

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0414-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

ANA LORENA COTO ESQUIVEL, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2017-1228-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO 0702-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cincuenta minutos del veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación presentado por la licenciada Ana Lorena Coto Esquivel, abogada, vecina de San José, cédula de identidad 1-0566-0378, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 16 de agosto de 2018.

Redacta la juez Mora Cordero; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Mediante libelo presentado el 8 de diciembre de 2017, la licenciada Ana Lorena Coto Esquivel, interpone solicitud de Gestión Administrativa, a efectos de que se imponga una nota de prevención en el asiento de la finca de la provincia de Guanacaste, matrícula 3627. Ello, en razón de que mediante testimonio de escritura 178 del tomo cuarto del protocolo de la Notaría Pública Ana Lorena Coto Esquivel, comparece Adrián Greivin Ortiz Ugarte y solicita ante la Notaria de Jorge Luis Gutiérrez Peña la protocolización de piezas del juicio sucesorio de José Cabezas Bonilla y Dolores Evangelista Álvarez Álvarez, dentro del cual se adjudicó la finca supra a favor del señor Ortiz Ugarte, inscrito

el 14 de noviembre del 2017. Documento que ocupó las citas de presentación del Diario del Registro Inmobiliario al tomo 2017, asiento 713027.

Lo anterior, dado que según lo manifiesta la fedataria pública, el traspaso se realizó por medio de una boleta de seguridad Q 2128735 y papel de seguridad número 42730885 que le fueron sustraídos. Hechos que fueron denunciados ante el Organismo de Investigación Judicial, mediante denuncia 000-17-034878 y seguida bajo la causa penal 17-033290-0042-PE.

Que el Registro Inmobiliario, dio curso a la gestión presentada por la licenciada Ana Lorena Coto Esquivel, y siendo que esta situación se circunscribe al contenido del capítulo IV del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, una vez determinadas las inconsistencias las cuales pueden afectar la publicidad registral y podrían acarrear una afectación a terceros, y, en virtud de que la información brindada en el testimonio de escritura con citas al tomo 2017, asiento 713027, no cuenta matriz que lo sustente, se configura el elemento objetivo que se requiere para brindar la correspondiente tutela administrativa. En este sentido, el Registro determinó mantener la nota de prevención en el asiento de la finca de la provincia de Guanacaste, matrícula 3627 hasta por el plazo de un año de conformidad con el artículo 468 inciso 5) del Código Civil, hasta que la autoridad judicial competente ordene consignar el asiento de dicho inmueble la correspondiente anotación judicial. En caso de no ingresar el mandamiento judicial se procederá con el termino anteriormente señalado, se analizará la procedencia de una apertura oficiosa por parte de la administración; o bien podrá disponerse su levantamiento si la autoridad judicial, así lo ordene, o de la Publicidad Registral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la apelante Coto Esquivel manifestó en sus agravios que, habiéndose demostrado ante el Registro de instancia, de manera fehaciente que el documento con citas del Diario del Registro Inmobiliario al tomo 2017, asiento 713027, carece de

matriz, solicita que se proceda a devolver al estado previo a la presentación e inscripción del instrumento público notarial objetado, toda vez que dicho movimiento registral es fraudulento.

SEGUNDO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de rigor.

TERCERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos de tal naturaleza y relevantes para el dictado de la presente resolución, los siguientes:

I.- Que el 13 noviembre de 2017 fue presentado al Diario del Registro el documento que originó la citas tomo 2017 asiento 713027, y corresponde a la protocolización de piezas del juicio sucesorio tramitado en la notaria de Jorge Luis Gutiérrez Peña de José Cabezas Bonilla y Dolores Evangelista Álvarez Álvarez. (folios 15 a 17).

II.- Certificaciones emitidas por la señora Ana Lucía Jiménez Monge, Jefe del Archivo Notarial del Archivo Nacional, donde se evidencia que los folios 70 frente al 71 vuelto del tomo cuatro del protocolo de la notaría pública Ana Lorena Coto Esquivel, consta la escritura 107 con un NO CORRE y la escritura 108 que corresponde a una modificación de las condiciones de una hipoteca que pesa sobre la finca de la provincia de San José, matrícula 514005, del 15 de febrero de 2006. La otra certificación corresponde al índice de la primera quincena de noviembre del 2017 donde se acredita que el tomo y protocolo en uso de la Notaria Coto Esquivel, es el 16 y las secuenciadas de las escrituras van de la 15 a la 23. (folios 28 al 34).

III.- Que el Notario Público Jorge Luis Gutiérrez Peña y el señor Adrián Greivin Ortiz Ugarte, no han sido notificados personalmente de este procedimiento.

CUARTO. 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.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Realizado el estudio íntegro del expediente venido en Alzada puede resumirse este asunto de la siguiente forma: con fundamento en las diligencias administrativas promovidas por la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel, el Registro Inmobiliario dio inicio a una investigación de los hechos denunciados y concluyó que efectivamente existe una inexactitud de origen extrarregistral, ya que, el testimonio de escritura que ocupó las citas de presentación del Diario del Registro Inmobiliario al tomo 2017, asiento 713027 dentro del cual comparece el señor Adrián Greivin Ortiz Ugarte ante la notaria de Jorge Luis Gutiérrez Peña y solicita protocolización de piezas del juicio sucesorio de José Cabezas Bonilla y Dolores Evangelista Álvarez Álvarez, se adjudicó la finca de la Provincia de Guanacaste, matrícula 3627-000 a su favor, e inscrita el 14 de noviembre del 2017, **no tiene matriz que lo sustente.** Por esa circunstancia el Registro Inmobiliario resuelve mantener la nota de prevención que publicita la finca de la Provincia de Guanacaste, matrícula 3627-000.

Al confrontar la documentación contenida en autos en relación con los argumentos esgrimidos por la parte recurrente y de conformidad con el fundamento normativo desarrollado en el considerando anterior, en primer término este Tribunal considera que el Registro Inmobiliario no cometió error alguno al admitir y tramitar el documento con citas tomo 2017, asiento 713027, que es la adjudicación de la finca de Guanacaste, por cuanto, valorado dentro de las limitaciones que impone el Marco de Calificación Registral, en apariencia cumplía con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado e inscrito, en aplicación del principio de fe pública notarial.

Sin embargo, de la prueba objetiva aportada que consta en el expediente, es evidente para este Tribunal que existen inconsistencias que afectan los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral. Según fuera señalado en el “considerando de los hechos probados”, se afectó el principio de legalidad contenido en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la

Administración Pública, porque el registrador le aplicó la normativa registral correspondiente a un documento auténtico, que otro que no lo es. En la escritura, dentro de la parte introductoria (artículo 81 del Código Notarial), que está compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones; indica una representación espuria carente de matriz, lo que violenta además el artículo 34 del Reglamento del Registro Público 26771-J, que, exige que se inscriban solamente actos válidos y eficaces, que son los únicos que pueden acceder a la publicidad, de conformidad con el artículo 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público. Esta ausencia de validez y eficacia del instrumento público objeto de estas diligencias, permea todo el acto de traspaso otorgado ante la Notaria Coto Esquivel, mediante escritura número ciento setenta y ocho – cuatro, visible al folio setenta vueltos, del tomo cuarto de su protocolo. Si no existe esta validez y eficacia, el documento no puede ser considerado auténtico, ya que se violenta lo dispuesto en el artículo 450 del Código Civil, que define el medio idóneo de acceso al Registro (principio de rogación).

En este caso, quien pretendió adquirir un derecho con base en un documento espurio, no puede obtener la prioridad, ya que solamente perjudican a terceros los títulos sujetos a inscripción que ingresen a la publicidad registral y un documento que no es auténtico, no cuenta para ser ingresado a la corriente registral. (artículo 455 del Código Civil).

Adicionalmente, la inscripción de un documento en las condiciones que presenta el que se analiza en este procedimiento, podría provocar, además, una violación a los principios de **legitimación** y de **tracto sucesivo**. (artículo 452 del Código Civil).

En segundo término, al tenerse por probado que el señor Adrián Greivin Ortiz Ugarte, no ha sido notificado de este procedimiento, debe cumplirse con esta a efecto de no violentar el debido proceso y pueda dicho señor tener la oportunidad de descargo de los hechos que se denuncian en estas diligencias. Ante ello, se devuelve este expediente al Registro de origen, a efecto de que continúe con el procedimiento, notifique a las partes y proceda conforme al principio de legalidad.

Por lo expuesto, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado por la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 16 de agosto de 2018, la cual se anula a partir de la resolución apelada para que se reponga el procedimiento y se notifique a las partes.

SEXTO. 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 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 presentado por la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 16 de agosto de 2018, la cual se anula a partir de la resolución impugnada, para que el Registro Inmobiliario reponga el procedimiento y notifique a las partes. 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora