
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0531-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

TAMBORITO ALBERGUE Y RESTAURANTE DE PLAYA S.A., APELANTE

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-772-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0062-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas cincuenta y siete minutos del quince de febrero de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Kenneth Francisco Serrano Arias**, mayor de edad, soltero, comerciante, vecino de San José, con cédula de identidad 1-1715-0065, en su condición de liquidador de **TAMBORITO ALBERGUE Y RESTAURANTE DE PLAYA S.A.**, con cédula de persona jurídica 3-101-214294, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 07 de octubre de 2022.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. La presente gestión administrativa es iniciada mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 26 de setiembre de 2022, por el señor **Kenneth Francisco Serrano Arias**, de calidades y en la representación citada, quien solicitó la cancelación del asiento de inscripción de los documentos **Tomo 2012 Asiento 306240**, que es testimonio de la escritura 182 de las 8:00 horas del 26 de setiembre de 2012,

autorizado por la notaria pública Paola Arias Marín, que corresponde a un traspaso de las fincas 165968, 172106, 247680, 20393, 184767, 208482, 216784, 220953, 230442, 231783, 245429, 253213, 288304, 316240, 438083, 25391-002, 196443-002-004-005-007-008-009-010 y 251709, por cancelación del contrato de fideicomiso, rectificaciones de descripción y reuniones de fincas; **Tomo 2012 Asiento 321018**, que es testimonio de la escritura adicional 116 de las 8:00 horas del 8 de octubre de 2012, emitido por la notaria pública María Loría Bolaños y **Tomo 2022 Asiento 285780**, que es testimonio del instrumento público número 14 de las 14:00 horas del 23 de febrero de 2022, autorizado notaria María Loría Bolaños en el que se adjudica dentro de la sucesión de Thelma Tiffer Lacayo varios bienes inmuebles a Yanori, Maribel, Juan Pablo y Rafael Ángel, todos de apellidos Astúa Tiffer; por tratarse de actos fraudulentos e inexistentes, por lo que debe restituirse la información inmobiliaria a su estado anterior y se otorgue por parte del Registro inmobiliario la publicidad registral de los derechos reales de su representada. Aunado a lo anterior solicitó la consignación de una nota de bloqueo registral sobre las fincas de **San José** matriculas **20393, 25391-002, 184767, 196443 (derechos 002-004-005-007-008-009 y 010), 216784, 230442, 231783, 251709, 253213, 288304, 631759, 631760, 631763 y 631764.**

Una vez analizado este procedimiento, el Registro Inmobiliario mediante resolución final dictada a las 10:00 horas del 07 de octubre de 2022, resolvió denegar la gestión incoada por el señor **Kenneth Francisco Serrano Arias**, liquidador de **TAMBORITO ALBERGUE Y RESTAURANTE DE PLAYA S.A.**, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral ni constar la existencia de un elemento objetivo, por lo que ordena el cierre y archivo del expediente.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el 28 de octubre de 2022 el liquidador de **TAMBORITO ALBERGUE Y RESTAURANTE DE PLAYA S.A.**, apeló

lo resuelto, solicitó la nulidad de la resolución recurrida, declarar improcedentes todos los traspasos realizados, se ordene la cancelación del asiento de inscripción definitiva **Tomo 2012 Asiento 306240**, y expresó los siguientes agravios:

En cuanto a la calificación registral y la fe pública notarial, el criterio del Registro es contrario al principio de legalidad, al momento de calificar documentos no pueden simplemente presumir que todas las manifestaciones del notario son reales, deben ejercer un control de legalidad, en este caso existe una actuación viciada y oscura por parte de los funcionarios competentes.

La registradora no cumple con la calificación que, para efectos de inscripción de una escritura de rescisión o resolución de contrato, establece la Guía de Calificación de la Subdirección Registral versión 1.7 de julio 2022 al inscribir el documento **Tomo 2012 Asiento 306240**, además no verificó la capacidad de la parte pues Ivannia Jiménez Moya como albacea requiere una autorización según el artículo 549 del Código Civil para continuar con el comercio del difunto; además falta a su deber de probidad al realizar la cancelación de la anotación de hipoteca por caducidad pues no existe manifestación del acreedor donde se solicite ese acto de conformidad con lo que establece el acápite de Cancelación de Hipoteca de la Guía de Calificación citada, y tampoco estaba caducada.

