

---

## RESOLUCION DEFINITIVA

**Expediente 2020-0016-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Diligencias de Nota de Prevención**

**Escrow and Title Services S.A, Apelante**

**Registro Inmobiliario, Subdirección Registral (Expediente de Origen 2019-668)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

### VOTO 0321-2020

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las quince horas con trece minutos del diecinueve de junio de dos mil veinte.**

Recurso de apelación presentado por el señor Juan Carlos Esquivel Favareto, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-0611-0609, en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **Escrow and Title Services Sociedad Anónima**, cédula jurídica 3-101-382230, constituida bajo las leyes de Costa Rica, domiciliada en San José, La Uruca, de Bodegas de la Liga de la Caña 100 metros al sur y 150 metros al oeste en el Bufete Esquivel y Asociados, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario Subdirección Registral a las 15:00 horas del 13 de noviembre de 2019.

**Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 10 de mayo de 2019, el representante legal de Costa Rica Escrow and Title Services Sociedad Anónima, informa sobre irregularidades en la

segregación y venta de lotes que dieron nacimiento a la vida jurídica de las fincas del partido de **Guanacaste** matrículas **181052**, vendida a Elizabeth Morales Ugalde, así como la finca matrícula **201368** vendida a Roger Anchía y por considerar que existen dudas sobre los lotes segregados y vendidos, los cuales publicitan advertencia administrativa según expediente 2018-083-RIM, adjuntó copia certificada de la denuncia judicial y de los ingresos y salidas del país emitido por la Dirección General de Migración y Extranjería.

La Dirección Registral del Registro Inmobiliario resolvió lo siguiente mediante resolución de las 15:00 horas del 13 de noviembre de 2019: “(...) I. **Levantar** la nota de prevención por inexactitud extra-registral que publicitan las fincas Partido de Guanacaste matrículas DOSCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (201368) y CIENTO OCHENTA Y UN MIL CINCUENTA Y DOS (181052), por la falta del elemento objetivo para justificarla, conforme los artículos **32, 34 inciso e)** en relación con el **24**, todos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, y por solicitud expresa del gestionante, para lo cual se comisiona (...) II) **Proceder** con el **cierre y archivo** del presente expediente (...)”.

Inconforme con lo resuelto el representante legal de Costa Rica Escrow and Title Services, Sociedad Anónima, en su escrito de agravios señaló lo siguiente: **1.** La resolución no analiza el fondo del asunto y las razones de Derecho y preventivas que lo llevaron a presentar la gestión, en el expediente se ha aportado prueba suficiente y la que aporta con este escrito que evidencian que la matriz fue el elemento objetivo con el que se cometiera un delito y por lo que se solicitó a la Dirección se anoten las propiedades en tanto se dilucida en la vía jurisdiccional la denuncia, se comprobó en este expediente la denuncia por los delitos de estafa, fraude, falsedad ideológica entre otros y que se refieren a las fincas entre otras a las indicadas en el expediente. **2.** La escritura del notario Nassar Güell da fe pública

y se puede observar que la falsedad está en la dación de fe de la presencia de las personas que supuestamente participan de tal otorgamiento, siendo que el mismo no se encontraba en el país. **3.** Se aporta como prueba cédula de citación para indagatoria y denuncia penal planteada por parte del señor Roger Anchía Alvarado con relación a los hechos expediente judicial 19-000298-1220-PE (folio 43 del expediente administrativo).

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal encuentra que los siguientes hechos probados resultan de interés para el dictado de la presente resolución:

I.- Que mediante la escritura pública número 45-4 visible al tomo cuarto, folio veintitrés vuelto del protocolo del notario Juan José Nassar Güell, otorgada el 09 de junio de 2010, cuyo testimonio fue presentado al Registro Inmobiliario con citas Tomo 2010, Asiento 236766, se indica que compareció Juan Carlos Esquivel Favareto, cédula 1-0611-0609, en representación de Costa Rica Escrow and Title Services Sociedad Anónima, quien realiza la segregación de un lote parte de la finca partido de **Guanacaste** matrícula **102138**, dicha segregación genera la finca matrícula **181052** la cual es vendida en ese mismo acto a la señora Elizabeth Morales Ugalde, cédula 5-0183-0140. De la certificación de los movimientos migratorios se comprueba que el señor Esquivel Favareto sí se encontraba en el país en el momento en que se otorgó la escritura del 09 de junio del 2010. (Ver folio 006, 11 al 16 del expediente administrativo)

2. Que mediante la escritura pública número 4-5 visible al tomo quinto, folio dos vuelto del protocolo del notario Juan José Nassar Güell, otorgada el 18 de setiembre de 2013, cuyo testimonio fue presentado al Registro Inmobiliario con citas Tomo 2013, Asiento 262740, se indica que compareció Juan Carlos Esquivel Favareto,

---

cédula 1-0611-0609, en representación de Costa Rica Escrow and Title Services Sociedad Anónima, quien realiza la segregación de un lote parte de la finca partido de **Guanacaste** matrícula **102138**, dicha segregación genera la finca matrícula **201368** la cual es vendida en ese mismo acto al señor Roger Anchía Alvarado, cédula 6-0260-0520. De la certificación de los movimientos migratorios se comprueba que el señor Esquivel Favareto no se encontraba en el país en el momento en que se otorgó la escritura del 18 de setiembre del 2013. (Ver folio 006, 20 al 25 del expediente administrativo.)

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de importancia para el dictado de la presente resolución.

**CUARTO. SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA PRUEBA.** En cuanto a la prueba constante en el expediente, se admite para su valoración y dictado de la presente resolución por parte del Tribunal, la ya estudiada por el Registro Inmobiliario en el expediente principal.

**QUINTO.** Que 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.

**SEXTO. SOBRE EL FONDO.** Previo a emitir las consideraciones de fondo, este Tribunal de alzada, estima de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa, a su competencia material y a las modificaciones introducidas debido a la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

---

En ese sentido, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge el concepto de la inexactitud de la publicidad registral:

*“Artículo 14.- Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.”*

Es decir, a partir de este momento se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medio y los procedimientos para sanear esa publicidad. Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes ya sean estas de carácter registral o extraregistral.

En este sentido, el artículo 15 del citado cuerpo normativo establece como inexactitudes de origen registral, aquellas que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral, determinado entre ellas, las siguientes: *“...Serán consideradas inexactitudes de origen registral: a) La que resulta de un error involuntario cometido por parte del Registrador. b) La originada en el levantamiento catastral. c) La originada en una falla del sistema informático. d) La originada en la manipulación dolosa de la publicidad registral por parte del registrador o cualquier otro funcionario del Registro, con el fin de adulterar su contenido. ...”*

Respecto de las inexactitudes extraregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... a) *Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, ... b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...*” (Artículo 16), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada 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).

Lo anterior, en estricta observancia de los Principios de Legalidad y de División de Poderes, en este nuevo Reglamento se materializa el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo y que en lo de interés dispone:

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

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

---

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

*En razón de lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados, es improcedente en sede administrativa registral...”*

De la normativa transcrita, se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento, en tratándose de asuntos como el que nos ocupa, estos requieren de un análisis u tratamiento más amplio que el meramente registral.

No obstante, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, eso sí, bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos 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, o, por el contrario, medidas que si extraen del tráfico mercantil al bien, tal como la inmovilización.

Respecto a las inexactitudes de origen extrarregistral, su saneamiento se previó en forma concreta, en el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, N° 35509-J, denominado “Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles, cuando se acredite en forma fehaciente.

---

Al respecto, dicho numeral establece:

*“...De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extraregstral. Cuando se presente una inexactitud de origen extraregstral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los derechos o asientos catastrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral.*

*Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:*

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

*c) Cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente. Igual medida se aplicará, en el caso de que el documento presentado o inscrito no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor. La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede judicial.*

*El levantamiento de la nota de prevención, será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.”*



---

De la normativa anteriormente indicada se desprende que dentro de estos presupuestos y requisitos que deben verificarse en estos casos, resulta de fundamental importancia que exista “...*información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...*” que acrediten una eventual falsedad documental, que dé mérito para imponer una medida cautelar administrativa.

A pesar de la delimitación que de estos supuestos se hace en el artículo 32 del Reglamento de citas, este Tribunal considera que dicha norma merece ser aplicada con visión amplia, con relación a los posibles documentos que pueden resultar idóneos para justificar y obtener la tutela administrativa, pues el listado no puede ser considerado *numerus clausus*. Así las cosas, dentro de los posibles elementos objetivos que este Tribunal considera validos se encuentra la certificación de entradas y salidas del país, que de igual forma permite acreditar la no presencia física en el lugar indicado de alguno de los otorgantes (folios 6 y 7) lo cual ha sido acreditado en este caso, y en virtud de ello es posible presumir la existencia de una inexactitud que da mérito a una medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca del Partido de **Guanacaste 201368**, toda vez que se denunció un traspaso espurio en donde se indicó falsamente que el señor Esquivel Favareto compareció en San José a vender su finca cuando en realidad no se encontraba en Costa Rica.

Para el caso que nos ocupa, el Registro Inmobiliario señala en su resolución que:  
“(...) *En cuanto a la finca 201368, si bien es cierto que se aportó como prueba el reporte de entradas y salidas del país del señor Esquivel Favareto, no es considerado en sí mismo como elemento objetivo, por cuanto no se logra demostrar que exista una irregularidad en el otorgamiento de la escritura de citas. Todo lo anterior sumado a la manifestación expresa del gestionante de querer ventilar dicha*

---

*situación en la vía judicial por considerar que el Registro Público no tiene responsabilidad alguna en las inscripciones de los documentos bajo estudio, hacen necesario ordenar el levantamiento de las anotaciones que pesan sobre las fincas partido de Guanacaste matrículas 201368 y 181052 ...”, en cuanto a este punto, debe este Tribunal señalar que no comparte la posición del Registro de primera instancia en cuanto a considerar que el reporte de entradas y salidas del país del señor Juan Carlos Esquivel Favareto no es considerado en sí mismo como elemento objetivo, por cuanto ese hecho evidencia una inexactitud que da mérito a una medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca de **Guanacaste 201368**.*

Situación contraria sucede con la finca del partido de **Guanacaste 181052** vendida a Elizabeth Morales, ya que conforme la certificación de ingresos y salidas del país, para el día 09 de junio de 2010, fecha en que se firmó la escritura de traspaso, el señor Esquivel Favareto sí se encontraba en el país, por lo que hizo bien la Subdirección del Registro Inmobiliario al considerar levantar la nota de prevención que pesa sobre esa finca. (Ver folio 006 del expediente administrativo).

