

## RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0423-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

**SERGIO FRANCISCO SOLANO CÉSPEDES, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2012-1464-RIM)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

## ***VOTO No 1199-2013***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del cinco de diciembre de dos mil trece.***

Recurso de apelación presentado por el **Licenciado Sergio Francisco Solano Céspedes**, mayor, soltero, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 3-226-962, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las doce horas del primero de abril de dos mil trece.

## ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de setiembre de 2012, el Licenciado Erick Joaquín Moya Sevilla, notario público con oficina en Cartago, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita sea consignada una **Nota de Advertencia Administrativa** en la finca **575704 de San José**, alegando que la misma fue traspasada mediante documento presentado ante el Registro Inmobiliario originando las citas **2012-285901**, el cual es fraudulento, ya que fue confeccionado utilizando instrumentos de seguridad que le fueron sustraídos, a saber, papel de seguridad, boleta de seguridad y sello blanco. Agrega el gestionante que en dicho documento se indica



que es testimonio de la escritura número ciento ciento siete-cuarenta y dos, del tomo cuarto de su protocolo, supuestamente otorgada en marzo del año 2007. No obstante, el mismo no fue autorizado por su persona y en él comparecieron personas que no conoce, razón por la cual afirma que es falso.

**SEGUNDO.** Que por medio de oficio **RIM-AJRI-911-2012** de 19 de setiembre de 2012 la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario solicitó al Departamento de Reconstrucción e Índices de ese Registro, un informe sobre si la boleta de seguridad número 2208476 P; que fuera incorporada al documento con citas Tomo 2012, Asiento 285901, fue reportada como robada o extraviada y mediante oficio **RIM-ONT-0186-2012** de 25 de setiembre de 2012, el Departamento de Normalización Técnica y Reconstrucción e Índices, da respuesta a lo solicitado, indicando que dicha boleta de seguridad fue asignada al Notario Moya Sevilla, sin embargo la misma no se reportó como extraviada.

**TERCERO.** Que mediante resolución de las 12:30 horas del 25 de setiembre de 2012, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario; con el fin de realizar la investigación de mérito, autorizó la apertura de expediente administrativo No. 2012-1464-RIM y **consignar Nota de Prevención por Inexactitud Extraregistral** en la finca 575704 de San José, únicamente para efectos de mera publicidad noticia. Asimismo, previno al gestor que debía aportar documentos que demostrarían que la escritura de traspaso carece de matriz, así como la interposición de su parte de la respectiva denuncia penal, bajo apercibimiento de que, en caso de no cumplir, se rechazaría su solicitud y ordenaría el archivo del expediente. Dicha prevención no fue contestada por el gestor.

**CUARTO.** Que mediante oficios **RIM-RE-297-2012** y **RIM-RE-298-2012**, ambos de 19 de octubre de 2012, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario interpuso las denuncias correspondientes ante el Ministerio Público y el Juzgado Notarial, respectivamente.



**QUINTO.** Que mediante oficio **RIM-AJRI-0149-2013** de 26 de febrero de 2013 la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario solicitó al Departamento de Archivo Notarial del Archivo Nacional una copia certificada de la escritura No. 107-42 del tomo 4 del protocolo del Notario Moya Sevilla, que supuestamente fuera otorgada a las 12 horas del 8 de marzo de 2007, así como una copia certificada del índice de instrumentos notariales otorgados por dicho profesional en la primer quincena del mes de marzo de 2007. Dicha solicitud fue contestada por el Archivo Notarial mediante oficio **DAN-0198-2013** de 13 de marzo de 2013, al cual se adjunta la copia simple de la escritura número 107 del tomo 4 de protocolo, otorgada a las trece horas del 03 de abril de 1998, y se indica en ese oficio que en la fecha referida por la Asesoría Jurídica no aparecen escrituras otorgadas y que no se remite el índice solicitado en virtud que a esa fecha el notario relacionado se encontraba suspendido.

**SEXTO.** Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas del veinticinco de marzo de dos mil trece, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 y 41 del Código Procesal Civil en concordancia con el 28 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, se acumulan los expedientes **No. 2012-1464-RIM** y **No. 2013-0849-RIM**, siendo que en este último se tramitaron diligencias administrativas a instancia del Licenciado Sergio Solano Céspedes, en donde denuncia el traspaso fraudulento de la finca 575704 de San José, aportando copia de la denuncia que presentara ante la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público.

**SETIMO.** Que mediante oficio presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 2 de abril de 2013, se apersonó el señor Mauricio Mejía Araya, con cédula 7-0114-0643, en calidad de propietario registral de la finca 575704 de San José, manifestando que en virtud que el Licenciado Moya Sevilla no cumplió en tiempo con lo prevenido por el Registro y en vista que no existe ningún reclamo o denuncia de otra persona, se proceda a levantar la medida cautelar que afecta dicho inmueble.



**OCTAVO.** Que mediante resolución de las doce horas del primero de abril de dos mil trece, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...1.- *Mantener la nota de prevención que publicita el asiento registral de la finca de San José, número QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUATRO-CERO CERO CERO (1-575704-000).* 2.- *Denegar la solicitud realizada por el Licenciado Sergio Solano Céspedes de consignar Inmovilización en el inmueble relacionado por no ser esta la medida prevista en casos de inconsistencia de origen extra registral.* 3.- *Denegar la solicitud de investigación a los funcionarios (...) realizada por el Licenciado Solano Céspedes.* 4.- *Denegar la solicitud de levantamiento de la medida cautelar realizada por el señor Mauricio Mejía Araya.* 5.- *Proceder al archivo temporal de las presentes diligencias, hasta que la autoridad judicial que conoce de la validez de los asientos registrales en cuestión, así lo ordene, o en su defecto, se determine el saneamiento que dio origen a dicha medida...”*

**NOVENO.** Que inconforme el Licenciado Sergio Solano Céspedes recurrió la resolución mencionada y por ello conoce esta Autoridad de Alzada.

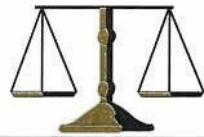
**DECIMO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el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

**Redacta el Juez Suárez Baltodano; y,**

***CONSIDERANDO***



**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por no ajustarse al mérito de los autos procede este Tribunal a replantear el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro *a quo*, enlistando como tales los siguientes: **I.-** Que el 06 de setiembre de 2012, fue presentado ante el Diario del Registro Inmobiliario el documento con citas **Tomo 2012, Asiento 285901**, en el que se indica que fue otorgado a las 12 horas del 8 de marzo de 2007 ante el notario Erick Moya Sevilla, y que es testimonio de la escritura número 107-42, visible a folio 40 vuelto, del tomo cuatro de su protocolo. (Ver folio 6). **II.-** Que en el documento que originó las citas Tomo 2012, Asiento 285901, se indica que en ese acto la señora Patricia Bizarri, representada por Sergio Solano Céspedes vende su finca de **San José**, matrícula **575704** al señor Allan Edén Blanco Alfaro, (ver folio 6). **III.-** Que mediante documento presentado ante el Registro el 11 de setiembre de 2012, con citas Tomo 2012, Asiento 290904, la finca 575704 de San José fue vendida a Mauricio Mejía Araya, (ver folio 60). **IV.-** Que según copia simple aportada por el Archivo Notarial, la escritura número 107, visible a folios 90 frente y vuelto del tomo 4 de protocolo del notario Eric Moya Sevilla, fue otorgada el 03 de abril de 1998 y corresponde a la venta de un vehículo, (ver folio 42 y 43). **V.-** Que según oficio **RIM-ONT-0186-2012** de 25 de setiembre de 2012, producto del estudio realizado por la Oficina de Normalización Técnica del Registro Inmobiliario se determinó que la boleta de seguridad **No. 2208476 P**, asignada al notario Moya Sevilla no fue reportada como extraviada, (ver folio 9). **VI.-** Que mediante oficio **DAN-0198-2013** de 13 de marzo de 2013, el Archivo Notarial informa al Registro Inmobiliario que no aparece ninguna escritura otorgada por el notario Erick Moya Sevilla el 8 de marzo de 2007 y que no remite copia del índice de instrumentos notariales de la primer quincena de marzo del año 2007, por cuanto a esa fecha se encontraba **suspendido**, (ver folio 41). **VII.-** Que actualmente la finca 575704 de San José está inscrita a nombre de Mauricio Mejía Araya, con cédula 7-114-643, (ver folio 30). **VIII.-** Que el Licenciado Sergio Solano Céspedes presentó denuncia por Falsedad Ideológica ante la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Ministerio Público, el 20 de marzo de 2013, la cual se tramita dentro del **Expediente Judicial 13-000224-0612-PE (668-28-13)**, (ver folios 111 a 164).



**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.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario da curso a la gestión presentada por el **Licenciado Erick Joaquín Mora Sevilla** y determina procedente autorizar la apertura del presente expediente administrativo a efectos de realizar la investigación de mérito y consignar **Nota de Prevención por Hechos Extraregistrales** sobre la finca **575704** de San José. Posteriormente, una vez obtenida la documentación solicitada al Archivo Notarial del Archivo Nacional, se tuvo por demostrado que el testimonio presentado con citas 2012-285901 carece de escritura matriz. Por ello, al considerar que la situación fáctica objeto de estas diligencias cumple 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), decide mantener la medida cautelar relacionada, rechazar la solicitud de Inmovilización presentada por el **Licenciado Sergio Solano Céspedes** y denegar lo solicitado por el titular registral del indicado inmueble, señor **Mauricio Mejía Araya**. Asimismo, establece que la actuación de los registradores a cargo del trámite de los documentos con citas **2012-285901** y **2012-290904**, fue realizada con apego al Marco de Calificación Registral que limita sus potestades calificadoras a lo que resulte del contenido del título presentado ante el Registro y su confrontación con la información que consta en sus asientos, sin facultad para prejuzgar sobre la validez del acto o contrato, o del documento en sí mismo, por estar estos revestidos de la fe pública que ostenta el notario, la cual únicamente puede ser cuestionada y revisada ante la autoridad jurisdiccional competente, en razón de lo cual no resulta procedente una investigación administrativa en contra de dichos funcionarios.



Inconforme con lo resuelto, el **Licenciado Sergio Solano Céspedes** manifiesta en sus agravios que es un deber esencial del Registrador asegurarse plenamente, de previo a inscribir escrituras, que los notarios responsables de ellas estén activos y no suspendidos en el ejercicio profesional, así como cotejar la firma que aparece en el testimonio con la registrada por el notario ante el Registro, verificar que se utilice el papel de seguridad con el código de barras individualizado y que el testimonio tenga adherida la boleta de seguridad con el sello blanco y que ese sello blanco sea insertado junto a la firma del notario autorizante. Afirma el recurrente que, en este caso, el registrador que inscribió el primer documento de traspaso, omitió verificar la firma y las inhabilitaciones del notario, por esa razón no verificó que no se encontraba activo porque estaba suspendido por la Dirección Nacional de Notariado y por ello no podía autorizar escrituras. Lo anterior puede también corroborarse porque la escritura en mención no aparece en los índices notariales de dicho profesional. Por este motivo, dado que al Registro le compete inmovilizar las propiedades cuando existan errores o faltas cometidas en la Institución, y siendo que mediante la inscripción de dos documentos falsos una banda de crimen organizado ha despojado del inmueble a su legítima propietaria, tiene la Institución Registral la obligación ineludible de contribuir con la reparación de los daños registrales con la inmediatez que las circunstancias lo exigen y por ello solicita se deje sin efecto la resolución que recurre, que no se archive el presente expediente y que se investiguen exhaustivamente las actuaciones de los registradores que inscribieron las dos escrituras fraudulentas, de lo cual se deduce una responsabilidad civil del Estado. En razón de todos estos alegatos, solicita el recurrente que este Tribunal ordene registrar Nota de Advertencia Administrativa en el inmueble para evitar que se produzcan nuevos traspasos. Asimismo, que se abra una investigación administrativa en contra de los registradores que tramitaron los documentos relacionados, a fin de determinar si su actuación riñe; o por el contrario está conforme con el Derecho. Adicionalmente solicita se proceda a anular el traspaso inicial de la finca por ser contrario a las normas establecidas, debido a que el notario se encontraba inhabilitado y por lo tanto no podía autorizar la escritura, razón por lo cual evidentemente el testimonio es inválido y por

ello se debe declarar su nulidad absoluta en sede administrativa. Solicita se declare también la nulidad absoluta del segundo traspaso, derivada de la nulidad del primero y se ordene la reinscripción del inmueble a favor de su legítima propietaria, la señora Patricia Bizzarri.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** **1.- De la fiscalización de la Función Notarial.** Los artículos 21, 22 y 140 del Código Notarial disponen que, corresponde a la Dirección Nacional de Notariado; hoy Consejo Superior Notarial, la función de organizar, vigilar y controlar adecuadamente la actividad notarial, así como decretar la suspensión del ejercicio del notariado. Asimismo, de conformidad con los artículos 141 y 169, de ese mismo cuerpo normativo es el Tribunal Notarial el encargado de conocer los procesos disciplinarios contra los notarios en sede jurisdiccional y establecer las eventuales responsabilidades y sanciones. Por lo anterior, debe recordar la parte apelante, que no es la Autoridad Registral quien tiene competencia para conocer denuncias fundamentadas en una actividad irregular de los notarios, ni la función de fiscalizar el ejercicio de sus funciones.

**2.- Del Marco de Calificación Registral.** El Marco de Calificación Registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (que es Decreto Ejecutivo N°26771-J), circscribe la función calificadora que ejercen los registradores, al análisis de lo que consta expresamente en el título que ingresa al Registro y en general a la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

Por lo expuesto, si ante el Registro Inmobiliario se presenta un documento que contiene actos o contratos autorizados por un notario público habilitado; lo cual se presume por portar los mecanismos de seguridad establecidos al efecto, dichos actos o contratos 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.

**2.a.- Testimonios de escritura y mecanismos de seguridad.** Ahora bien, al Registro Público no ingresa la matriz que corresponde al instrumento o escritura principal, ya que éstas se conservan en el protocolo del notario autorizante. Lo que ingresa a la corriente registral es una copia auténtica de esa escritura matriz, esto es, un testimonio de escritura, el cual tiene valor ejecutivo para producir efectos jurídicos. Dicho testimonio de escritura es una reproducción literal total o parcial, fiel y exacta del instrumento público original, que puede ser expedido únicamente por el notario autorizante, aunque una vez entregado el tomo de protocolo al Archivo Notarial corresponda a esta institución extender un testimonio de escritura matriz.

De tal modo, en aplicación de lo preceptuado en el artículo 450 del Código Civil y el inciso a) del artículo 51 del Reglamento del Registro Público, el testimonio de escritura es el documento auténtico de ingreso a la Publicidad Registral autorizado por ley, para que los actos o contratos que consten en escritura pública obtengan los efectos jurídicos que dicha Publicidad brinda. Evidentemente, dicho instrumento notarial debe cumplir los requisitos legales y reglamentarios establecidos al efecto y se encuentra revestido, al igual que su escritura matriz, de la fe pública que ostenta el notario público habilitado y por ello este profesional del derecho es un pilar fundamental cuya actividad nutre en forma directa la Publicidad Registral.

Dicho lo anterior, resulta oportuno agregar que la función calificadora que ejerce el registrador del Registro Nacional, que según se indicó se circunscribe al Marco de Calificación Registral, no puede extralimitarse y por ello le impide entrar a valorar aspectos que son de estricta competencia notarial, entre otros, la identidad y capacidad de los comparecientes, el lugar y hora de otorgamiento, la voluntad que fue expresada por las

partes contratantes. Adicionalmente, el artículo 29 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, dispone que los mecanismos de seguridad establecidos por la Institución Registral son oficiales y “...su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas...”.

Dentro de dichos mecanismos de seguridad se encuentran el papel de seguridad (artículo 76 del Código Notarial), el sello blanco (artículo 73 Código Notarial), la boleta de seguridad (artículo 102 del Reglamento del Registro Público) y su uso es obligatorio y personal del notario, funcionario judicial o administrativo autorizado. Por ello, una vez asignado el testimonio al registrador, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de citas, es su deber verificar “... si los mecanismos de seguridad que lo acompañan corresponden a los asignados al notario o funcionario público respectivo; de no ser así, el registrador deberá cancelarle la presentación...” (Artículo 31 Ley No. 3883).

Por otra parte, es clara la Ley 3883 en sentido que es el notario o el funcionario público autorizado, el responsable del uso y custodia de los mecanismos de seguridad que le fueron asignados, siendo su obligación reportar el extravío de algunos de ellos dentro de los 3 días siguientes.

