

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0670-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

María Lilia Hernández Ugalde, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2010-050-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 0004-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con quince minutos del dieciséis de enero de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por **María Lilia Hernández Ugalde**, mayor, viuda, educadora pensionada, con cédula de identidad 4-066-304, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas cuarenta y dos minutos del nueve de abril de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 27 de enero de 2010, la señora María Lilia Hernández Ugalde, de calidades indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita que no sea inscrito el documento presentado con citas **2009-170397**, alegando que la escritura que corresponde a dicho testimonio fue otorgada sin su comparecencia, siendo que ella no ha firmado escritura alguna de traspaso de su finca 116513 del Partido de Heredia, lo que puede reflejar una suplantación de su identidad o la falsificación de su firma. Dado lo anterior pide que se investigue la actuación de los notarios autorizantes de la escritura relacionada, Licenciados

Roland Antonio García Navarro y Warren Aguilar Villarreal, mediante la cual se le pretende despojar, en forma irregular, de su finca.

SEGUNDO. Que por medio de resolución dictada por la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario a las siete horas con treinta y cinco minutos, del veintinueve de enero de dos mil diez (visible a folio 10), se autoriza la apertura de expediente administrativo para realizar la investigación de mérito y **se consigna nota de prevención por inexactitud extraregistral** sobre la finca 116513 del Partido de Heredia, únicamente para efectos de mera publicidad noticia.

TERCERO. Que por medio de la resolución de las quince horas con cuarenta y dos minutos del nueve de abril de dos mil diez, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “...**I.- DENEGAR la presente gestión administrativa. II.- LEVANTAR la nota de prevención consignada sobre la finca del Partido de HEREDIA matrícula CIENTO DIECISÉIS MIL QUINIENTOS TRECE (116513),... III.- CERRAR y ARCHIVAR el presente expediente...**”

CUARTO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el cinco de mayo de dos mil diez, la gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro **a quo**, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ortiz Mora; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por carecer la resolución impugnada de un elenco de Hechos Probados, procede este Tribunal a enlistar como hechos con ese carácter y de interés para la resolución de este asunto los siguientes: **I.-** Consta a folios 13 a 17 del expediente, copia de la **Denuncia Penal** interpuesta por la gestionante, María Lilia Hernández Ugalde ante la **Fiscalía Adjunta de Heredia** el día 11 de febrero de 2010, a la cual se le asignó el Número de **Caso 10-1020-369-PE**. **II.-** Que a folios 19 a 25, consta copia certificada del testimonio de escritura pública número 167 del tomo 5 de protocolo del notario Roland Antonio García Navarro autorizada en conotariado con el Licenciado Warren Aguilar Villarreal, otorgada a las 13 horas del 01 de julio de 2009, que fuera presentada al Registro el día 02 de julio de 2009, con citas **2009-170397**, según la cual la señora María Lilia Hernández Ugalde vende su finca de Heredia, matrícula 116513 a María Sabina García Rosales. **III.-** Que a folios 30 y 31, consta copia del **Índice de Instrumentos Notariales** autorizados por el Notario Roland García Navarro en la primer quincena del mes de julio de 2009, certificado por la Jefatura del Archivo Notarial del Archivo Nacional, en la cual consta que el 01 de julio de 2009, a las trece horas fue otorgada la escritura número 167 del tomo 5 de protocolo, cuyas partes contratantes son María Fernández Ugalde y María García González, quienes otorgan una compraventa de finca. En dicho índice que advierte que esta escritura fue otorgada en conotariado con el Licenciado Warren Aguilar Villarreal. **IV.-** Que a folio 32, consta copia del **Acta de Secuestro, por parte de la Sección de Fraudes del O.I.J.** realizada el 09 de abril de 2010 en el Registro Nacional, mediante la cual se procedió a secuestrar el testimonio de la escritura pública relacionada en el hecho probado (II) anterior. Diligencia realizada dentro de la investigación de la **Causa Número 10-1020-0369-PE**. **V.-** Consta a folios 66 y 67, que en la actualidad, la finca **116513** del Partido de **Heredia**, se encuentra inscrita a nombre de la señora María Lilia Hernández Ugalde con cédula 4-066-304 y en ella se



encuentran anotados el documento de compraventa, que originó las citas **2009-170397** y la **Nota de Prevención** que fuera consignada por el Registro según resolución de las 7:35 horas del 29 de enero de 2010, relacionada en el Resultando Segundo de esta resolución.

VI.- Consta a folios 171 a 206 del expediente, copia certificada del Expediente No. 10-001020-0369-PE expedida el 22 de diciembre de 2011 y que fueron aportadas por la recurrente a solicitud de este Tribunal.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal no encuentra hechos con el carácter de no probados, que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, rechaza lo solicitado por el gestionante, en el sentido de impedir la inscripción de la compraventa de la finca 116513 del Partido de Heredia, anotada con citas 2009-170397, por el contrario, ordena levantar la nota de prevención que fuera consignada sobre dicho bien inmueble y el archivo del expediente, por considerar que en el caso bajo análisis no se cumplen los presupuestos establecidos en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 2009, por cuanto consta en el Índice de instrumentos autorizados por el notario Rolando Antonio García Navarro el otorgamiento de la escritura número 167 del tomo 5 de su protocolo, dado lo cual no es dable para la Autoridad Registral continuar con el procedimiento establecido para investigar las anomalías de origen extraregistral, razón por la cual no resulta procedente continuar publicitando una medida cautelar administrativa. Aunado a lo anterior, considera que, en virtud de que ya el presente asunto se ventila en la sede jurisdiccional e incluso el documento que se alega fraudulento ha sido secuestrado por el Organismo de Investigación Judicial dentro del proceso incoado por la señora Hernández Ugalde, resulta precisamente esa vía en la que puede reclamar amparo al derecho que alega lesionado.

Por su parte, la recurrente en su escrito de apelación sostiene que promovió esta gestión con la intención de evitar la inscripción del traspaso de la finca de su propiedad, dado que nunca firmó la escritura que supuestamente fue otorgada el 01 de julio de 2009 ante Warren Aguilar Villarreal, por lo cual dicho traspaso es ilegal. Agrega que, ante la Fiscalía de Heredia presentó la denuncia en contra del notario y procedió a aportar copia a este expediente. En razón de lo anterior, solicitó se procediera conforme a lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, sea la consignación de una nota de prevención. Afirma que, el hecho de que haya referencia a la escritura en el índice de escrituras presentado ante el Archivo Nacional, no implica que la misma haya sido firmada por ella, que es el punto medular de su solicitud. Si el Registro levanta la nota de prevención, y en vista de que a la fecha no existe en el inmueble anotación por parte de la Fiscalía o Juzgado Penal, el documento podría ser inscrito dado que ya se le corrigieron otros defectos señalados en su oportunidad, lo que permitiría el despojo de su finca y abriendo la posibilidad incluso de realizar el traspaso a un tercero que podría alegar buena fe, tornando nugatorio su derecho como propietaria. Dado lo anterior, solicita se mantenga anotada la nota de prevención sobre la finca 116513 del Partido de Heredia *“...hasta tanto se tenga el resultado del cotejo de firmas por parte de las autoridades judiciales y registrales competentes...”*

Posterior al dictado de la resolución final apelada, se apersonó quien figura como adquirente en la escritura cuya falsedad se alega en estas diligencias, señora María Sabina García Rosales, quien manifiesta ser un tercero adquirente de buena fe, en virtud de que adquirió el inmueble mediante compra realizada ante el notario Warren Aguilar Villarreal, quien además de mediador e impulsor de la negociación, representaba a la vendedora pues según su dicho era una hermana suya, y fue ante él y su esposa que realizó los diferentes pagos hasta la efectiva cancelación del precio y comprometiéndose a continuar cancelando la hipoteca que soporta la finca. En razón de lo anterior solicita se investiguen los hechos

denunciados, se le indemnicen todos los daños y perjuicios que esta situación le pueda ocasionar y se sienten las responsabilidades del caso.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada en relación con los argumentos esgrimidos por la recurrente, en primer lugar, debe expresar este Tribunal, que no se advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario al admitir y dar presentación al documento con citas **2009-170397**, por cuanto el mismo cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado en la finca 116513 del Partido de Heredia, pues en aplicación de los Principios Registrales de Fe Pública Notarial, los contratos autorizados por un notario habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil y en virtud de los límites del Marco de Calificación Registral, que restringe la función calificadora del Registrador únicamente a lo que conste de la confrontación de los asientos registrales con en el documento notarial, que en este caso no es la escritura original que se asienta en el protocolo, sino un testimonio de esa escritura y del cual el mismo *“notario da fe de ser copia fiel y exacta de su original”*.

No obstante lo anterior, considera conveniente esta Autoridad de Alzada hacer algunas observaciones acerca de lo alegado por la apelante, en relación con los autos que constan en el expediente y tomando en consideración que el punto central de sus agravios es la eventual falsificación de su firma en la escritura pública cuyo testimonio se presentó al Registro con las citas 2009-170397:

I.- El nuevo Reglamento del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, vigente a partir del 13 de octubre de 2009, establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea, alguna **anomalía originada fuera del ámbito registral**,



que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional). Dichas anomalías, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de ese mismo Reglamento, deben ser conocidas y declaradas en la sede judicial, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento.

II.- A pesar de lo anterior, en una **función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional**, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada. Claro está deben cumplirse ciertos presupuestos, siendo fundamental para el caso que nos ocupa, que exista “...*información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...*” que permitan determinar una eventual falsedad documental. En forma concreta, el artículo 32 del Reglamento de citas establece algunos de los supuestos en los que procede la consignación de la **nota de prevención por hechos extrarregistrales**, gestión que debe cumplir con los requisitos enlistados en el artículo 34 de ese mismo cuerpo normativo. Ahora bien, de la relación de ambos artículos, resulta claro para esta Autoridad de Alzada, que éste no es un sistema cerrado sino que es *numerus apertus*, es decir, no se contemplan en el artículo 32 citado, en forma taxativa, todas las posibilidades documentales que permitan determinar, en sede registral y dentro del Marco de Calificación, estas inexactitudes extrarregistrales.

III.- Llama poderosamente la atención a este Tribunal que en la **Demanda Penal** interpuesta ante la Fiscalía Adjunta de Heredia por la señora Hernández Ugalde, no se indica quién es el sujeto denunciado, véase que a folio 15 de este expediente se consigna: “...*Identificación del (la) denunciado (a) (s): (...) Desconocido Ignorado...*”, y en la

pretensión penal, civil y material de dicha denuncia manifiesta que “...*YO LO UNICO QUE PRETENDO ES QUE ME PAGUEN LO QUE ME DEBE Y DEFENDER MI FIRMA...*” cuando en los escritos presentados ante el Registro Inmobiliario (escrito inicial y de apelación), indica que todo este asunto obedece a una mala actuación del Licenciado Warren Aguilar Villarreal y por ello solicita a ese Registro investigar las actuaciones del relacionado profesional, sin embargo no dirige su denuncia penal contra él. Debe recordar la apelante que no es la Autoridad Registral quien tiene competencia para conocer denuncias fundamentadas en una actividad irregular de los notarios, ya que de conformidad con los artículos 21 y 22 del Código Notarial, corresponde a la Dirección Nacional de Notariado; hoy Consejo Superior Notarial, y de conformidad con los artículos 140, 141 y 169 de ese mismo cuerpo legal es al Juzgado y el Tribunal Notarial a quienes corresponde establecer las eventuales responsabilidades y sanciones a los notarios públicos. Asimismo, en la denuncia presentada ante la Fiscalía Adjunta de Heredia no solicita alguna medida cautelar de la autoridad jurisdiccional, siendo por ello lógico que aún a esta fecha no haya sido ordenada la anotación del proceso penal en el inmueble.

