclusión de que el error material y conceptual en los asientos inscriptorios que regulan las normas*



reglamentarias del Registro, esencialmente se ubican dentro de esta patología del acto, puesto que se refieren a la exteriorización y/o la materialización de un acto jurídico. Desde la perspectiva formal, la actividad desarrollada por el registrador debe cumplir con las etapas de procedimiento de registro y culminar con la inscripción en la forma prescrita por la ley. El error en la “forma del acto de inscripción” o “en el contenido de la publicidad registral”, está claro que puede ser causal de nulidad, mas no es la única, puesto que el acto de inscripción se integra de otros elementos, que si bien es cierto se presentan en forma distinta a los actos administrativos strictu sensu, su ausencia o imperfección también provocan invalidez.

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. En estas hipótesis, todas las cuales se han dado en la praxis registral y que pueden ser causadas registral o extraregistralmente, es importante tener en consideración cómo la Administración Registral se da cuenta de la nulidad existente, incluso, no en ejercicio de una actividad ordinaria, sino en una situación extraordinaria allende al marco de calificación al que está ordinariamente sometido el registrador. Existirán algunos supuestos en donde la irregularidad es puesta en conocimiento por el Notario perjudicado u otro interesado, y otros, en donde como resultado de la actividad registral, internamente el Registro llega a comprobar las anomalías procedimentales que provocan la inexactitud registral (...)

**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. Dada la conexidad existente



*entre ambas medidas, la anotación cautelar se mantendrá por igual término al de la vigencia del mandamiento judicial correspondiente. El Registro deberá determinar la técnica y operatividad de practicar la nota de advertencia que mejor garanticé su efectividad, según las circunstancias del caso concreto.*

*En el caso sub exámine, si bien es cierto, se probó fehacientemente que la gestión administrativa denegada por el Registro a quo, tuvo como fundamento la denuncia interpuesta por el Notario Verry Cordero Fonseca, respecto de las anomalías del testimonio de escritura pública presentado al Diario bajo el asiento 4953, tomo 559; así como del presentado bajo el asiento 19048, tomo 563, lo cual se acredita con la prueba constante a folios 16 y 19 del expediente, 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 tomo 565, asiento 18822 del veinticuatro de febrero del dos mil seis. 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 por el apelante, razones éstas - y no las que invocó el Registro a quo - por las que resulta procedente confirmar la resolución apelada y rechazar el recurso incoado por el Licenciado José Ricardo Rojas Rodríguez, en su calidad dicha, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas, treinta minutos del veinticuatro de mayo de dos mil seis (...)*

De la cita jurisprudencial transcrita, se colige que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades delictivas de imputables a los agentes registrales o a los notarios públicos, pues en el caso de que haya participación de éstos, lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional, acciones que ya ha promovido la apelante, como lo ha demostrado con la prueba aportada. Como resultado de su diligencia, constan anotadas medidas cautelares judiciales, dictadas en procesos en donde se discute la nulidad de los negocios jurídicos concertados y ante el Ministerio Público se investiga su trascendencia delictiva. Las inexactitudes en la publicidad registral, generadas por la actividad culposa o dolosa del funcionario registral, objetivamente consideradas y materializadas en una inscripción, sí pueden ser conocidas mediante el procedimiento de Gestión Administrativa, cuyo mejor propósito es la subsanación o enmienda de los errores o vicios detectados, o no siendo ello posible, provocar el dictado de medidas cautelares – como la nota de advertencia y



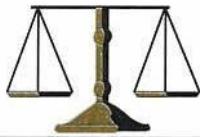
la inmovilización- que pongan en conocimiento de terceros la existencia de anomalías en los asientos registrales, sea como simple publicidad noticia, sea como publicidad efecto, bloqueando el tráfico jurídico registral, hasta que en la vía jurisdiccional o las partes les den solución satisfactoria. No obstante, en el caso que nos ocupa, ello resulta improcedente por las razones reiteradas.

**CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por la recurrente; *“sea la inmovilización de la finca 8418-000 del Partido de Guanacaste”*, 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, situación de la que ya se está dando publicidad por medio de las medidas cautelares judiciales que se han anotado sobre los inmuebles involucrados, de forma que no tiene sentido, ni resulta procedente practicar la inmovilización promovida. En consecuencia la resolución recurrida, en lo apelado, debe confirmarse en todos sus extremos.

**QUINTO: EN CUANTO AL 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, 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 Rafaela Gutiérrez Calvo, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas con treinta minutos del doce de febrero de dos mil nueve, la cual, en lo apelado, se confirma en todos sus extremos. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

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*

*Dr. Pedro Súarez Baltodano.*