La cancelación de los gravámenes 393-12552-01-002-001 y 409-12921-01-0011-001 no fue solicitada en el documento lo que genera vicios en los asientos inscritos y dudas de procedimiento. Además, sobre las fincas objeto del fideicomiso pesa una demanda penal y una demanda ordinaria, las fincas 631761 y 631763 que son producto de reuniones de algunas de esas fincas no tienen anotados los gravámenes de demanda penal ni ordinaria.

Existen vicios extraregistrales y registrales en la inscripción de los asientos cuestionados, se trata de inscripciones oscuras y fraudulentas impulsadas por notarias y funcionarios de la Dirección del Registro Inmobiliario. La registradora hace todas las inscripciones incluyendo cierre de fincas, sin haber solicitado el cotejo del artículo 125 del Código Notarial. En cuanto a los fideicomisos de garantía y la inscripción registral, manifiesta tener claro que no existe un registro de fideicomisos, pero considera que no puede el Registro basado en la buena fe, omitir calificar las escrituras, y debe crearse un precedente de solicitar pruebas para calificar contratos que no estén en la publicidad registral, en especial cuando citan una cláusula de forma específica.

Respecto de la tutela registral administrativa en los procedimientos por inexactitudes de origen registral, sostiene el recurrente que su solicitud está basada en la ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento que contempla la matricidad inexistente, y que al hacer un estudio de los actos realizados por la registradora se refleja que la realidad jurídica de los bienes traspasados en el 2012 era diferente, se encontraban en una litis pendiente y además el instrumento notarial describe físicamente otra realidad, aunado a esto, en ninguno de los autos judiciales se ordena el levantamiento de gravámenes ni tampoco que los bienes inmuebles dados en fideicomiso sean traspasados al fideicomitente en razón de la terminación de los contratos de fideicomiso.

Sobre la imposibilidad de cautelar las fincas con nota de prevención, se causa indefensión a su representada y al acreedor cuya hipoteca se anuló y no se publicita. Las inscripciones inmobiliarias generadas por los asientos cuestionados provienen de documentación fraudulenta, pues contienen actos inexistentes y absolutamente nulos, por lo que deben ser cancelados y restituirse la información inmobiliaria a su estado anterior. El apelante considera que no se resguarda la seguridad registral por parte del Registro Inmobiliario por no consignar de oficio una medida cautelar

que permita resguardar la protección de los bienes y publicitar las anomalías denunciadas.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en el considerando segundo de la resolución venida en alzada, con las siguientes aclaraciones:

- ❖ En el hecho probado segundo debe leerse que las propiedades se adjudicaron de la siguiente manera: A Yanori Astúa Tiffer, las fincas de **San José** matrículas **631760-001, 631764, 184767, 253213, 196443-002, 004, 005, 007, 008, 009, 010**; a Rafael Ángel Astúa Tiffer las fincas de **San José** matrículas **20393, 25391-002, 231783**; a Maribel Astúa Tiffer las fincas de **San José** número **631760-003, 93228, 46204-014** y a Juan Pablo Astúa Tiffer la finca de **San José** matrícula **150344**.
- ❖ En el hecho probado tercero debe leerse que la sentencia 376-2012 se emitió 20 de setiembre de 2012 y no en noviembre como por error se consignó; que la sentencia 263-2018 se emitió el 09 de julio de 2018, y no el día 29 como por error se indicó; lo anterior según se desprende del texto de estas, a pesar de que las fechas consignadas por el Registro coinciden con lo consignado en la razón de certificación emitida por el Tribunal Penal de Desamparados.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No ha sido demostrado por el apelante que las escrituras tramitadas bajo las citas **Tomo 2012 Asiento 306240, Tomo 2021 321018 y Tomo 2022 Asiento 285780**, presenten alguna inconsistencia que justifique la imposición de una medida cautelar, de igual forma tampoco se ha demostrado en sede administrativa que se haya declarado en sede judicial que los documentos notariales sean fraudulentos, inexistentes y absolutamente nulos, ni que se haya ordenado judicialmente la devolución a la gestionante de las fincas objeto de este proceso.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental hasta llegar al principio de la fe pública registral, este principio es una ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados que pueden realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral, ya que establece la presunción de que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad; presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados a la corriente registral, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos, llámese notarios públicos, jueces de la República o funcionarios administrativos debidamente autorizados para ello.

Como se ha señalado en ocasiones similares, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son, no se encuentran exentas de errores materiales, inconsistencias e inexactitudes, entendidas estas últimas como una falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica que consta en el Registro Inmobiliario, y cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan inexactitudes de origen registral (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) y cuando su génesis surge de la equivocación del notario público, del profesional en topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza como inexactitud de origen extra registral (artículo 16 del reglamento citado).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo N° 35509-J de 30 de setiembre de 2009, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible. Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, tales como el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización o la nota de bloqueo registral; esta última establecida en el artículo 2 inciso j) de la Ley N° 9602, Fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria.