Aunado a lo anterior, se desprende de las copias del Expediente No. 10-001020-0369-PE que fueron aportadas por la recurrente a solicitud de este Tribunal, que el trámite de ese expediente ha pasado de la Fiscalía Adjunta de Heredia a la Fiscalía de Pavas y viceversa, y no es sino hasta el mes de julio de 2010 (ver folio 204) que se remitió nuevamente al Despacho original, sea la Fiscalía Adjunta de Heredia, en donde se encuentra a la espera de un informe pericial del registro de firmas (ver folio 203).

CUARTO. SOBRE EL FONDO. De acuerdo a las consideraciones indicadas en el aparte II del Considerando anterior, concluye esta Autoridad de Alzada que en la presente gestión se cumplen los presupuestos establecidos en el Capítulo IV “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, por cuanto la gestionante ha interpuesto la Denuncia Penal tramitada bajo el **Expediente**

Judicial 10-1020-369-PE (Hecho Probado I) y existe un elemento objetivo que permite presumir una eventual anomalía en el documento presentado con citas 2009-170397, cuales, el **Acta de Secuestro** de dicho documento, ejecutado por la **Sección de Fraudes del Organismo de Investigación Judicial** (Hecho Probado II), con lo cual puede presumirse una eventual inconsistencia de origen extraregstral que pone en tela de duda la legitimidad del documento secuestrado y en consecuencia afecta el asiento registral de la finca 116513 del Partido de Heredia, en razón de lo cual resulta conveniente mantener la cautelar administrativa de prevención que ya afecta ese bien, imponiéndole a ésta un término de caducidad de un año a partir de la debida notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, a los efectos de brindar el lapso de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la medida cautelar proveniente de la sede jurisdiccional competente.

Esta medida cautelar administrativa resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, -del cual derivó una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa-, ya que, ante la existencia de una inexactitud en los asientos registrales por situaciones que no pueden ser verificadas por el Registrador dentro de su función calificadora, debe permitirse una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, -que es la sede en donde el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones registrales-, siendo entonces que, ante el conocimiento de este tipo de hechos, en defensa de la Seguridad Jurídica Registral y del usuario, la Autoridad Registral debe coadyuvar con la función jurisdiccional ordenando una medida cautelar preventiva, “...*tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...*”

En el relacionado Voto No. 376-2006, admitió este Tribunal que dentro de esas situaciones de origen extraregstral podrían incluirse diferentes escenarios, por ejemplo, aquellos casos “... *cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta - como*

los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido...” con lo cual se refuerza la tesis sostenida líneas atrás, en el sentido de que la documentación que pueda servir como prueba o elemento objetivo para inferir el hecho de que una eventual anomalía tuvo acceso a la publicidad registral, es un sistema *números apertus*, dada la amplitud y multiplicidad de formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral.

Se advierte en el caso bajo estudio, que el alegato principal de la gestionante es, precisamente, una eventual falsificación de su firma o la suplantación de su identidad al otorgar la escritura que originó las citas de presentación 2009-170397 y siendo que dentro de la denuncia penal ha sido solicitada una pericia en ese sentido, resulta conveniente mantener la nota de prevención por el término de un año en aras de un ejercicio efectivo de esa función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación presentado por **María Lillia Hernández Ugalde**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas con cuarenta y dos minutos del nueve de abril de dos mil diez, la cual se revoca a efecto de mantener afectada la finca 116513 del Partido de Heredia con la Nota de Prevención por hechos extraregistrales, por el lapso de un año a partir de la debida notificación de la presente resolución.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N°

35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por **María Lillia Hernández Ugalde**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas con cuarenta y dos minutos del nueve de abril de dos mil diez, la cual se revoca, a efecto de que la finca 116513 del Partido de Heredia se mantenga afectada con la Nota de Prevención por hechos extraregistrales, por el lapso de un año a partir de la debida notificación de la presente resolución. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora