



RESOLUCIÓN FINAL

EXPEDIENTE 2024-0506-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**ANDRÉS ARIEL ROBLES BARRANTES, Diputado de la República; y,
DANIEL FRANCISCO NÚÑEZ ZÚÑIGA, en su condición de
vicepresidente de la Junta Administrativa del Conservatorio de
Castella, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-0220-
RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0346-2025

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a
las quince horas veintiún minutos del treinta y uno de julio de dos mil
veinticinco.**

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Ariel Robles Barrantes, Diputado de la República, cédula de identidad número 1-1477-0155, vecino de San José (folios 208 a 210 del expediente de origen) y por el señor Daniel Francisco Núñez Zúñiga, administrador, cédula de identidad número 1-1127-0698 en su condición de vicepresidente de la Junta Administrativa del Conservatorio de Castella, cédula jurídica número 3-008-285480 (folios 211 a 213); ambos recursos contra la resolución de las ocho horas del siete de octubre de dos mil veinticuatro.

Redacta el Juez Celso Damián Fonseca Mc Sam;



CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Este procedimiento administrativo inició para conocer las inexactitudes de origen extrarregistral que fueron denunciadas por diputados de la República, según escrito presentado en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario a las 08:35 horas del 5 de marzo de 2024 (folios 1 al 3 del expediente de origen) y en el cual solicitaron medida cautelar sobre la finca de San José matrícula 524964 porque la “Fundación propietaria registral, violentando sus propios estatutos, celebró compraventa del inmueble” por medio del documento presentado en el Registro Inmobiliario al tomo 2024, asiento 166674, resultando que el inmueble se encuentra afecto “al uso público, donde se han invertido y destinado fondos públicos”.

El Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente procedimiento mediante resolución de las nueve horas del ocho de marzo de 2024 (v.f. 18 a 23 del expediente de origen) y en ese acto ordenó consignar nota de prevención sobre la finca de San José matrícula 524964, además previno a los promoventes sobre los requisitos que establecen los numerales 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario para conocer las inexactitudes de origen extrarregistrales.

Por resolución de las 8:00 horas del 1° de abril de 2024 el Registro Inmobiliario ordenó la custodia del testimonio de escritura con citas de presentación tomo 2024, asiento 166674 el cual, según lo denunciado contiene la inexactitud extrarregistral. (folios 29 y 30)
Se adhiere a la presente denuncia la señora Ingrid Vargas Bolaños,



abogada, cédula de identidad número 1-0680-0146, en su condición de presidenta de la Junta Administrativa del Conservatorio Castella (folios 39 a 68 y documentos anexos de folio 47 a 67 del expediente de origen) y solicitó consignar nota de advertencia y de inmovilización sobre las fincas de San José matrícula 524964 y de Heredia matrícula 183361 las cuales están “registradas por la Fundación pero que se encuentran bajo el uso y disfrute de la Junta Administrativa del Conservatorio de Castella” (lo resaltado es propio). (folio 44)

Por medio del escrito que consta presentado el 8 de abril de 2024 (folio 68 a 98) el promovente, diputado de la República Andrés Ariel Robles Barrantes aportó copia de la denuncia penal con expediente número 24-000113-1218-F con varios documentos probatorios anexos; asimismo por medio del escrito presentado el 24 de abril de 2024 (folios 113 a 114) cumplió lo prevenido en cuanto a la certificación notarial de las copias de la denuncia penal interpuesta.

Se apersonó en este proceso (folio 112), la abogada Carla Baltodano Estrada en su condición de notaria pública autorizante del testimonio de escritura antes citado y custodiado en la Dirección del Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 166674 y únicamente aportó el medio para atender notificaciones. (folio 112)

Las actuaciones y apersonamientos fueron dispuestos a todas las partes del proceso mediante resolución de las 10:35 horas del 23 de abril de 2024 (folios 102 a 104) y por resolución de las 14:30 horas del 10 de mayo de 2024 (folio 115) siendo que además en esta última se brinda un plazo de quince días hábiles para que las partes procesales se refieran a dichas manifestaciones.



La notaria pública Carla Baltodano Estrada solicitó “proceder con la inscripción del documento sin más dilación” porque “el Registro Nacional no tiene facultad alguna para retrasar la inscripción de un documento que no presenta defectos desde el punto de vista registral”; previa manifestación en la que indica “Al Registro Nacional no le compete referirse a asuntos extrarregistrales y ya cumplió con la solicitud de anotación de la prevención sobre la finca en cuestión; prevención que se anota con posterioridad a la escritura que nos ocupa” (folios 125 y 126); recibido en el expediente de origen mediante resolución que rola a folio 127.

El señor Andrés Ariel Robles Barrantes cumplió parcialmente con la prevención que le hiciera el Registro Inmobiliario ya que solamente aportó la certificación notarial de los documentos anexos a la denuncia penal número 24-000113-1218-PE (folios 137 a 163), elemento probatorio que la sede registral dispuso a todas las partes del proceso mediante resolución de las 10:00 horas del 24 de mayo de 2024, el cual no demostró el elemento objetivo que exigen los numerales 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y los artículos 293 y 294 del Reglamento General del Registro Inmobiliario para comprobar las inexactitudes en la publicidad registral de origen extrarregistral. (folio 164)

El Registro Inmobiliario dicta resolución de fondo de este asunto a las 08:00 horas del 7 de octubre de 2024 y en ella dispuso el cierre y el archivo de las presentes diligencias por no existir “elementos suficientes que permitan en el ámbito administrativo registral mantener la cautela dictada en autos” ordenando en el acto, levantar la Nota de Prevención sobre la finca de San José matrícula 524964



y asignar nuevamente el documento con citas de presentación tomo 2024, asiento 166674 a la funcionaria registral correspondiente para que continúe con la calificación registral de dicho documento. (folios 182 a 195)

Se apersonó en este proceso el señor Gustavo Rojas Antillón en su condición de apoderado generalísimo de la Fundación Conservatorio de Castella y aportó medio para atender notificaciones. (folio 207)

Inconformes con lo resuelto el señor Andrés Ariel Robles Barrantes (folios 208 a 210 del expediente de origen) y el señor Daniel Francisco Núñez Zúñiga (folios 211 a 213) interpusieron recurso de apelación contra la resolución de fondo dictada por el Registro Inmobiliario, el señor Andrés Ariel Robles Barrantes expresó los siguientes agravios:

1. En el terreno asociado a la finca de San José 524964 se ubica el Teatro Arnoldo Herrera que pertenece al Centro Educativo Conservatorio Castella y por esta causa, ese inmueble no puede ser traspasado por compraventa a favor de un tercero porque el artículo quinto de los estatutos de la Fundación prohíbe la disposición de los bienes inmuebles destinados a satisfacer los fines propios de su constitución.
2. La Fundación recibió esta finca por legado testamentario de su fundador; razón por la que debe cumplirse con lo estipulado por el artículo 8 de la Ley de Fundaciones, es decir que los bienes recibidos en donación deben mantenerse en el patrimonio del ente, y solamente podrán destinarse a los fines para los cuales fue constituida la Fundación.
3. Debe atenderse que el artículo 17 de la Ley de Fundaciones



dispone que este tipo de bienes solamente podrán ser traspasados “previa disolución y por orden de Juez Civil”.

4. La resolución impugnada fue omisa en cuanto a la vigencia de “las partidas presupuestarias públicas de Presupuestos Ordinarios de la República correspondientes al Ejercicio Fiscal de 1958”, así como a la Ley 4078 del 30 de enero de 1968 que destinó “un millón de colones a la Junta Administrativa del Conservatorio Castella para la compra o expropiación de terrenos, entre ellos, los inmuebles (hoy la finca matrícula San José-524964-000) que se adquirieron para construir el Teatro Arnoldo Herrera.
5. La venta de la finca donde se ubica el Teatro Arnoldo Herrera contraviene la Ley de fundaciones y el artículo 8 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República porque se han constatado que existen “partidas presupuestarias” del Estado para el mantenimiento y conservación del edificio.
6. Argumenta que la finca antes citada posee “afectación al uso público de conformidad con el artículo 261 del Código Civil”.

Por su parte el apelante Daniel Francisco Núñez Zúñiga (folios 211 a 213) alegó lo siguiente:

1. Los estatutos de la Fundación Conservatorio de Castella no permiten la venta estipulada en el documento antes referido.
2. La finca de San José matrícula 524964 es un legado testamentario que debe mantenerse en el patrimonio de la Fundación Conservatorio de Castella, ya que la Ley de Fundaciones “es clara al afirmar y establecer que el único mecanismo válido para disponer de los bienes propios de una



fundación es mediante resolución judicial”.