Este Órgano superior ya se ha pronunciado en casos como el presente, en donde ni el Registro Inmobiliario ni este Tribunal pueden entrar a realizar una valoración de los hechos denunciados, por carecer de competencia para ello, entre otros en el Voto No. 667-2016, de las 13:55 horas del 18 de agosto de 2016 indicando:

“... si bien es cierto, el Registro no puede entrar a la valoración de este tipo de prueba por carecer de competencia para ello, durante el curso del procedimiento administrativo ingresó la valoración judicial de la misma solicitud realizada por el gestionante en la sede administrativa, ahora por parte de una autoridad con competencia para ello, y precisamente dicta una medida cautelar judicial sobre la finca objeto de estas diligencias. Cabe

---

entonces preguntarse: ¿debe en este caso el Registro cancelar la medida cautelar de nota de prevención consignada provisionalmente?; la respuesta, actuando como sistema jurídico, (...) es negativa, ya que tomando en cuenta los postulados de Seguridad derivados del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos Públicos (que es Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas): “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto de terceros, Lo anterior lo lograra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos...” Nótese que el principio de seguridad y publicidad están por encima de la tramitación de un documento que ingresa a la corriente registral. (...) / la consignación de la nota de prevención que debe mantenerse para que actúe concomitantemente con la medida judicial, todo de conformidad con el artículo 456 del Código civil que literalmente dice: “La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito, o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no constan en el Registro.” (lo resaltado no es del original) Lo cierto del caso es que, en este asunto, por razones eminentemente procesales, la Nota de Prevención existía (...), y luego, esta respuesta administrativa se amarra a la valoración judicial esperada para que en forma articulada respondan como sistema ante la gestión del interesado. Siendo que, será en vía judicial que se establezcan las responsabilidades procesales, patrimoniales y personales que correspondan, siendo este proceso cautelar eminentemente instrumental de un proceso principal que

---

solo puede dirimirse en la sede judicial correspondiente...” (Voto No. 667-2016).

Reiteramos, que tal y como se indicó líneas arriba nuestro ordenamiento jurídico registral prevé la imposición de medidas cautelares por situaciones de carácter extraregistral, a efectos de generar el espacio de tiempo necesario para que los interesados acudan a la sede jurisdiccional y está en la esfera de sus competencias imponga en el asiento de la finca dicha anotación y consignar PREVENCIÓN, siempre y cuando existan los elementos para poderla otorgar, siendo que en este caso el elemento objetivo es precisamente la certificación de entradas y salidas del representante de la titular de la finca.

En resumen, en virtud de que ha sido acreditada la existencia de un elemento objetivo que permita, al menos presumir, que hay una inexactitud en la publicidad registral que amerita mantener la medida cautelar administrativa solicitada de nota prevención sobre la finca del partido de **Guanacaste 201368**, siendo que su levantamiento será determinado de conformidad con lo dispuesto en el párrafo final del artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario; no así sobre la finca del partido de **Guanacaste 181052** medida que deberá ser levantada tal y como lo dispuso el Registro de primera instancia. Asimismo, es menester señalar que el Registro basó también su toma de decisión en el escrito presentado el 28 de mayo de 2019, el cual no está dirigido en su encabezamiento a un expediente distinto, lo que aunado a lo solicitado por el apelante, permite concluir que no es esa la voluntad de acción para el presente expediente. De conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Juan Carlos Esquivel Favareto y en consecuencia se revoca parcialmente la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 13 de noviembre de 2019, para que se consigne

---

nota de prevención en la finca **DOSCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (201368)**, de la provincia de **Guanacaste**.

**SOBRE LOS AGRAVIOS.** Con base en el análisis realizado se acogen parcialmente los agravios en cuanto a que se mantiene la nota de prevención que publicita a finca **201368**, no así en cuanto a la finca **181052** ambas del partido de **Guanacaste**.

**SETIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el representante legal de la empresa **Escrow and Title Services Sociedad Anónima**, presentado en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se revoca parcialmente para que se mantenga la nota de prevención que publicita la finca del Partido de **Guanacaste** matrícula **DOSCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (201368)**, en todo lo demás se mantiene incólume la resolución.

### ***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara **con lugar parcialmente** el recurso de apelación presentado por el señor Juan Carlos Esquivel Favareto, en su condición de representante legal de la sociedad **Escrow and Title Services Sociedad Anónima**, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario Subdirección Registral a las 15:00 horas del 13 de noviembre de 2019, la cual se revoca parcialmente para que se mantenga la nota de prevención que publicita la finca del Partido de **Guanacaste** matrícula **DOSCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (201368)**. En todo lo demás se mantiene incólume la resolución. 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53