

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2010-0041-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Gestión Administrativa**

**Gerardo Aguilar Ramírez, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2008-1303-BI)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

### ***VOTO No 1175-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas cincuenta minutos del dieciséis de diciembre de dos mil once.***

Recurso de apelación presentado por **Gerardo Aguilar Ramírez**, mayor, casado en segundas nupcias, administrador de negocios, vecino de San José, con cédula de identidad 1-757-755, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas con treinta minutos del dos de diciembre de dos mil nueve.

### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 08 de diciembre de 2008, el señor Gerardo Aguilar Ramírez, de calidades indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita que “...i. *Se ordene en forma inmediata, por solicitud voluntaria del propietario, la inmovilización de las fincas (...) (a) 1-475065-000; y, (b) 1-475066-000; y, / ii. Se suspenda el proceso de calificación de la escritura de compraventa otorgada ante la Notaria Grace María Sanchez Granados, (...) presentada (...) bajo citas tomo 578, asiento 11076, consecutivo 1, hasta que se resuelva lo que corresponda en la vía penal correspondiente...*” alegando que dicha escritura no fue suscrita ni otorgada por su persona, siendo que, “*al parecer*” se ha suplantado su identidad para dicho



otorgamiento. Agrega que ha presentado la correspondiente denuncia penal por estafa ante el Ministerio Público, bajo el número 000-08-24680, conformando el expediente 08-024186-0042-PE, con el fin de que se investiguen los hechos y se anule la relacionada escritura.

**SEGUNDO.** Que por medio de resolución dictada por la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario a las trece horas, cincuenta y cinco minutos, del ocho de diciembre de dos mil ocho, se autoriza la apertura de expediente administrativo número 08-1303-BI, para realizar la investigación de mérito y **se consigna nota de advertencia administrativa** sobre las fincas 475065 y 475066 del Partido de San José, únicamente para efectos de mera publicidad noticia.

**TERCERO.** Que por medio de la resolución de las siete horas y treinta minutos del dos de diciembre de dos mil nueve, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “...***I.- Levantar la advertencia administrativa consignada en la finca del Partido de San José matrículas CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SESENTA Y CINCO (475065) y CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SESENTA Y SEIS (475066), ya que no existe un error cometido en sede registral y lo hechos que regeneraron estas diligencias, no encuadran dentro de los parámetros establecidos en el Voto 376-2006 del Tribunal Registral Administrativo y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional DGRN-0831/2007...***”

**CUARTO.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el quince de diciembre de dos mil nueve, el 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 sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren indefensión a las partes e

interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ureña Boza; y,**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo, agregando los siguientes: **5.-** Consta a folios 103 a 116 del expediente, copia certificada de la Denuncia Penal interpuesta por el gestionante, Gerardo Antonio Aguilar Ramírez, ante el **Organismo de Investigación Judicial** el día 06 de diciembre de 2008, a la cual se le asignó el Número **08-024186-0042-PE**. **6.-** Consta a folio 58 de este expediente copia del **Acta de Secuestro**, levantada el 23 de abril de 2009 en el Registro Nacional, Dirección de Bienes Inmuebles, por parte de la Sección de Fraudes del O.I.J. mediante la cual se procedió a secuestrar el testimonio de la escritura pública relacionada en el hecho probado (2). **7.-** Que en el Sistema de Información del Registro Nacional, Módulo Consulta de Defectos del documento con citas **578-11076**, ha sido consignado como defecto desde el 10 de diciembre de 2008: ***“Documento pasado a la Dirección, expediente #08-1303-BI”***, (ver folio 59).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal enlista como Hecho No Probado: **1.-** Que el testimonio de la escritura relacionada en el Hecho Probado 2, y que fuera presentado al Registro según citas **578-11076**, adolezca de una eventual falsedad o carezca de escritura matriz.

**TERCERO. SOBRE EL REGLAMENTO APLICABLE EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** A partir del día 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de

Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa se inicia a solicitud de la parte interesada el 08 de diciembre de 2008, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la Dirección del Registro Inmobiliario, ordena levantar la medida cautelar de Advertencia Administrativa que ha sido consignada en las fincas 475065 y 475066 del Partido de San José, por considerar que en el caso bajo análisis no se cumplen los presupuestos establecidos en el Voto No 376-2006 dictado por este Tribunal Registral Administrativo y que para efectos operativos registrales se materializó en la Circular DGRN-0831/2007; dictada por la Dirección General del Registro Nacional el 13 de julio de 2007, por considerar que ha sido acreditado dentro del expediente, mediante copia certificada del Índice de instrumentos autorizados por la Notario Grace María Sánchez Granados, el otorgamiento de la escritura número 371 del tomo 11 de su protocolo, dado lo cual no es dable para la Autoridad Registral continuar publicitando la medida cautelar de advertencia administrativa en las relacionadas fincas. Siendo que, ya el presente asunto se ventila en la sede jurisdiccional bajo el **Expediente No. 08-024186-0042-PE**, e incluso el documento que se alega fraudulento ha sido secuestrado por el Organismo de Investigación Judicial y es en esa vía en la que puede reclamar amparo al derecho que alega lesionado.

Por su parte, alega el recurrente en su escrito de apelación que la resolución que impugna no se encuentra ajustada a derecho por cuanto se sustenta en que el documento objetado ingresa a la corriente registral bajo una presunción legal de veracidad (fe pública notarial) incuestionable en la sede registral, dado que un principio esencial de la materia registral es dotar de seguridad jurídica el tráfico de bienes, con el fin de garantizar a sus titulares el legítimo goce y disfrute de sus derechos. Queda claro que cuenta con legitimación suficiente para plantear y señalar cualquier discordancia entre la realidad y los documentos presentados al Registro. En este sentido el Registro debe tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad registral cuando el titular de un derecho inscrito le informa que el contenido de un documento es falso. La Advertencia Administrativa es el único medio para evitar la comisión de ilícitos, ya que el trámite en la vía judicial es lento, engorroso y está sujeto a requisitos difíciles de cumplir por parte de los interesados.

Advierte que su pretensión no es sustituir la competencia de los Tribunales de Justicia para que el Registro anule el documento cuestionado, sino salvaguardar su derecho de propiedad y dar aviso a terceros que existe una situación anómala con los inmuebles objeto de esta gestión. Si en este caso el Registro levanta la advertencia, violentaría lo establecido en el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y con ello, de conformidad con las normas de responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al no tomar las medidas oportunas, ante un posible fraude podría incurrir “...en responsabilidad civil de carácter solidario junto con el responsable directo del hecho anómalo...” y ésta es una razón más para mantener la nota de advertencia vigente en los inmuebles.

Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por la recurrente, considera oportuno este Tribunal advertir al gestionante que, en su escrito inicial solicitó **la inmovilización voluntaria** de las fincas 475065 y 475066 del Partido de San José, sobre este aspecto advierte esta Autoridad de Alzada que es permitido establecer límites voluntarios a la libre disposición de los bienes por parte del propietario, es decir, dicha pretensión es viable mas no por la vía de la Gestión Administrativa; que es un procedimiento reservado para otros supuestos muy específicos. En

este caso, dicha petición debe materializarse en un instrumento público otorgado ante notario público habilitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 266 a 268, 450 y siguientes del Código Civil.

En otro orden de cosas, no se advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario al admitir el documento con citas **578-11076**, por cuanto el mismo cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado en las fincas 475065 y 475066 del Partido de San José, pues efectivamente en aplicación del Principio 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 tanto en los asientos registrales como 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” y por ende el caso bajo estudio no podría en modo alguno encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, como alega el recurrente.

Y es que, el punto central de los alegatos presentados por el gestionante y ahora apelante, es la eventual falsificación de su firma en la escritura pública cuyo testimonio fue presentado al Registro con citas 578-11076, y dado que de la información que consta en autos no es posible presumir falsedad alguna, aunque eventualmente puede existir un hecho delictivo que; de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, puede únicamente dilucidarse en la vía jurisdiccional y no en la sede administrativa.

En este sentido, dentro de la política de saneamiento seguida por este Tribunal Registral, fue solicitada como prueba para mejor resolver, mediante resolución de las 11:00 horas del 4 de octubre de 2011, se solicitó a la Dirección de Servicios Registrales del Registro Nacional que



certificara el estado actual de las fincas objeto de estas diligencias y al solicitante que aportara la documentación necesaria para acreditar el estado actual de la Denuncia Penal que interpuso ante la sede judicial. Sin embargo, dicha audiencia no fue contestada por el apelante Aguilar Ramírez, dado lo cual, de la información remitida por la Dirección de Servicios Registrales, logra comprobarse que no ha ingresado aún alguna medida cautelar dictada por la Autoridad Jurisdiccional correspondiente.

En relación con la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa en el supuesto de hechos procedentes de la sede extraregstral, el criterio vertido por este Tribunal en el **Voto No. 376-2006** desde el año 2006, que fundamenta la resolución venida en Alzada, se anticipó a las disposiciones contenidas en el nuevo Reglamento del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J vigente a partir del 13 de octubre de 2009 y según se indicó en el Considerando Tercero no resulta aplicable para este caso. En dicho criterio, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extraregstrales**, sea, alguna anomalía que haya sido 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). No obstante, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de dicho cuerpo normativo, estos asuntos deben ser conocidos y declarados en la sede judicial, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento. Sin embargo, 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, 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 acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación se previó en forma concreta, en el inciso a) del artículo 32 del nuevo Reglamento, sea, del Reglamento del Registro Inmobiliario indicando: “a) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentada en el protocolo del notario correspondiente y consecuentemente no existe escritura matriz...”*

Es claro que este presupuesto no se cumple en este caso, por cuanto de las copias del Índice de Instrumentos Notariales emitido por el Archivo Notarial se verifica el otorgamiento ante la Notaria Grace María Sánchez Granados de la escritura pública No. 371 del tomo 11 de su protocolo, cuyo testimonio fuera presentado al Registro con citas 578-11076.

Tal y como afirma el propio recurrente, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada, en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes, carecen de la competencia necesaria para entrar a conocer el fondo del presente asunto, lo contrario sería atribuirle a la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional violentando dicho principio, en virtud de que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre las fincas objeto de estas diligencias, reclamado por el señor Gerardo Aguilar Ramírez, así como la investigación de eventuales conductas delictivas, tales como falsificación de firmas y de documentos, o la suplantación de personalidad, son asuntos que corresponde realizar a la sede jurisdiccional y en consecuencia debe ésta establecer las medidas cautelares correspondientes, independientemente de que su trámite sea “lento y engorroso” como afirma el apelante, y que, en todo caso tampoco son de recibo en esta instancia.

Conforme lo expuesto, ante la falta de un elemento objetivo que permita presumir alguna actividad delictiva que pueda incidir en la Publicidad Registral, considera esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Gerardo





Aguilar Ramírez, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas, treinta minutos del dos de diciembre de dos mil nueve, la cual se confirma.

**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 sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Gerardo Aguilar Ramírez**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas, treinta minutos del dos de diciembre de dos mil nueve, la cual se confirma. 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***