3. La Ley de Fundaciones establece que para disponer de los bienes propios de una Fundación se requiere autorización judicial, por lo que el acto de venta de la finca mencionada es totalmente nulo.

SEGUNDO: HECHOS PROBADOS. Para el dictado de la presente resolución, este Tribunal admite los hechos probados demostrados en el expediente de origen.

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no se demostró en este procedimiento que la Fiscalía de fraudes del Ministerio Público esté investigando los hechos denunciados en este expediente; tampoco se aportó un elemento objetivo probatorio de demuestre la inexactitud de origen extrarregistral en el testimonio de escritura presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 166674 en la finca de San José matrícula 524964.

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: I– Acerca de lo actuado en el presente procedimiento y las manifestaciones de la abogada Carla Baltodano Estrada: En el presente procedimiento se conoció la denuncia de diputados y diputadas de la República que informó acerca de posibles inexactitudes de origen extrarregistral contenidas



en el instrumento público presentado en el Registro Inmobiliario con citas tomo 2024, asiento 166674. Los promoventes denunciaron que, en dicho documento la Fundación Conservatorio de Castilla, cédula jurídica número 3-0069-051229 “violentando sus propios estatutos”, vendió la finca de San José matrícula 524964-000 en la cual se ubica el Centro Educativo Conservatorio Castilla y por lo tanto esa finca se encuentra afecta al “uso público conforme al Decreto 29324 del 20 de febrero de 2001”, porque además el Estado ha girado fondos públicos para el Centro Educativo Conservatorio Castilla, razón por la cual, entre otros motivos, solicitaron consignar “advertencia registral” sobre la finca precitada. (folios 1 y 2 del expediente de origen)

Previo al análisis del caso planteado debe atenderse que el interés y propósito fundamental del Registro Nacional es salvaguardar y proteger la seguridad jurídica registral, así lo dicta el artículo primero de la Ley 3883 de Inscripción de Documentos en el Registro Público (en adelante Ley 3883):

[...]

ARTICULO 1º.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.



Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.

[...]

Igualmente, el artículo 3 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente al inicio de este procedimiento) estipula:

[...]

Artículo 3.- Finalidad del Registro Inmobiliario. El Registro Inmobiliario tiene como finalidad fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, por medio de los efectos jurídicos de su publicidad, atendiendo a la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados.

[...]

Asimismo, el artículo 4 del Reglamento General del Registro, de obligatoria atención en virtud del transitorio IV del mismo Reglamento, establecen:

[...]

Artículo 4.- Finalidad del Registro Inmobiliario. El Registro Inmobiliario tiene como finalidad fortalecer la seguridad registral inmobiliaria, por medio de los efectos jurídicos de su publicidad material, atendiendo a la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados.

[...]

Transitorio IV.-



Todos los procedimientos administrativos regulados en el – presente decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento, en lo que favorezca
[...]

Así, la finalidad del Registro Inmobiliario es fortalecer la seguridad registral inmobiliaria la cual se obtiene a partir de “la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados”, en otras palabras, este bien jurídico se fortalece mediante la anotación, registración o inscripción de documentos públicos válidos y perfectos que superen el examen, censura, o comprobación de legalidad que ejerce el Registrador en su función calificadora, ya que los asientos registrales deben **“ser exactos y concordantes con la realidad jurídica”** (artículo 34 del Reglamento del Registro Público vigente al inicio del procedimiento).

En el mismo sentido el inciso b) del artículo 22 del Reglamento General del Registro Inmobiliario vigente, establece que el Registrador deberá:

[...]

b) Realizar un examen previo de los documentos que se presenten a registración, **con el objeto de que únicamente se registren aquellos que sean válidos y perfectos y comprobar la legalidad de dichos títulos antes de que se proceda a su inscripción.**

[...] (lo resaltado es propio)



En este orden de ideas, la tutela y protección del bien jurídico “seguridad registral inmobiliaria” exige también que los documentos públicos que ingresan a la corriente registral conserven las mismas presunciones de certeza jurídica que ostentaban al momento de la presentación registral.

En el caso analizado, los promoventes objetaron la presunción de certeza del contenido del testimonio de escritura número 122 del tomo 18 del Protocolo de la Notaria Carla Baltodano Estrada, otorgada en San José a las 10:30 horas del 28 de febrero de 2024, el cual se presentó en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 166674; del siguiente modo:

1. En cuanto a la naturaleza jurídica del bien inmueble vendido, sea si se trata de un bien afecto al “uso público” o es un bien inmueble de propiedad particular de acuerdo con el artículo 261 del Código Civil.
2. Sobre la legitimidad de la Fundación Conservatorio de Castella, cédula jurídica 3-006-051229 para vender un bien inmueble que actualmente es administrado por la Junta Administrativa del Conservatorio de Castella, cédula jurídica número 3-008-285480 y en cuyo terreno se encuentra el Centro Educativo Conservatorio de Castella que está adscrito al Ministerio de Educación Pública, Centro Educativo que ha ejercido la posesión del bien “por más de veinte años”. (folios 39 a 46)
3. Acerca de las facultades del apoderado para representar a la Fundación Conservatorio de Castella en el contrato de compraventa de la finca de San José matrícula 524964.



Ante este contexto fáctico, a las 09:00 horas del 8 de marzo de 2024, el Registro Inmobiliario ordenó la apertura del presente procedimiento administrativo con el fin de publicitar una medida cautelar que alerte a titulares registrales y posibles terceros interesados, acerca de la investigación penal de los hechos denunciados, asimismo dispuso la custodia del documento público referido que contiene la inexactitud extrarregistral cuya presunción de certeza fue objetada por los denunciantes.

Además, al examinar el testimonio de escritura antes aludido, se denotan las siguientes estipulaciones de los comparecientes, precisamente en la cláusula “sin que tome nota el Registro” y las cuales constan en la publicidad registral del documento y presumen la existencia de situaciones jurídicas que se relacionan con los hechos denunciados pero que son de conocimiento exclusivo de las sedes jurisdiccionales, a saber:

[...]

iii) Ocupante en precario: La vendedora ha hecho saber a la compradora, siendo además un hecho público y notorio, que el inmueble está siendo ocupado en precario por el Estado costarricense en base al Decreto Ejecutivo veintinueve mil trescientos veinticuatro MEP del veinte de febrero de dos mil uno, por lo que no puede hacer la tradición correspondiente como correspondería (sic).

[...]

La COMPRADORA acepta conocer este hecho desde vieja data y consiente en aceptar la compra venta sin la entrega formal del



inmueble y sin poder acceder por el momento.

[...]

(iv) Sobre la prevención administrativa: Declara la VENDEDORA que en el caso de que por cualquier razón no fuera cancelada la prevención administrativa que se dijo, pesa sobre el inmueble, colaborará con la nueva propietaria en lo que sea necesario y que esté a su alcance para que ella logre su cancelación registral.

[...]

La COMPRADORA conoce que la vendedora no ha podido entrar al inmueble desde hace unos veinte años, aproximadamente, por impedírsele quien lo ocupa en precario.

[...] (lo resaltado es propio, folios 10 y 11)

Aunado a lo anterior, el diputado de la República, Andrés Ariel Robles Barrantes cumple con la primera prevención ordenada por el Registro Inmobiliario aportando copia sin certificar de la denuncia penal que presentó ante la Fiscalía General de la República “por los mismos hechos que se denunciaron” mediante el oficio AL-FPFA-AARB-OFI-0160-2024 que fue recibido en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario a las 15:07 horas del 8 de abril de 2024 (folio 68) denuncia con número de expediente penal 24-000113-1218-PE y de la cual aportó copia certificada notarialmente hasta el 15 de mayo de 2024. (folios 137 a 142)

En el expediente de origen la notaria pública Carla Baltodano Estrada manifestó que “al Registro Nacional no le compete referirse a asuntos



extrarregistrales y ya cumplió con la solicitud de anotación de la prevención sobre la finca en cuestión". (lo resaltado es propio)

Tal afirmación no puede ser de recibo de parte de este Órgano Colegiado porque el enunciado afirmativo expresado por la abogada carece de sustento legal porque en el ordenamiento jurídico vigente existe vasta normativa que sustenta la valoración del elenco probatorio de parte del operador jurídico del Registro Inmobiliario.

