
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0639-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CARLOS JOSÉ CASTILLO URPI, LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ y 3-101-522465, SOCIEDAD ANÓNIMA, apelantes

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2019-981-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0385-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con nueve minutos del diecisiete de julio de dos mil veinte.

Recurso de apelación planteado por el licenciado Rolando Guardiola Arroyo, mayor, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-842-845, en representación de: CARLOS JOSÉ CASTILLO URPI mayor, casado, arquitecto, con cédula de identidad 1-823-478, LUIS DIEGO VARGAS RODRÍGUEZ mayor, casado, ingeniero civil, con cédula de identidad 1-810-440, ambos vecinos de Palmares de Alajuela, quienes a su vez son representantes de la sociedad 3-101-522465, S.A., con igual número de cédula jurídica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:30 horas del 18 de noviembre del 2019.

Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Que mediante oficio presentado ante

el Registro Inmobiliario el 16 de agosto de 2019, el licenciado Guardiola Arroyo en la representación indicada solicitó a la Dirección de ese Registro se consignara advertencia administrativa en las fincas **463816**, **445319** y **280790** de Alajuela, alegando que su representada 3-101-522465, S.A. fue despojada ilegalmente de ellas. Solicita también que se ordene una medida cautelar sobre el asiento de inscripción de esta sociedad porque mediante un testimonio de escritura sin matriz presentado con citas **2019-183254** supuestamente se protocoliza acta número 3 de Asamblea en la cual se cambia la representación para que el presidente pueda actuar en forma individual y se nombra a Juan José Alfaro Hidalgo, sustituyendo a su anterior presidente Patrick Vincent Hundley.

El gestionante informa que las relacionadas fincas -cuyo titular registral era su representada- fueron vendidas en forma fraudulenta a Rodrigo Alberto Ramírez Mejías, mediante los documentos tramitados con citas **2019-180038** y **2019-405294**, que son testimonios de escritura autorizadas por el notario Juan Carlos Vega Montoya. Además, dos de estos inmuebles fueron hipotecados mediante documentos que originaron las citas: **2019-208139** otorgada ante el notario Lesmes Arias Astúa (finca 463816) y **2019-476329** otorgada ante el notario Mario Eduardo Recio Recio (finca 445319).

Mediante resolución dictada a las 13 horas del 20 de agosto de 2019 el Registro Inmobiliario resolvió consignar nota de prevención en las fincas: 463816, 445319 y 280790 de Alajuela y se previno al gestionante el cumplimiento de requisitos necesarios para continuar con estas diligencias administrativas.

En resolución dictada a las 8:30 horas del 18 de noviembre del 2019, la **Subdirección del Registro Inmobiliario** resolvió: “...1) **DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por el señor Rolando Guardiola Arroyo (...) al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del

Registro Inmobiliario, ni ser esta la forma correcta de plantear un Ocurso contra la calificación de un documento...” Asimismo, ordenó “...4) Remitir la información de este expediente a la Dirección del Registro de Personas Jurídicas con el fin de que se investigue el caso particular...” (folio 404)

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado Guardiola Arroyo apeló la resolución relacionada, indicando en sus agravios que la autoridad registral valoró en forma errónea los elementos de prueba aportados a este expediente y que existen “...errores graves en la construcción lógica de los fundamentos de la sentencia recurrida específicamente la concreta lesión a las reglas de la sana crítica racional en que ha incurrido el registro inmobiliario (...) al hacer recaer sobre una mala técnica de falta de fundamentación y mala apreciación de la prueba con ruptura del principio de logicidad de la sentencia...” (folio 413).

Procede el recurrente a hacer una exposición de los hechos denunciados, reiterando todo lo dicho en su escrito inicial: que desde el año 2008 su representada adquirió los inmuebles 445319, 280790, 209974 y 271612, siendo que estas dos últimas fueron reunidas formando la finca 463816. Que posteriormente, mediante varios movimientos fraudulentos realizados por notarios públicos -dentro de ellos el notario Vega Montoya- un grupo delictivo logró despojarla de ellos traspasándolos a favor de Rodrigo Alberto Ramírez Mejías.

Con fundamento en lo anterior, solicita que este Tribunal le conceda una audiencia oral; que declare con lugar su recurso de apelación y la ineficacia de la resolución recurrida. Se reenvía a la Subdirección Registral para una nueva sustanciación y que se anote advertencia administrativa en las fincas afectadas, así como, en el asiento registral de la sociedad 3-101-522465, Sociedad Anónima.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como propios los hechos que tuvo por probados la Subdirección del Registro Inmobiliario, únicamente se aclara que el fundamento de ellos se encuentra: el **I**) a folios 118 a 124 y 126 a 131 del expediente y en las

imágenes 7 y 8 del legajo de apelación; **II**) a folios 135 a 140 y 142 a 147 del expediente y en las imágenes 9 y 10 del legajo de apelación; **III**) a folios 135 a 140 del expediente y en la imagen 11 del legajo de apelación y **IV**) a folio 182 del expediente.

Y se agregan los siguientes:

V) Que en los índices de instrumentos autorizados por los notarios: **1**) Mario Eduardo Recio Recio en la segunda quincena de julio 2019 (folio 152); **2**) Lesmes Arias Astúa en la segunda quincena de marzo 2019 (folio 153); **3**) Juan Carlos Vega Montoya en la segunda quincena de marzo 2019 (folio 154) y **4**) Juan Carlos Vega Montoya en la segunda quincena de junio 2019 (folio 155), consta que se reportaron las escrituras cuestionadas por el gestionante.

VI) Que el gestionante presentó denuncia penal el 13 de agosto de 2019, la cual se tramita en la Fiscalía de Hatillo bajo expediente 19-000789-0277-PE (folios 227 a 379 Tomo II).

VII) Que mediante oficio DRI-02-0315-2019 de 19-11-2019 el Registro Inmobiliario informó a la Dirección de Personas Jurídicas respecto de la solicitud del gestionante de que se cautele el asiento registral de la sociedad 3-101-522465 S.A. mediante oficio (folio 411 Tomo II)

VIII) Que en las fincas 463816, 445319 y 280790 de Alajuela se encuentra anotada la nota de prevención correspondiente a este expediente (imágenes 9 a 11 del legajo de apelación)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Observa este Tribunal que no ha sido demostrado por los gestionantes, que las escrituras cuestionadas adolezcan de algún tipo de inconsistencia o presenten alguna falsedad.

CUARTO. 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.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. Al analizar los alcances de la competencia

material de la Gestión Administrativa, en relación con las inexactitudes de origen extra registral referidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009, encontramos que se trata de un procedimiento enfocado a dar a conocer a terceros interesados de la existencia de alguna inexactitud en la publicidad registral a efecto de realizar su corrección (artículo 21) y en él se establecen los modos, medios y procedimientos para tratar estas inconsistencias.

Dentro de este procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- tales como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) que son 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...” (artículo 15) y la **nota de prevención de inexactitud extra registral** (artículo 32)

Estas últimas son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen 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), las cuales son atribuibles “...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fe generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...” (artículo 31), siempre y cuando se trate de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

II.- SOBRE LA COADYUVANCIA DE LA SEDE REGISTRAL EN LOS PROCESOS TRAMITADOS POR LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL. De lo indicado en el apartado anterior, resulta claro que en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario fue conferida a la autoridad registral esa facultad de afectar con medidas cautelares administrativas los bienes y derechos inscritos que adolezcan de alguna inconsistencia.

No obstante, siempre deben observarse los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 de ese mismo cuerpo normativo que establece:

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

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

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

En razón de lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados, es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para la cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria N° 9602 y su Reglamento.

De lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral y este Órgano de Alzada carecen de competencia para el conocimiento de las situaciones que se configuren dentro de los supuestos allí indicados.

De este modo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos -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 y con el fin de **dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado** que ante la incidencia de un presunto fraude extra registral, obtenga una medida cautelar que permita un acceso a la tutela jurisdiccional sin peligro en la demora que tal solicitud normalmente demanda.

Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extra registral, resulta de fundamental importancia contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten consignar una **nota de Prevención** en los inmuebles, dentro de otros cuando: por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz (inciso b), lo cual, por las razones que se especifican a continuación, no ha sido demostrado en el asunto que nos ocupa.

III.- SOBRE EL CASO CONCRETO. Las presentes diligencias administrativas se inician en virtud de que el gestionante informa que las fincas 463816, 445319 y 280790 de Alajuela

cuyo titular registral era su representada fueron vendidas en forma fraudulenta a Rodrigo Alberto Ramírez Mejías, mediante los documentos tramitados con citas: **1) 2019-180038** que es testimonio de la escritura 211-8 otorgada el 19 de marzo de 2019 ante el notario Juan Carlos Vega Montoya que es compraventa de la finca **463816** de Alajuela a Rodrigo Alberto Ramírez Mejías (folios 118 a 124). **2) 2019-405294** que es testimonio de la escritura 236-8 otorgada el 24 de junio de 2019 ante el notario Juan Carlos Vega Montoya, que es compraventa de las fincas **445319 y 280790** de Alajuela a Rodrigo Alberto Ramírez Mejías (folios 135 a 140).

Agrega que dos de estos inmuebles fueron hipotecados mediante documentos que originaron las citas: **3) 2019-208139** que es testimonio de la escritura 426 otorgada el 29 de marzo 2019 en el tomo 28 de protocolo del notario Lesmes Arias Astúa en la cual se hipoteca la finca **463816** (folios 126 a 131) y **4) 2019-476329** que es testimonio de la escritura 191-6 otorgada el 31 de julio de 2019 ante el notario Mario Eduardo Recio Recio en la cual se hipoteca la finca **445319** (folios 142 a 147). Además, que mediante el documento **2019-183254** que es testimonio de la escritura 261 otorgada el 27 de julio de 2018 ante el notario Carlos Eduardo Araya Sánchez, se cambian las facultades del presidente para que pueda actuar en forma individual y se nombra en ese puesto a Juan José Alfaro Hidalgo, sustituyendo a Patrick Vincent Hundley. Además de que el notario estaba suspendido a esa fecha y tampoco reportó esa escritura en su índice, por lo que se trata de un testimonio sin escritura matriz.

No obstante, es claro que estos supuestos no se cumplen en el caso bajo estudio, por cuanto de los documentos que constan dentro de este expediente ha quedado demostrado para este Tribunal, que las escrituras cuestionadas por el gestionante fueron debidamente reportadas por los notarios autorizantes, toda vez que a folios 152 a 155 de este expediente constan las copias de los índices de instrumentos autorizados por los notarios. Por el contrario, el licenciado Guardiola Arroyo no aporta algún documento que demuestre lo denunciado, dado lo cual es dable concluir que esos documentos sí tienen matriz.

Por otra parte, respecto de la solicitud de cautelar el asiento registral de la sociedad 3-101-522465 S.A., el Registro Inmobiliario mediante oficio DRI-02-0315-2019 del 19 de noviembre de 2019 que consta a folio 411, la autoridad registral informó a la Dirección de Personas Jurídicas con el fin de que se valore de lo denunciado en este expediente.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De acuerdo con las consideraciones expuestas, resulta claro entonces que los hechos denunciados por el licenciado Guardiola Arroyo no se ajustan a los presupuestos establecidos en los artículos 16, 17, 31 y 32 b) del Reglamento del Registro Inmobiliario, toda vez que no se ha aportado algún elemento objetivo que acredite que su representada fue despojada en forma ilegítima de los inmuebles objeto de estas diligencias administrativas y por ello, deba cancelarse la nota de prevención que fue consignada en las fincas **463816**, **445319** y **280790** de Alajuela, dado lo cual no resultan de recibo sus agravios, ni es posible acceder a su pretensión.

Aunado a lo anterior, desde agosto del 2019 fue presentada ante la Fiscalía de Hatillo la denuncia penal 19-000789-0277-PE, lo que demuestra que este asunto ya se encuentra en conocimiento de la autoridad jurisdiccional, debiendo el interesado gestionar el mandamiento de anotación respectivo a efecto de cautelar las fincas involucradas. Por las razones expuestas, debe este Tribunal confirmar la resolución apelada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Rolando Guardiola Arroyo, en representación de la empresa 3-101-522465, Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:30 horas del 18 de noviembre del 2019, la que en este acto **se confirma** para que se deniegue su solicitud de consignar una medida cautelar administrativa en las

fincas 463816, 445319 y 280790 de Alajuela y se ordena levantar la nota de prevención que fue consignada en éstas. 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

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53