Ahora bien, con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento mediante el cual

[...] se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de 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. [...]

Es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inexactitud que afecta la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados, cuando ello sea legalmente posible o - en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos, a la espera que los interesados logren llegar a un acuerdo o a que una autoridad judicial se pronuncie al respecto.

Partiendo de lo anterior, y luego de examinado el expediente, se logra determinar que no existe elemento alguno en la tramitación de los documentos presentados bajo los asientos **Tomo 2012 Asiento 306240, Tomo 2021 321018 y Tomo 2022 Asiento 285780** que demuestre la existencia de una inexactitud de origen registral en la publicidad de los asientos registrales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por otra parte, dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extraregistral, resulta de fundamental importancia contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista en el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales”, concretamente en su artículo 32, que regula los supuestos que permiten consignar una nota de prevención en los inmuebles y que expresamente establece:

[...]

Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:

[...]

b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;

[...]

En el presente asunto se carece precisamente de ese elemento objetivo, no consta en el expediente administrativo o en el legajo de apelación prueba objetiva que demuestre que los testimonios presentados al Registro no guardan fidelidad y

exactitud con su original asentado en el protocolo de las notarias; por lo que al no ajustarse a lo preceptuado por la normativa esta no resulta ser de aplicación la nota de prevención, como lo pretende en sus agravios el gestionante. Y es importante en este punto resaltar la circunstancia de que el cotejo administrativo indicado debe ser hecho a solicitud de parte ante cualquiera de las instituciones citadas y aportado al expediente cuando se demuestre dentro de ese procedimiento la existencia de alguna circunstancia anómala respecto a la reproducción de la matriz, lo cual no ha ocurrido en el presente caso según se desprende de la información que consta tanto el expediente principal como en el legajo digital de apelación.

En lo que respecta a los agravios del apelante y sus manifestaciones respecto a que el pronunciamiento sobre la calificación registral y la fe pública notarial que sostiene que el Registro Inmobiliario es contrario al principio de legalidad porque simplemente no se puede presumir que todas las manifestaciones del notario en un documento son reales, pues debe de ejercerse un control de legalidad, este Tribunal no comparte lo manifestado, y considera necesario indicar al recurrente que en virtud de la fe pública se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él, por lo que los contratos autorizados por un notario público habilitado, por regla general, resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del Código Notarial que establece en su párrafo segundo que “[...] En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”, y el artículo 45.2 del Código Procesal Civil, que dispone en lo que es de interés:

El documento otorgado por las partes ante un notario hace fe, no solo de la existencia de la convención o disposición para la cual ha sido otorgado, sino aun de los hechos o actos jurídicos anteriores que se relatan en él, en los términos simplemente enunciativos, con tal de que la enunciación se enlace directamente con la convención o disposición principal.

Se colige de lo anterior, que debido a la fe pública del notario las manifestaciones y afirmaciones plasmadas en los documentos cuestionados por el apelante, desde toda perspectiva gozan de fe pública, validez, eficacia, certeza y autenticidad, que solo podría ser cuestionada en la vía jurisdiccional correspondiente

Es menester señalar que los registradores siempre deben actuar de acuerdo con el principio de legalidad y calificación registral, que Antonio Manzano Solano y María del Mar Manzano Fernández explican como aquel que en su aplicación "...se trata de determinar, si conforme a la Ley procede o no practicar el asiento solicitado." (Manzano Solano, Antonio y Manzano Fernández, María del Mar. (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. (1ª Ed.), Madrid, España: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España; pp. 209-210). Así las cosas, la calificación de documentos lo que pretende es dar cumplimiento a la legalidad que todo documento debe cumplir y a la que también están sometidos los funcionarios públicos y el administrado en general; este marco de legalidad está contemplado en nuestro ordenamiento jurídico, en forma genérica, en el artículo 11 de la Constitución Política y artículo 11 de la Ley General de Administración Pública, y en forma más específica, en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, y el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J publicado en la Gaceta N° 54 del 18 de marzo de 1998 y sus reformas, que señala:

Artículo 34.-La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos 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, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. **Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro** y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga. (La negrita no es del original)

Como puede apreciarse con meridiana claridad, el ordenamiento jurídico establece que la calificación del registrador debe llevarse a cabo con fundamento en la información que se derive de los asientos registrales y del documento cuya inscripción se solicita, por lo que no puede el registrador extralimitarse e ir más allá de lo que la Ley le permite, y en esta línea resulta atinado traer a colación al autor Américo Atilio Cornejo quien señala que “El alcance de la potestad que un registro tiene para calificar un documento varía de acuerdo a lo que, en cada caso, establezca la ley.” (ATILIO CORNEJO, Américo. (2008) *Derecho Registral* (2ª Reimpresión), Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea; p. 202), por lo que es claro que incluso la doctrina registral es pacífica en cuanto al límite que tiene cada registrador al momento de ejercer su función.

Así las cosas, la registradora procedió con su inscripción a tenor de lo dispuesto en la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento del Registro Público, y no se encuentra facultada para entrar a valorar la licitud o validez del testimonio, ni del contrato en él contenido, de modo tal que sí se cumple con el marco de calificación y no hay contradicción de los asientos del Registro ni en general de la información registral con la que se pretende inscribir, lo procedente es inscribir el contrato, lo que en efecto sucedió.

En este punto es necesario señalar que no lleva razón el apelante cuando sostiene

que la registradora no cumple con la calificación de una escritura de rescisión o resolución de contrato, según la Guía de Calificación de la Subdirección Registral versión 1.7 de julio de 2022, en primer lugar, porque lo que se inscribió no fue una rescisión o resolución de un contrato, sino un traspaso, entendido como devolución, de fincas fideicomitidas por finalización del contrato de fideicomiso, y en segundo lugar por cuanto no puede pretender sustentar sus argumentos en lo estipulado en la Guía de Calificación de la Subdirección Registral versión 1.7 de julio de 2022, pues resultaría en un anacronismo, dado que la guía de calificación utilizada para esa época era la del año 2011; y la actuación de la funcionaria resulta ajustada a esta.

En cuanto a la falta de verificación de la capacidad de la señora Ivannia Jiménez Moya como albacea, este órgano disiente de lo argumentado por el gestionante, debido a que no resulta aplicable el artículo 549 del Código Civil, puesto que este artículo establece de forma expresa:

ARTÍCULO 549.- El albacea necesitará autorización especial para:

- 1) Arrendar fincas de la sucesión por más tiempo del que ésta permanezca indivisa.
- 2) Renunciar, transigir o comprometer en árbitros, derechos que se cuestionen sobre inmuebles de cualquier valor o sobre muebles valorados en más de diez mil colones.
- 3) Enajenar extrajudicialmente bienes de la sucesión cuyo valor exceda de diez mil colones.
- 4) Continuar o no el comercio del difunto.

De la simple lectura de esta norma se deriva que la devolución de fincas fideicomitidas a nombre de fideicomitente no encaja dentro de ninguno de los presupuestos señalados; conformar el patrimonio objeto de la sucesión no puede verse como una enajenación y menos como un acto de comercio, por lo que a tenor

de lo dispuesto en el artículo 548 del Código Civil la albacea estaba facultada para realizar el acto cuestionado de acuerdo con lo establecido en el testimonio presentado al Registro.

El apelante también indica que la registradora falta a su deber al cancelar la anotación de hipoteca sin que exista manifestación del acreedor al respecto como lo exige la Guía de Calificación de la Subdirección Registral versión 1.7 de julio 2022 para cancelaciones de hipotecas por el acreedor ni por prescripción, porque además tampoco estaba caducada; este agravio tampoco es de recibo, pues lo que realizó la registradora, de acuerdo a la historia de la finca es una cancelación de anotación de la hipoteca (folio 321 del expediente principal) de conformidad con el artículo 468 del Código Civil que establece:

ARTÍCULO 468.- Se anotarán provisionalmente:

[...]

5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.

[...]

La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos.

Claramente se desprende de la marginal que se trataba de una anotación que llevaba más de un año anotada sin inscribirse, por lo que el asiento de presentación se encontraba caduco, de ahí que no se trate de una cancelación de hipoteca tal cual, como lo manifiesta el gestionante, y es importante establecer que ese acto no prejuzga sobre el derecho que contiene la escritura ni se encuentra relacionado a su prescripción, y por ende no resulta de aplicación lo relativo a la Guía de Calificación, y en este punto se reitera lo establecido previo en cuanto a que la

aplicable para la época era otra versión.

En lo que respecta a la falta de solicitud de cancelación de los gravámenes 393-12552-01-002-001 y 409-12921-01-0011-001 alegada, estos se cancelan, según se desprende de las marginales, por vencimiento y prescripción, lo cual es un procedimiento normal y usual en el Registro al momento de tramitar inscripciones, sin que se requiera una solicitud expresa en esos casos.

Con relación a las fincas de **San José** número **631761** y **631763** que manifiesta son producto de reuniones de algunas de las fincas traspasadas y no tienen anotación sobre gravámenes de demanda penal u ordinaria, realizada la consulta al portal digital del Registro Nacional, <https://rnpdigital.com/>, previo al dictado de la presente resolución, al ser las 08:44 horas, se puede determinar que efectivamente la finca de **San José** matrícula **631761** es producto de la reunión de las fincas de **San José** número **165968**, **172106**, **247680** y **245429**, y que se dividió para formar las fincas de **San José 631763** y **631764**, y soportan las respectivas anotaciones de demanda penal y demanda ordinaria de las fincas indicadas por arrastre, por lo que se rechaza también este agravio.

Respecto a la figura del cotejo administrativo, que alega no fue solicitado por la registradora, si bien es cierto es una figura que existe en la legislación, esta no es parte del marco de calificación registral, y no se desprende de la documentación aportada motivo alguno por el cual la registradora encargada del proceso de inscripción tuviera que poner en duda la exactitud de los documentos presentados al momento de hacer la inscripción, por lo que no resulta de recibo tampoco este alegato, y en este punto resulta oportuno citar a Jorge Domínguez quien sostiene:

El notario está investido de fe pública; así, los documentos que autoriza, ... los testimonios que de éstos expide, tienen un valor probatorio pleno en juicio y fuera de él. En consecuencia, las afirmaciones del notario en cualquier de

los documentos indicados se tendrán por verdaderas. Precisamente por eso su reproducción se llama testimonio, pues se tiene como una declaración del notario, testigo calificado de lo que consta en los documentos originales... (Domínguez Martínez, Jorge A. (2007) *El Notario* (2ª Ed.) Distrito Federal, México: Editorial Porrúa; p. 05)

En esta misma línea de ideas, se recuerda al apelante que el principio de legalidad y el marco de calificación, previamente explicados, no permiten que el Registro solicite a los usuarios aportar las escrituras a las que se hace referencia en los documentos susceptibles de inscripción, incluyendo fideicomisos, que como el interesado lo tiene claro, no se inscriben en el Registro, sino que únicamente se traspasa la propiedad fideicomitada a nombre de la persona física o jurídica que actúa como fiduciario; ni tampoco cuestionar la fe pública de los notarios, por lo que se rechaza su petición de crear un precedente de solicitar pruebas para calificar contratos que no estén en la publicidad registral, en especial cuando citan una cláusula de forma específica.

Si bien es cierto el recurrente sostiene que su solicitud se basa en la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, la situación denunciada no encuadra dentro de los presupuestos de esta, incluso el propio gestionante hace referencia a la matricidad inexistente, pero los testimonios presentados al Registro Inmobiliario sí cuentan con matriz, cuyas copias simples aportó al momento de presentar la apelación. Además, según se desprende de los escritos que constan en el expediente, la disconformidad consiste en que la escritura que da base al documento de devolución de fincas fideicomitadas no se ajustó a los términos del contrato de fideicomiso, situación que, como ya se ha indicado, no puede ser valorada en esta vía y debe ser dilucidada en sede judicial; nótese que incluso las distintas resoluciones judiciales aportadas por el interesado no hacen referencia a

que las fincas deben ser devueltas a la sociedad gestionante, por cuanto en ellas nunca se cuestionó la validez de esas escrituras, lo cual puede verificarse por medio de la certificación de las 15:00 horas del 30 de agosto de 2022, emitida por la licenciada Rose Mary Lawrence Mora, Jueza de Trámite del Tribunal Penal de Desamparados, donde se indica que dentro de la causa penal 00-000101-0276-PE se encuentran en firme las sentencias: 376-2012 del 20 de setiembre de 2012 del Tribunal Penal de Desamparados (que anula el fideicomiso por considerar que la sociedad no estaba autorizada para recibir en fideicomiso); 2013-1713 del 07 de agosto de 2013 del Tribunal de Apelaciones de Sentencias Penales (que ordena la nulidad de la resolución 376-2021); 263-2018 del 09 de julio de 2018 del Tribunal Penal de Desamparados (en la que se resuelve la acción civil resarcitoria, con indicación de que no existe intención de defraudar los gananciales, los cuales se podían pedir por las acciones y que la cláusula general sí permite recibir en fideicomiso, que los fideicomisos constituidos no fueron simulados y que sí tenía causa justa a disposición del patrimonio); 2019-1242 del 04 de octubre de 2019 de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia (donde se declara inadmisibles el recurso de casación); 80-2020 del 13 de marzo de 2020 del Tribunal Penal de Desamparados (referida al pago de costas); 2021-0283 del 19 de febrero de 2021 del Tribunal de Apelaciones de Sentencias Penales (que revoca las sentencias 263-2018 y 80-2020, únicamente en lo que respecta al monto de las costas); y 2021-1225 del 15 de octubre de 2021 de la Sala de Casación Penal (declara inadmisibles el recurso de casación).

En cuanto a las litis pendientes que existían en el 2012 y cuyo levantamiento no se ha ordenado judicialmente, todas las fincas quedaron soportando las anotaciones judiciales, esos gravámenes existentes fueron cancelados según se desprende del historial aportado por la parte (los que no presentan ninguna anomalía), en movimientos posteriores a los traspasos realizados en el 2012, nótese que están caducos desde el 2009 y el 2013, sin que conste en la publicidad registral que hayan

sido prorrogados, por lo que al vencer, lo procedente es que se levanten conforme se van realizando movimientos sobre las fincas, de conformidad con lo establecido por los artículos 468 y 471 del Código Civil.

Para el caso que nos ocupa, es claro para este órgano de alzada, que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral o extraregistral no se cumplen; por cuanto pese a las manifestaciones del gestionante, no se probó que exista una anomalía en los asientos registrales generados por la inscripción de los documentos presentados bajo las citas **Tomo 2012 Asiento 306240, Tomo 2021 321018 y Tomo 2022 Asiento 285780**, ni ha presentado prueba alguna de que existan movimientos fraudulentos por parte de funcionarios del Registro Inmobiliario (afirmaciones que resultan temerarias e irrespetuosas), los cuales se inscribieron cumpliendo con los requisitos que exige el marco de calificación y que además fueron otorgados ante fedatarias públicas, por lo que no pueden ser cuestionados en esta vía. Al respecto, el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece:

Artículo 17. -Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables, dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales, debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- a) La invalidez de una inscripción;
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

En razón de lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados, es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento.

Por lo anterior, no podría el Registro Inmobiliario, ni este Tribunal acceder a lo que solicita el apelante, por lo que lo procedente es avalar lo resuelto por el Registro Inmobiliario y rechazar la presente apelación. De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en la prueba que consta en el expediente administrativo este Tribunal considera que conforme el ámbito de competencia de la administración registral, se actuó conforme a derecho, cumpliendo con el marco de calificación establecido para ese tipo de inscripciones y que tanto al Registro Inmobiliario como a este órgano de alzada, le es materialmente imposible acceder a las peticiones del apelante, sin un sustento real y jurídico que de esa manera lo determine, al no existir un error o nulidad cometida en sede registral o estarse en presencia de una inexactitud de origen extraregistro.

Asimismo, es criterio de este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra debidamente fundamentada y razonada, analiza de forma clara los aspectos debatidos y cumple a cabalidad con los principios del debido proceso, además se indican de forma precisa las razones por las que se inscribieron los documentos cuestionados, y se presenta una adecuada exposición de los motivos que justifican la decisión tomada por la autoridad registral para denegar las diligencias administrativas solicitadas por el señor **Kenneth Francisco Serrano Arias**, liquidador de **TAMBORITO ALBERGUE Y RESTAURANTE DE PLAYA S.A.**

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver

en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, debido a lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Kenneth Francisco Serrano Arias**, en su condición de liquidador de **TAMBORITO ALBERGUE Y RESTAURANTE DE PLAYA S.A.**, en contra de la resolución venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor **Kenneth Francisco Serrano Arias**, en su condición de liquidador de **TAMBORITO ALBERGUE Y RESTAURANTE DE PLAYA S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 07 de octubre de 2022, la que en este acto **SE CONFIRMA**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mut/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Solicitud de gestión administrativa registral

TG: Errores registrales

TNR: 00.55.53

PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Resolución de la gestión administrativa registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.41

RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Recurso contra la resolución de gestión administrativa registral

TG: Procedimiento de la gestión administrativa registral

TNR: 00.55.30

RECURSO CONTRA LA RESOLUCIÓN DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: Resolución de la gestión administrativa registral

TNR: 00.55.21

EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Solicitud de gestión administrativa registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72