Existe el deber jurídico en todo procedimiento administrativo de valorar las probanzas aportadas por las partes procesales, incluidas las aportadas por los denunciantes para determinar la procedencia de la apertura del proceso y la medida cautelar que debe ordenarse en autos; y también aquellas aportadas para cumplir lo prevenido, sea la copia certificada de la denuncia penal y el elemento probatorio que sustenta la inexactitud de origen extrarregistral.

El ordenamiento jurídico le autoriza y le obliga al funcionario del Registro Inmobiliario para que verifique y analice el elenco probatorio aportado para determinar si procede mantener las medidas cautelares ordenadas en el proceso o si por el contrario, debe ordenarse el archivo del expediente y el levantamiento de las medidas cautelares consignadas durante la tramitación del proceso, tal y como ocurrió en la presente causa.

La normativa que sustenta el actuar del operador jurídico del Registro Inmobiliario no se limita al Reglamento del Registro Público (vigente a la fecha de inicio de este procedimiento); al Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; al Reglamento General del



Registro Inmobiliario; sino que comprende también lo estipulado en la Ley General de la Administración Pública y el Código Procesal Civil, entre otros, razón por la que su agravio en cuanto a la improcedencia del análisis de la prueba ofrecida tendiente a demostrar la inexactitud de origen extrarregistral no puede ser aceptada por este Tribunal.

Cabe indicar que el operador jurídico del Registro Inmobiliario no investiga los hechos denunciados que en este tipo de procedimiento de inexactitudes extrarregistrales, normalmente son hechos ilícitos que investigará el Ministerio Público, empero sí investiga las inexactitudes registrales en la publicidad registral; realiza una labor investigativa a nivel registral de los asientos que constan en la publicidad registral, sean los asientos registrales en el sistema de folio real; en el sistema antiguo de folio real; las imágenes de las fichas de movimientos registrales antiguos; el sistema de imágenes actual y antiguo; el sistema antiguo de tomos, entre muchos otros; investigación que realiza el asesor jurídico y que colabora en el discernimiento de la patología puesta a su conocimiento.

Nótese como en el presente caso, la operadora jurídica del Registro Inmobiliario aporta la certificación del sistema antiguo de tomos del Registro Mercantil (tomo 40, folio 114, asiento 50984) y que corresponde a la protocolización de los estatutos de la Fundación Conservatorio de Castella, antes denominada Asociación Conservatorio Castella, mediante la resolución dictada por la asesora jurídica Karol Solano Solano, a las 09:00 horas del 9 de abril de 2024 (folios 99 a 101 vuelto) y que colaboró en la resolución del presente asunto (probanza que se analizará en el acápite siguiente).



El ejemplo anterior permite demostrar que el asesor jurídico sí realiza una labor investigativa a nivel registral; analiza y examina los enunciados fácticos afirmativos y los confronta con los elementos objetivos probatorios agregados en el expediente para determinar si existe o no, la inexactitud extrarregistral denunciada; siendo que su labor investigativa trasciende a la verificación de todos los movimientos registrales históricos que incluyen, como en este caso, asientos antiguos inscritos en el Registro Mercantil y que son de interés para la causa investigada.

La pretensión de la abogada Carla Baltodano Estrada en limitar la actuación del Registro Inmobiliario a “no referirse a asuntos extrarregistrales” y que se limite al cumplir “con la anotación de la prevención” es totalmente rechazada por este Tribunal, porque el Registro Inmobiliario es el garante del bien jurídico sea la seguridad registral inmobiliaria, ya que sin un debido examen de las probanzas y de las inexactitudes extrarregistrales denunciadas, no se podría sustanciar, ni motivar el acto administrativo que permitió el cierre y el archivo del expediente ordenado en autos; ni el levantamiento de la nota de prevención en la finca antes dicha; ni la devolución del testimonio de escritura antes aludido a la corriente registral como dicta la resolución impugnada en el presente asunto.

Por otra parte, el 11 de noviembre de 2024, en este legajo de apelación la notaria pública Carla Baltodano Estrada realizó las siguientes manifestaciones, las cuales se atenderán en el acápite siguiente junto con los agravios de los apelantes, a saber:

1. El carácter privado de la finca de San José matrícula 524964.



2. La Fundación Conservatorio de Castella es una entidad jurídica de derecho privado.
3. La inexistencia de limitaciones al dominio de la finca precitada o procesos de expropiación del bien.
4. El testimonio de escritura aludido ha cumplido con todos los requisitos legales para su inscripción.
5. Fundamenta sus manifestaciones en la opinión jurídica de la Procuraduría General de la República número PGR-OJ-114-2024 del 3 de octubre de 2024.
6. Solicita como pretensión que se declaren sin lugar los recursos de apelación interpuestos y se ordene la inscripción del instrumento público antes aludido.

II- Sobre las inexactitudes extrarregistrales denunciadas, sus probanzas, la importancia de la nota de prevención y los agravios interpuestos por el diputado Andrés Ariel Robles Barrantes y el vicepresidente de la Junta Administrativa del Conservatorio de Castella, señor Daniel Francisco Núñez Zúñiga: Tal y como se indicó anteriormente, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente a la fecha de inicio de este proceso) establece el procedimiento que debe seguirse ante la denuncia que informe sobre una inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria de origen extrarregistral.

Los numerales 32 y 34 ibidem ordenan que el denunciante también debe interponer una denuncia penal por los hechos denunciados en la sede registral, ya que este procedimiento está diseñado para cautelar el asiento registral con nota de prevención que alertará y publicitará a titulares registrales y terceros interesados, acerca de la



investigación penal a cargo del Ministerio Público de un hecho ilícito que distorsionó la publicidad de un asiento registral inmobiliario determinado; nótese que la nota de prevención da publicidad de la causa penal que resolverá el Juzgado Penal; por lo que esta medida cautelar conforme a los numerales 32 y 34 ibídem, no está diseñada para publicitarse en virtud de causas y pretensiones civiles que deberán resolverse en la sede jurisdiccional civil, tal y como consta en autos que algunos de los hechos denunciados por los promoventes corresponden a la materia civil y no a la materia penal que aluden dichos numerales.

Además de interponer la denuncia penal sobre el hecho ilícito que provocó la inexactitud en la publicidad registral, y que para el caso de examen, debe estar contenida en el instrumento público antes referido, el denunciante también debe aportar la prueba, el elemento objetivo probatorio de la inexactitud, la probanza diáfana y pacífica que fehacientemente demuestre que el hecho denunciado merece la investigación penal ante la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público y la cautela con nota de prevención porque modificó elementos sustanciales en la publicidad registral inmobiliaria (artículos 32 y los incisos los incisos d) y e) del artículo 34 ibídem).

Igualmente, los artículos 293 y 294 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, numerales cuya mención no causa perjuicio a ninguna de las partes porque aclaran los elementos objetivos que pueden ser admitidos para demostrar una posible inexactitud de origen extrarregistral, a saber:

[...]



Artículo 293.- Requisitos de la solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada. La solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada deberá ser presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario, con los siguientes requisitos:

a) Solicitud por escrito debidamente autenticada por la persona notaria, la cual debe indicar: las calidades completas de la parte gestionante, una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud de que se trate, y un medio para recibir notificaciones, ya sea electrónico o cualquier otro que permita la Ley de Notificaciones Judiciales, Ley 8687.

b) Cuando se actúa por medio de representante, en la solicitud se deben indicar las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y/o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe.

c) Aportar original o copia debidamente certificada de la denuncia penal, en la que conste el correspondiente acuse de recibo y el número de sumaria asignado por parte de la sede judicial, y cuya relación de hechos debe ser congruente con la solicitud. (el resaltado es propio)

d) Adjuntar el comprobante de cancelación del arancel registral establecido en la Ley de Aranceles del Registro Público, Ley 4564.



e) Aportar el timbre del Colegio de Abogados de Costa Rica, según el Arancel de Honorarios por Servicios Profesionales de Notariado, por la autenticación notarial de la firma de la parte gestionante.

f) Aportar el documento idóneo que no conste en la publicidad registral inmobiliaria y que acredite fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral (elemento objetivo). (el resaltado es propio)

[...]

Artículo 294.- Documentos que permiten acreditar la existencia de una inexactitud de origen extra registral. Los documentos que no constan en la publicidad registral inmobiliaria, que permiten acreditar fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral, podrán ser:

a) Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado, que compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo de la persona notaria y consecuentemente, no existe el instrumento público en la matriz.

b) Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado, que acredite la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio respecto de su matriz.

c) Certificación del Archivo Notarial del Índice Notarial, que



acredite la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio respecto de la información consignada en el Índice.

d) Certificación del Archivo Notarial, que acredite el incumplimiento de la presentación del Índice Notarial por parte de la persona notaria, vinculado con la fecha de autorización del testimonio cuestionado.

e) Certificación de defunción del Registro Civil, que acredite el fallecimiento de un compareciente con anterioridad al otorgamiento de un instrumento público notarial.

f) Certificación de entradas y salidas de la Dirección General de Migración y Extranjería, que acredite que alguna de las partes intervinientes se encontraba fuera del país al momento del otorgamiento de un instrumento público notarial.

g) Certificación emitida por una persona profesional con fe pública, que acredite que un compareciente se encontraba en una situación médica que le impidiera estar presente al momento del otorgamiento de un instrumento público notarial.

h) Resultados del cotejo administrativo realizado por la Dirección Nacional de Notariado, que acredite la existencia de discrepancias entre el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario y la matriz.

i) Acto administrativo emitido por la Dirección Nacional de



Notariado, que ordene la finalización anormal del cotejo administrativo por causas imputables a la persona notaria.

j) Acto administrativo emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, que acredite la existencia de una inexactitud de origen extra registral en el plano catastrado.

k) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que determine la inexactitud de origen extra registral, con ocasión de datos insertados en documentos notariales.

l) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que acredite que el documento anotado o inscrito no fue expedido por dicha autoridad para su presentación o inscripción.

m) Comunicación emitida por el Registro de Personas Jurídicas, en la cual se haya determinado de conformidad con sus atribuciones y normativa especial, que existe un motivo suficiente para presumir la eventual existencia de una inexactitud de origen extra registral en una representación y que dicha representación irregular se encuentre relacionada con una anotación provisional o una inscripción definitiva en la publicidad registral inmobiliaria.

[...]

Noten los apelantes la gran cantidad de posibilidades que ofrece el numeral 294 ibidem para demostrar fehacientemente la inexactitud



en la publicidad registral de origen extrarregistral y cuya investigación corresponde a la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público.

En el caso de estudio, de acuerdo con los hechos denunciados, los promoventes debían aportar alguna probanza que objetiva y fehacientemente demostraran el hecho ilícito que investiga el Ministerio Público y que atentó o atenta contra el bien jurídico “fe pública” porque distorsionó la publicidad registral, y el cual deberá resolver posteriormente un juez penal de la República.

Acentúa este Tribunal que, los numerales antes transcritos exigen la interposición de la denuncia penal, porque este procedimiento está diseñado para consignar con celeridad una medida cautelar en el asiento registral afectado con la inexactitud extrarregistral, denominada “nota de prevención” y la cual antecede a la medida cautelar que ordenará el Juzgado Penal denominada “demanda penal”.

La celeridad con la que se ordena cautelar con “nota de prevención” deviene de la dilación procesal lógica y racional que impide que el Juzgado Penal anote con urgencia la demanda penal de su competencia, lo cual es entendible porque el Juzgado Penal recibe la solicitud de cautela de parte del órgano fiscal cuando avanza la investigación penal (etapa preparatoria del proceso penal), de lo cual se deduce que la cautela del asiento registral mediante la demanda penal de estilo, podría ser anotada muchos días o semanas después de la interposición de la denuncia penal. Esta situación dejaría al descubierto o desprotegido el asiento registral que soporta la inexactitud en su publicidad registral, lo cual no solo causa perjuicio y



atenta contra al bien jurídico “fe pública” que tipifica el Título XVI del Código Penal vigente –entre otras normativas– sino también a la víctima del proceso penal.

Por lo anterior es que el Registro Inmobiliario brinda el plazo suficiente para que el denunciante penal obtenga los elementos probatorios para demostrar fehacientemente el hecho ilícito que está siendo investigado por el Ministerio Público y que afectó la publicidad registral del asiento y la titularidad del propietario registral o tercero con mejor derecho.

Los promoventes denunciaron una inexactitud en la publicidad de origen extrarregistral en el testimonio de escritura presentado al Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 166674 y la demanda penal fue interpuesta por el diputado Andrés Ariel Robles Barrantes; empero no aportaron la prueba, sea el elemento probatorio objetivo que exigen los artículos 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y los artículos 293 y 294 del Reglamento General del Registro Inmobiliario y que produjo la inexactitud de origen extrarregistral denunciada en autos y que investiga la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público.

Sin esa probanza la nota de prevención, medida cautelar que colabora en la protección de asientos registrales afectados por hechos ilícitos, debe ser cancelada porque ninguna de las probanzas aportadas en autos ofrece el valor probatorio suficiente para demostrar las afirmaciones contenidas en la denuncia para determinar una lesión a los bienes jurídicos “fe pública” y “seguridad registral inmobiliaria”; nótese que los denunciantes y apelantes podrían haber aportado



“cualquier documento público certificado” que objete la presunción de autenticidad y certeza de las daciones de fe que extendió la notaria pública Carla Baltodano Estrada en su testimonio de escritura; empero no consta en autos el cumplimiento de esa carga procesal adquirida por los promoventes.

Ambos apelantes afirmaron que los estatutos de la Fundación prohibían expresamente la venta del bien inmueble, sea la finca de San José matrícula 524964, hecho afirmativo de la denuncia que tampoco fue demostrado en autos por los denunciantes, ni por los apelantes.

En autos consta, como se indicó en el epígrafe I anterior, que la asesora jurídica Karol Solano Solano aportó, el asiento constitutivo de la Asociación Conservatorio de Castella, hoy Fundación Conservatorio de Castella, cédula jurídica número 3-006-051229, que consta en el Sistema Antiguo de Tomos del Registro Mercantil (antes Registro de Personas del Registro Nacional), al tomo 40, folio 114, asiento 50984, según Asamblea General de Socios celebrada en la casa de Don Joaquín García Monge a las 17:00 horas del 8 de noviembre de 1946 debidamente protocolizada en la escritura pública que es protocolización de piezas otorgada en San José a las 11:00 horas del 27 de enero de 1947 ante el Notario Público Julio Ruiz Solorzano (folios 100 frente a 101 vuelto del expediente de origen), documento público que fue aportado mediante la resolución dictada por la asesora jurídica Karol Solano Solano a las 09:00 horas del 9 de abril de 2024, (folio 99) y cuya imagen en lo de interés, se muestra a continuación:

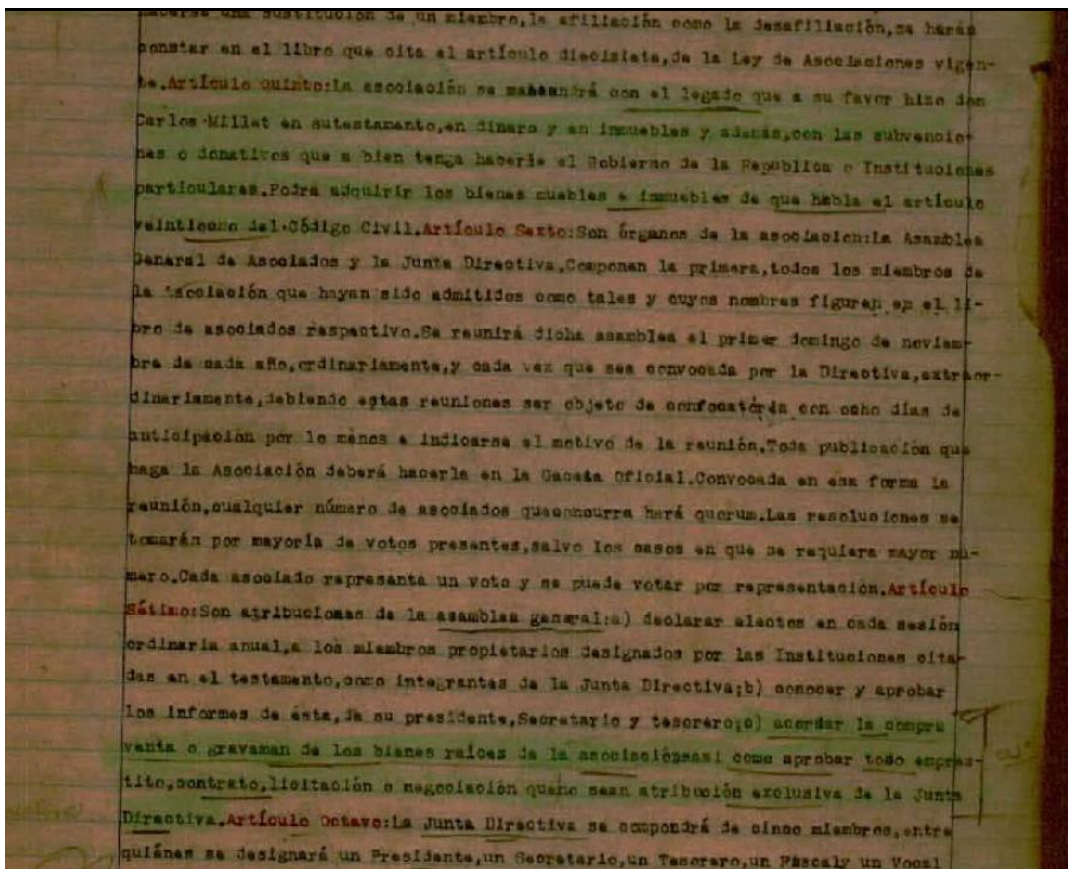


Figura O1

Así en el acápite c) del artículo séptimo del pacto constitutivo de la Asociación Conservatorio de Castella concede a la asamblea general de la asociación la atribución de “acordar la compra, venta o gravamen de los bienes raíces de la asociación” (lo resaltado es propio) ver precisamente el folio 101 frente del expediente de origen).

Asimismo, se observa en la certificación de personería de la Fundación Conservatorio de Castella (folio 82) que el fundador es el señor Carlos Millet de Castella y los tres directores que establece el numeral artículo 11 de la Ley de Fundaciones son: el señor Gustavo Adolfo Rojas Antillón, cédula de identidad número 1-0619-0725; la señora Giselle Herrera Jara, cédula de identidad número 2-0385-0092; y el señor Adrián Echeverría Alfaro, cédula de identidad



número 1-0400-0375.

La Junta Administradora está conformada por cinco miembros; presidente el señor Gustavo Adolfo Rojas Antillón; secretaria la señora Giselle Herrera Jara; tesorero el señor Adrián Echeverría Alfaro; la señora Gabriela Henchoz Castro, cédula de identidad número 1-1014-0218 como representante del Poder Ejecutivo y la señora Renata María Solano Castro, cédula de identidad número 1-0955-0327 como representante municipal. (folio 82).

Al respecto los numerales 11 y 13 de la Ley de Fundaciones establecen:

[...]

Artículo 11.- La administración y dirección de las fundaciones estará a cargo de una Junta Administrativa.

El fundador designará una o tres personas como directores y también deberá, en el propio documento de constitución, establecer la forma en que serán sustituidos estos miembros.

Si el fundador designa sólo un director, la Junta Administrativa quedará integrada por tres personas; si designa a tres, el número de directores será de cinco. En ambos casos los dos miembros que completarán la Junta Administrativa serán designados uno por el Poder Ejecutivo y el otro por la municipalidad del cantón en donde tenga su domicilio la fundación.

El cargo de miembro de la Junta Administrativa será gratuito.



[...]

Artículo 13.– El miembro director nombrado por el fundador, o el primero en caso de que sean tres, quedará obligado a convocar a los restantes para que se instalen, dentro del plazo de quince días a partir del momento en que la fundación deba iniciar sus actividades. En este caso no habrá necesidad de publicar ni inscribir la reelección, y para terceros se tendrá por hecha si no consta en el Registro, cambio al respecto.

En la sesión de instalación los directores designarán entre ellos a un presidente de la Junta Administrativa, que durará en sus funciones un año y podrá ser reelecto.

El Presidente tendrá la representación legal de la fundación, con facultades de apoderado general, y estará sujeto a esta ley, a los preceptos constitutivos y reglamentarios de la fundación y a las disposiciones de la Junta Administrativa.

El Presidente podrá sustituir su representación en el delegado ejecutivo, cuando exista, o en otra persona, pero siempre tal sustitución deberá ser aprobada por la Junta Administrativa.

[...]

De tal forma que la venta de la finca de San José matrícula 524964 estipulada en el testimonio de escritura antes aludido fue autorizada por la Junta Administradora “mediante la Sesión de Junta Administrativa de la fundación, celebrada a las diez horas del día veinticuatro de febrero del año dos mil veinticuatro, y la cual se encuentra debidamente asentada en el libro de actas de Junta



Administrativa que legalmente lleva la sociedad (sic) como el acta número trescientos cincuenta y ocho” (folio 8) y de lo cual la notaria pública Carla Baltodano Estrada dio fe en el instrumento público objetado por los demandantes y apelantes.

Resultando que del análisis de los estatutos de la Asociación que dio origen a la Fundación Conservatorio de Castella, precisamente del artículo 5 que establece mantener el legado del fundador inicial Don Carlos Millet en el inventario de la Fundación y acerca de lo estipulado en el artículo 7 inciso c) del mismo estatuto, antes ilustrados, es una función que le corresponde exclusivamente a la notaria pública de acuerdo con el artículo 40 del Código Notarial que se expondrá más adelante.

Así las cosas, no existe falta de representación del apoderado de la Fundación Conservatorio de Castella porque los estatutos sí permiten la venta de los inmuebles propiedad de la Fundación y porque el acto está debidamente autorizado por la Junta Administradora de la Fundación; resultando además que no existe probanza aportada por los promoventes que logre objetar la presunción de certeza de las daciones de fe extendidas por la notaria pública Carla Baltodano Estrada en su testimonio de escritura autorizado.

Las daciones de fe de la notaria pública se ajustan a los numerales 40 y 84 del Código Notarial vigente, que dictan en lo de interés lo siguiente:

[...]

ARTÍCULO 40.- Capacidad de las personas. Los notarios



deberán apreciar la capacidad de las personas físicas, comprobar la existencia de las personas jurídicas, las facultades de los representantes y, en general, cualquier dato o requisito exigido por la ley para la validez o eficacia de la actuación.

[...]

ARTÍCULO 84.- Representaciones. Cuando el compareciente actúe en nombre de otra persona, física o jurídica, deberá indicarse a quién representa, con expresión del nombre y los apellidos de esta, así como las calidades referidas en el artículo anterior y, en su caso, la clase y el número, si lo tuviere, del documento de identificación o el nombre, el domicilio y la dirección exactos de la persona representada.

El notario público dará fe de la personería vigente con vista del documento donde conste, mencionando el funcionario que la autoriza y la fecha; además, dejará agregado el poder original en su archivo de referencias. Cuando la personería conste en registros públicos, indicará la personería vigente con vista del registro respectivo. De comprobarse que la personería indicada no está vigente, se cancelará el asiento de presentación.

[...]

Cuando un acto o contrato se realice por medio del apoderado, el notario deberá consignar las referencias del instrumento donde consta dicho poder.

Dichos numerales del Código Notarial analizados también, en relación con el artículo 13 de la Ley de Fundaciones concluyen que no existen



falencias en la representación de la cual dio fe la notaria pública en aquel testimonio de escritura.

También queda claro que el artículo primero de la Ley de Fundaciones establece que las Fundaciones son entes privados que realizan actividades de utilidad pública y que conforme al numeral 7 ibidem pueden realizar actos de comercio, artículos que dictan:

[...]

Artículo 1º.- Reconócese personalidad jurídica propia a las fundaciones, como entes privados de utilidad pública, que se establezcan sin fines de lucro y con el objeto de realizar o ayudar a realizar, mediante el destino de un patrimonio, actividades educativas, benéficas, artísticas o literarias, científicas, y en general todas aquellas que signifiquen bienestar social. (el resaltado es propio)

[...]

Artículo 7º.- Las fundaciones no tienen finalidades comerciales.

Sin embargo podrán realizar operaciones de esa índole para aumentar su patrimonio, pero los ingresos que obtengan deberán destinarlos exclusivamente a la realización de sus propios objetivos.

[...] (lo resaltado es propio)

Los reiterados pronunciamientos y opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República también han demostrado que la naturaleza jurídica de la Fundación Conservatorio de Castilla es de



persona jurídica de carácter privado, así en la Opinión Jurídica OJ-135-2001 aclaró:

[...]

II.- MARCO NORMATIVO APLICABLE A LA FUNDACION CONSERVATORIO DE CASTELLA

Tal y como se aclaró en el apartado anterior, si bien el Conservatorio de Castella nació bajo la figura de una "asociación" de carácter privado, al amparo de la Ley de Asociaciones, No. 218 de 8 de agosto de 1939 y sus reformas, tiempo después se dispuso, mediante el procedimiento previsto al efecto, transformarla en una Fundación, regida por la Ley de Fundaciones, No. 5338 de 28 de agosto de 1973, por lo que es importante hacer una referencia sobre la normativa aplicable a este tipo particular de personas jurídicas privadas.

La Ley de Fundaciones, No 5338 de repetida cita, es la que nos define la naturaleza jurídica de esta tipología de persona jurídica privada.

[...]

III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA FUNDACIÓN CONSERVATORIO DE CASTELLA COMO PERSONA JURIDICA DE CARÁCTER PRIVADO.

Tal y como ha quedado demostrado, tanto las fundaciones como las asociaciones en sentido general, son personas jurídicas de carácter privado, constituidas de acuerdo con las leyes respectivas. Entre las diferencias de ambas figuras jurídicas lo



es en el sentido de que la Asociación es una reunión de personas para un mismo fin, mientras que una Fundación es la constitución de un patrimonio para un determinado fin, patrimonio que debe destinarse exclusivamente para la finalidad prevista por su fundador, el cual no puede ser cambiado ni tampoco ser lucrativo.

[...] (lo resaltado es propio)

De tal manera que los agravios referidos a que no existe norma que autorice lo actuado por la representación de la Fundación Conservatorio de Castella, no procede conforme a derecho, porque el principio de legalidad rige para los funcionarios e instituciones públicas y no para personas jurídicas de carácter privado o sujetos de derecho privado, a quienes les rige el principio de autonomía de la voluntad, así también lo determinó la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en el voto 1769-2024 dictado a las 09:30 horas del 12 de diciembre de 2024:

[...]

Tampoco observó alguna conducta contraria a derecho de parte de los accionados, pues lo que hizo la Fundación Conservatorio Castella, en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad que le asiste, fue reunir cuatro bienes inmuebles de naturaleza privada que le pertenecen, para crear dos nuevas fincas de las cuales es propietaria registral.

[...] (lo resaltado es propio)

Por lo anterior los agravios expresados por el recurrente Daniel Francisco Núñez Zúñiga son rechazados por este Tribunal, porque



según su alegato, los estatutos de la Fundación no permitían la venta del bien, ya que al ser un legado testamentario y un bien de su patrimonio se requiere que la autorización sea mediante la resolución judicial, lo cual se ha demostrado no se apega ni a la causa conocida, ni a los elementos probatorios que aportaron los denunciante y apelantes en esta sumaria y tampoco a los estatutos constitutivos de la Fundación (antes asociación) ni a los numerales antes transcritos.

Continuando con este análisis, los denunciante y apelantes debían cumplir con la carga procesal probatoria impuesta por el artículo 32 y los incisos d) y e) del artículo 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que también establecen los numerales 293 y 294 del Reglamento General del Registro Inmobiliario vigente para demostrar la inexactitud extrarregistral denunciada.

Dichos numerales, analizados en relación con el artículo 41.1 del Código Procesal Civil (de aplicación supletoria en este tipo de procedimientos administrativos) establecen la obligación de comprobar todos aquellos hechos afirmativos contenidos en los enunciados fácticos de quien formula la pretensión, a saber:

[...]

41.1 Carga de la prueba. Incumbe la carga de la prueba:

1. A quien formule una pretensión, respecto de los hechos constitutivos de su derecho.
2. A quien se oponga a una pretensión, en cuanto a los hechos impeditivos, modificativos o extintivos del derecho del actor.



Para la aplicación de lo dispuesto en los incisos anteriores de este artículo, se deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes, de acuerdo con la naturaleza de lo debatido.

[...]

Al respecto de la obligación de cumplir con el deber jurídico impuesto en la normativa, el tratadista uruguayo Eduardo J. Couture Etchaverry, en su libro “Fundamentos del Derecho Procesal Civil” Tercera Edición (póstuma), páginas 211 y 212; en cuanto a la “carga procesal” explica lo siguiente:

[...]

La carga procesal puede definirse como una situación jurídica instituida en la ley consistente en el requerimiento de una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto, y cuya omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para él.

[...]

Desde este punto de vista, la carga funciona, diríamos, *a double face*; por un lado, el litigante tiene la facultad de contestar, de probar, de alegar; en ese sentido es una conducta de realización facultativa; pero tiene al mismo tiempo algo así como el riesgo de no contestar, de no probar y de no alegar. El riesgo consiste en que, si no lo hace oportunamente, se falla el juicio sin escuchar sus defensas, sin recibir sus pruebas o sin saber sus conclusiones.

[...] (lo resaltado es propio)



De lo anterior se deduce que la carga probatoria impuesta a los promoventes de este proceso debía demostrar la inexactitud extrarregistral contenida en aquel documento impugnado, nótese que este tipo de inexactitud es definida por el inciso b) del artículo 16 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como la “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”. (lo resaltado es propio)

De tal forma que la prueba debía indicar cuál antecedente contenido en el testimonio de escritura objetado “no es auténtico” o contiene “información presumiblemente falsa o adulterada” que no pueda ser detectada ni valorada por el Registrador.

Por otra parte, los denunciantes y promoventes de este procedimiento solicitaron que el Registro Inmobiliario debe inmovilizar la finca para evitar que se disponga de “un bien de uso público” y que debe investigarse el “despojo que de los bienes del Conservatorio de Castella se está fraguando”, esto último enunciado por la señora Ingrid Vargas Bolaños, Presidenta de la junta Administrativa del Conservatorio de Castella, quien considera que esta finca está afectada “al uso público y posesión desde el año 1953 y en la que se han invertido fondos públicos desde la década de los años 50, al servicio de la niñez y adolescencia costarricense” para garantizar que “las generaciones futuras eduquen sus vocaciones artísticas” (folios 39 a 47), resultando que además el apelante diputado Andrés Ariel



Robles Barrantes presentó como agravio que existen “partidas presupuestarias” que el Estado ha entregado a la Junta Administrativa del Conservatorio de Castella.

Al respecto, conviene aclarar que el actuar del Registro Inmobiliario y el de este órgano colegiado se encuentra sujeto al principio de legalidad, razón por la cual el ordenamiento jurídico no autoriza a estos entes registrales a dictar actos administrativos que le competen por orden constitucional, a los órganos jurisdiccionales, según el artículo 153 de la Constitución Política y el numeral primero de la Ley Orgánica del Poder Judicial que, en su orden establecen:

[...]

ARTÍCULO 153.- Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que esta Constitución le señala, conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso – administrativas, así como de las otras que establezca la ley, cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.

[...]

Artículo 1.- La Corte Suprema de Justicia y los demás tribunales que la ley establezca ejercen el Poder Judicial.

Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que la Constitución Política le señala, conocer de los procesos civiles, penales, penales juveniles, comerciales, de trabajo,



contencioso-administrativos y civiles de hacienda, de familia, agrarios y constitucionales, así como de los otros que determine la ley; resolver definitivamente sobre ellos y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.

[...]

En este orden de ideas, el Registro Inmobiliario ordenó la apertura del expediente, consignó la nota de prevención y ordenó la custodia del testimonio de escritura antes referido por la gravedad de los hechos denunciados por los promoventes “la venta de un bien inmueble de uso público”.

Como se indicó anteriormente, el procedimiento administrativo que inicia en virtud del artículo 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario implica celeridad para cautelar el asiento registral con “nota de prevención” porque existe un hecho ilícito que será investigado por la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público y será resuelto por un Juez Penal de la República, así que el Registro Inmobiliario, tratándose de temas penales y posibles fraudes, actúa con celeridad en apoyo a la víctima del hecho ilícito y en salvaguarda de los bienes jurídicos antes comentados “fe pública (Título IV del Código Penal) “seguridad registral inmobiliaria” y “certeza en el tráfico jurídico inmobiliario” de acuerdo con los numerales 1° y 4 de la Ley 3883, ya que la inscripción de cualquier documento debe ejecutarse “sin menoscabo de la seguridad registral” (segundo párrafo del artículo primero de la Ley 3883).

Por consiguiente, este Tribunal considera ajustado a derecho el acto



administrativo dictado por el Registro Inmobiliario y que ordenó consignar la nota de prevención en la finca de San José matrícula 524964 ante la gravedad de los hechos denunciados por los promoventes y para evitar los perjuicios que este tipo de inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria de origen extrarregistral ocasionan en el tráfico inmobiliario nacional.

En cuanto al alegato del diputado Ariel Robles Barrantes referido a que el artículo 17 de la Ley de Fundaciones estipula que la disposición de los bienes de una Fundación solo puede efectuarse “previa disolución y por orden de un Juez” este alegato es rechazado porque en el contexto jurídico tal disolución no ha sido solicitada por la Junta Administrativa de la Fundación Conservatorio de Castella y tampoco aportó probanzas de esta afirmación.

Para una mejor comprensión de la naturaleza de la Fundación Conservatorio de Castella, la Procuraduría General de la República, órgano que en su Opinión Jurídica número OJ-135-2001 del 24 de setiembre del 2001, antes citada resumió, concluyó y enumeró lo siguiente:

[...]

1.- Que el Conservatorio de Castella nació originalmente bajo la figura de una "asociación" de carácter privado, inscribiéndose como tal en 1947 al amparo de la Ley de Asociaciones, No. 218 de 8 de agosto de 1939 y sus reformas, en cumplimiento con una serie de requerimientos testamentarios o legados dispuestos por quien en vida fue don Carlos Millet de Castella. Tiempo después, en 1979, se dispuso, mediante el trámite de



jurisdiccional voluntaria previsto al efecto, transformarla en una Fundación, regida por la Ley de Fundaciones, No. 5338 de 28 de agosto de 1973, inscribiéndose en el Registro de Personas al tomo 64, folio 399, asiento 1141.

2.- Que tal y como lo ha dispuesto la Dirección del Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, en virtud de dicha transformación de asociación a fundación, no conlleva en modo alguno la disolución de la primera, ya que ésta conserva su personalidad jurídica y su patrimonio, por lo que estima la Procuraduría General de la República que la Fundación Conservatorio de Castella es una persona jurídica de carácter privado, no sólo por lo mencionado supra en cuanto a la naturaleza de la figura jurídica adoptada, sea la de Fundación, sino además porque fue creado inicialmente mediante otra figura jurídica asociativa igualmente de carácter privado, atendiendo a las exigencias y requerimientos testamentarios por vía de legado de una persona, también privada, como lo fue en vida el señor Carlos Millet de Castella.

3.- Que a la luz de lo analizado y desarrollado en la jurisprudencia constitucional de la Sala Constitucional y administrativa de la misma Procuraduría General, y tratándose de la libertad de enseñanza como derecho fundamental y de su pleno ejercicio como libertad que es, debe recordarse que el Estado se encuentra facultado en el campo de la enseñanza privada, únicamente a ejercer funciones de inspección y fiscalización, consecuencia del interés público que lógicamente la enseñanza representa; siendo que al no concebirse ésta como



una concesión de un servicio público que hace el Poder Público a un particular, le está impedido al Estado toda intervención arbitraria en la esfera competencial de dichas instituciones, por cuanto ello significaría una limitación a la libertad de enseñanza.

4.- Que pese a que en el Decreto Ejecutivo No. No. 29324-MEP de 20 de febrero del 2001, se indique que dicha Fundación Conservatorio de Castella, de carácter eminentemente privado, haya recibido o reciba subvenciones, donaciones o ayuda de cualquier naturaleza por parte del Estado (sea por medio de subvenciones, donaciones, destacando funcionarios docentes o administrativos en dicho centro educativo y sufragándoles sus salarios conforme los Considerandos del 4° al 9° del referido Decreto Ejecutivo No. 29324-MEP); O bien, el que no se haya hecho mención de manera expresa en actos administrativos o documentos públicos anteriores, que dicha Fundación sea un "centro docente privado" (Considerandos 1°, 2°, 3°, y 4° del citado Decreto Ejecutivo No. 29324-MEP), no significa en modo alguno que por esas circunstancias se le deba dar la categoría de "institución oficial dependiente del Ministerio de Educación Pública".

5.- Partiendo de la misma jurisprudencia constitucional y administrativa emitida por la Procuraduría General, en la que se afirma que el Estado únicamente puede ejercer labores de tutela e inspección, respecto de la enseñanza privada o cuando se encuentra frente al ejercicio de la libertad de enseñanza como derecho fundamental, es dable advertir que ello no posibilita para que los centros educativos privados deban ser calificados o



catalogados por autoridades públicas como públicos u oficiales, dependientes del Ministerio de Educación Pública".

[...] (lo resaltado es propio)

Igualmente, el Voto 1769-F-SI-2024 dictado a las 09:30 horas del 12 de diciembre de 2024 por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en cuanto a los mismos hechos conocidos en este procedimiento dictó:

[...]

VII.- Aun y cuando el recurrente dedica la mayor parte de su reproche en evidenciar que el Conservatorio Castella es una institución educativa de naturaleza pública dependiente del MEP con afirmaciones, en algunos casos, carentes de respaldo probatorio; lo cierto es que el Tribunal tuvo por demostrado precisamente que dicho centro educativo "es una institución oficial dependiente del Ministerio de Educación Pública" (hecho probado 1 de la sentencia recurrida). Ante ese panorama, a nada conllevaría avocarse a determinar si el Conservatorio Castella es de naturaleza pública, pues ya es un hecho tenido por acreditado en el fallo objetado y respecto del cual, evidentemente, el casacionista no tiene objeción. Por el contrario, lo comparte. Ahora, el tema que suscita la controversia estriba en determinar si por el hecho de que el Conservatorio Castella ostente tal condición, automáticamente los terrenos donde se ubican sus instalaciones son de dominio público. Para ello es preciso recordar, para que un bien se halle dentro de la esfera del dominio de una entidad pública debe mediar algún acto o medio que así lo disponga, ya sea una Ley, un acto



expropiatorio, o bien, un título traslativo de dominio, por ejemplo, un contrato de compraventa o donación (al respecto se pueden consultar los votos No. 966 de las 14 horas 10 minutos del 15 de diciembre de 2005 y No. 1259 de las 10 horas 50 minutos del 10 de diciembre de 2009 de esta Sala).

[...]

Del análisis de los elementos de juicio arribados a los autos, esta Cámara al igual que el Tribunal, aprecia que los inmuebles objeto de la litis fueron adquiridos por la Asociación Conservatorio de Castella y bajo ese dominio se han mantenido hasta en la actualidad. Si bien en el año 2002, mediante escritura No. 185 otorgada a las 8 horas del 26 de enero de 2002 ante el notario público Arturo Ramírez, los inmuebles de San José se reunieron en una sola finca (524964-000), al igual que los ubicados en Heredia (183361-000), y su propietaria pidió que se inscribieran conforme a su actual y real denominación y naturaleza (Fundación Conservatorio Castella), con ese acto, la naturaleza de los inmuebles no varió de forma alguna, como lo arguye la accionante, pues desde su origen el dominio siempre ha estado en una entidad privada. Además, tampoco cambiaron de propietario, pues la otrora asociación pasó a ser una fundación, conservando su patrimonio. Nótese, en la escritura pública No. 5713, otorgada ante el notario público Fernando Camacho Mora, a las 11 horas del 8 de noviembre de 1979, visible a folios 93-96 del tomo II del expediente administrativo y folios 50-53 del tomo III del mismo expediente, se indicó: “el señor Ruizdael Lobo Brenes [...] en su carácter de Presidente con facultades de Apoderado General de la Asociación “Conservatorio de



Castella”, inscrita en el Registro de Personas al tomo cuarenta, folio ciento catorce, asiento cincuenta mil novecientos ochenta y cuatro, personería de la que el suscrito notario da fe con vista del libro de Actas de la Asociación y de la escritura número cinco mil seiscientos setenta y tres de mi Protocolo y dijo: Que debidamente autorizado por resolución del Juzgado Quinto Civil de San José de las dieciséis horas del treinta de octubre de mil novecientos setenta y nueve viene a protocolizar en lo conducente, piezas de esa misma resolución del Juzgado así como el acta de la sesión celebrada por la Fundación a las doce horas del día cinco de noviembre de mil novecientos setenta y nueve; las cuales dicen así: “Juzgado Quinto Civil.– San José, a las dieciséis horas del treinta de octubre de mil novecientos setenta y nueve. Diligencias de jurisdicción voluntaria para la inscripción como fundación de la asociación Conservatorio de Castellá (sic), promovido por el señor Ruizdael Lobo Brenes, mayor, casado, músico, vecino de Santa Ana, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo de la Asociación, y Resultando: Primero.– Solicita el señor Ruizdael Lobo Brenes, en su carácter de Presidente con facultades de Apoderado General, la inscripción en el Registro de Personas como Fundación, de la actual asociación Conservatorio de Castellá (sic)... IV.– Fondo: El artículo dieciséis y transitorio de la ley número cinco mil trescientos treinta y ocho Ley de Fundaciones del once de setiembre de mil novecientos setenta y tres otorga a los Juzgados Civiles de nuestro país, jurisdicción y competencia para disponer la inscripción en el Registro de Personas dependientes del Registro Público de la Propiedad, la forma en que deberá ser administrada o subsanar las



deficiencias de las fundaciones. Todo con el fin de que se mantengan los fines para lo que fue creada. Establece el referido transitorio in fine que: Igualmente podrá acogerse a ese procedimiento, las instituciones que tengan la naturaleza propia de las fundaciones y estén inscritas con otra modalidad. Así las cosas, teniendo la Asociación Conservatorio Castellá (sic), la naturaleza propia de una Fundación y reuniendo sus estatutos los requisitos establecidos en la ley número cinco mil trescientos treinta y ocho del veintiocho de agosto de mil novecientos setenta y tres, el suscrito Juez no tiene ni encuentra objeción alguna que hacerle a la solicitud de transformación de la Asociación en Fundación.

[...]

El patrimonio es el mismo que ha tenido la antigua asociación, el cual pasa a ser propiedad de la Fundación siendo su objeto cumplir fielmente las disposiciones testamentarias del fundador y lograr que se respeten y se continúen haciendo efectivas esas disposiciones de don Carlos Millet de Castellá que fundamentalmente son las de procurar un centro de arte en donde las generaciones futuras eduquen sus vocaciones artísticas [...]".

Desde ese plano, este Órgano decisor no observa la configuración del cambio de titularidad ni la desafectación del dominio público que aduce la actora haberse producido con la inscripción de la referida escritura pública No. 185 otorgada ante el notario Arturo Ramírez, cuya nulidad pide en esta causa. Así, al no apreciarse razones fácticas ni jurídicas para variar lo fallado, habrá de



rechazarse la censura.

[...] (lo resaltado es propio)

Cabe indicar que la Procuraduría General de la República en su opinión jurídica más reciente sobre este mismo tema, número PGR-OJ-089-2025 determinó:

[...]

En ese sentido, se emitió la Opinión Jurídica N° PGR-OJ-114-2024 del 3 de octubre del 2024, en la cual se abordó la situación registral de la finca, se hicieron observaciones al articulado del proyecto y se hizo mención del proceso judicial que se tramita en el Tribunal Contencioso Administrativo, con el número de expediente 15-5480-1027-CA, en el cual se estaba dilucidando la naturaleza demanial o no del terreno.

Con respecto a este proceso judicial, se hizo ver la existencia de una sentencia de primera instancia dictada por el Tribunal Contencioso Administrativo, en la cual se adoptó la posición de que no estamos frente a bienes demaniales, sino ante bienes de naturaleza privada, encontrándose -en aquel momento- pendiente de resolver el recurso de casación interpuesto ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

[...]

Ahora bien, debemos de señalar que la Sala Primera, mediante resolución N° 1769-F-S1-2024, de las 9:30 horas del 12 de diciembre del 2024, declaró sin lugar el recurso de casación



formulado en el proceso judicial antes mencionado, de suerte tal que ya se cuenta con una sentencia jurisdiccional en firme, que determina que la finca del Partido de San José número 524964-000 no es un bien demanial, sino un inmueble de naturaleza privada.

[...] (lo resaltado es propio)

A partir de la claridad del voto dictado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia y de las opiniones de la Procuraduría General de la República antes mencionadas, que resolvieron enunciados fácticos atendidos también en el Registro Inmobiliario, este Tribunal no puede aceptar los agravios de los apelantes referidos a un posible “uso público” o naturaleza demanial de la finca de San José matrícula 524964-000 porque “ya se cuenta con una sentencia jurisdiccional en firme” que determinó la naturaleza privada de esta finca.

En cuanto a los montos girados por El Estado a favor de la Fundación Conservatorio de Castella, el Voto de la Sala Primera antes referido resolvió:

[...]

El impugnante arguye que estos últimos terrenos fueron adquiridos con fondos públicos; no obstante, no aporta prueba fehaciente que así lo demuestre. Es cierto que mediante la Ley No. 4078, se autorizó al Poder Ejecutivo a emitir títulos de la deuda pública, de los cuales se entregaría “un millón de colones (¢1.000.000.00), a la Junta Administrativa del Conservatorio Castella, para la compra o expropiación del terreno que colinda con el Conservatorio”; sin embargo, no hay evidencia que permita



colegir, ni siquiera en forma indiciaria, que efectivamente el referido monto se giró a la Junta y que los fundos ubicados en Heredia fuesen comprados con ese peculio. Tampoco que los bienes hayan sido adquiridos por la Junta Administrativa del Conservatorio. El recurrente asegura que en setiembre de 1971 se firmó la escritura donde consta la compra de una propiedad de 20 manzanas en Barreal de Heredia, pero no aporta prueba en ese sentido.

[...] (lo resaltado es propio)

Como ampliamente se ha expuesto, de la claridad de lo dictado en el Voto de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia antes ilustrado, y de las opiniones jurídicas de la Procuraduría General de la República relacionadas con la misma causa aquí conocida, los agravios de los apelantes deben ser rechazados porque existe sentencia en firme que demostró que la finca de San José 524964 es de carácter privado y no pesa afectación publicitada en su asiento registral que limite su disposición mediante un contrato de compraventa (sin perjuicio del derecho de posesión de terceros o del Estado, tal y como se estipula en el mismo documento objetado por los promoventes).

En cuanto a la solicitud de brindar audiencia a la Procuraduría General de la República, este alegato de los promoventes también debe ser rechazado porque este proceso administrativo solo procura la cautela del asiento registral mediante nota de prevención porque la investigación, indagatorias, audiencias y demás actos serán facultativos del Ministerio Público o del juez penal de la República que conozca acerca de los hechos denunciados.



Ante esta realidad jurídica debe reiterarse que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional y por lo tanto, al no existir un proceso formal de oposición a la calificación registral de aquel documento impugnado, este Tribunal considera ajustado a Derecho devolver el instrumento público con citas de presentación tomo 2024, asiento 166674 a la corriente registral para que el Registrador continúe con la función registral de su competencia (calificación registral e inscripción).

Por todo lo anterior este Tribunal no puede aceptar ninguna de las pretensiones de los apelantes por lo que se rechazan todos los agravios expresados y se confirma la resolución impugnada.

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Andrés Ariel Robles Barrantes, mayor, soltero, diputado de la República, cédula de identidad número 1-1477-0155, vecino de San José y por el señor Daniel Francisco Núñez Zúñiga, mayor, soltero, administrador, cédula de identidad número 1-1127-0698 en su condición de vicepresidente de la Junta Administrativa del Conservatorio de Castella, cédula jurídica número 3-008-285480; ambos contra la resolución de las ocho horas del siete de octubre de dos mil veinticuatro.

POR TANTO

Se declaran **sin lugar** los recursos de apelación interpuestos por el señor Andrés Ariel Robles Barrantes, mayor, soltero, diputado de la



República, cédula de identidad número 1-1477-0155, vecino de San José y por el señor Daniel Francisco Núñez Zúñiga, mayor, soltero, administrador, cédula de identidad número 1-1127-0698 en su condición de vicepresidente de la Junta Administrativa del Conservatorio de Castella, cédula jurídica número 3-008-285480; ambos contra la resolución de las ocho horas del siete de octubre de dos mil veinticuatro, la cual 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. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 25/11/2025 10:23 AM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
CELSO DAMIAN FONSECA MC SAM (FIRMA)
Fecha y hora: 25/11/2025 09:21 AM

Celso Damián Fonseca Mc Sam

Firmado digitalmente por
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha y hora: 25/11/2025 03:07 PM

Cristian Mena Chinchilla

Firmado digitalmente por
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)
Fecha y hora: 25/11/2025 11:33 AM

Gilbert Bonilla Monge

Firmado digitalmente por
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)
Fecha y hora: 25/11/2025 09:24 AM

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/CDFM/CMCh/GBM/NUB



DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53