**2.b.- Sobre la verificación de inhabilitaciones de los notarios públicos.** Si bien es cierto, antes del 20 de enero del año 2010, mediante **Circular BI-26-1999** del 31 de mayo de 1999, se dispuso como parte del Marco de Calificación del Registro de Bienes Inmuebles, la obligación del registrador de verificar si al momento de otorgar una escritura pública el notario se encontraba o no inhabilitado, estableciendo al respecto:

**“...1) Criterios que se deben tomar en cuenta para la Cancelación de Asientos Registrales.**

***Sin perjuicio de otros criterios*** de cancelación de asientos conforme a la ley, deben tomarse en cuenta los siguientes, a efecto de aclarar algunos aspectos relacionados con el Código Notarial.

**1.a) Notarios Inhabilitados.**



**No es procedente la cancelación de presentación de ningún documento, que acorde con la información registral aparezca el notario como INHABILITADO. El procedimiento en estos casos será: consignar el defecto.**

#### **FUNDAMENTO**

*Dados los criterios que emanan de la Directriz 005-99 de la Dirección Nacional de Notariado, respecto del debido proceso en ciertos casos de inhabilitación, y de la salvedad contenida en el artículo 126 inc b) del Código Notarial, al momento de la publicación en el Boletín Judicial de la inhabilitación, el notario todavía puede impugnar y dejar sin efecto la sanción..."*

Es decir, a partir de esa fecha era obligación que el Registrador al verificar la inhabilitación del notario en la fecha de otorgamiento de la escritura pública cuyo testimonio tenía en calificación, le consignara el defecto y no que le cancelara su asiento de presentación, que era lo usual hasta entonces.

No obstante, este criterio fue modificado mediante la **Circular Registral No. 002-2010** emitida el 20 de enero de 2010 por la Dirección del Registro Inmobiliario; denominada "*Se releva a los funcionarios del Registro Nacional de la obligación de revisar las inhabilitaciones de los notarios a partir del 19 de enero de 2010*", en donde instruyó a los registradores en el sentido que:

*"...Para efectos de su competencia y sea cumplido les informo:*

*Que la Dirección General del Registro Nacional, mediante el **CRITERIO REGISTRAL DGRN-0001-2010**, de fecha 18 de este mes, enviado a esta Dirección el día 19, resolvió:*

*"... **POR TANTO:***

*A partir del 19 de enero del 2010, se releva a los funcionarios del Registro Nacional de la obligación de revisar las inhabilitaciones de los notarios.*

*Los funcionarios del Registro Nacional únicamente verificarán los medios de seguridad asignados a los notarios, confirmando la autoría de los documentos conforme lo establece la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público..."*



De lo anterior, resulta evidente que a partir de esa fecha, la verificación de las inhabilitaciones que pudiera tener el notario autorizante, sale del Marco de Calificación Registral la función del registrador de consultar las inhabilitaciones. Así las cosas, en virtud que el testimonio de escritura que nos ocupa ingresó a la corriente registral el 06 de setiembre del año 2012, no estaba facultado el Registrador a quien fue asignado su trámite para verificar la condición o no de inhabilitación del Licenciado Erick Moya Sevilla, siendo éste un elemento que fue acreditado a este expediente con posterioridad, con el informe vertido por el Archivo Notarial del Registro Nacional el 13 de marzo de 2013.

**2.c.- De la verificación de firmas en los testimonios.** Por otra parte, respecto de la obligación del registrador de revisar la firma del notario en los testimonios que se tramiten en el Registro, ya en la **Circular BI-038-98** emitida por la Dirección del entonces Registro Público de Bienes Inmuebles el 20 de octubre de 1998, se indicó:

***"CIRCULAR BI-038-98***

*ASUNTO: Verificación de firmas de notarios y enteros bancarios*

*FECHA: 20 de octubre de 1998*

*-En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas), y del Principio de Celeridad que informa la materia registral, deviene en necesario interpretar en sentido amplio, el actual artículo 9 de la Ley de Aranceles del Registro Público, que se convertirá en el artículo 8 del citado cuerpo legal, en virtud de la reforma introducida en el artículo No. 179 del Código Notarial, en el sentido de que el Registrador **únicamente verificará la legitimidad de la firma del Notario, en los siguientes casos:***

*a) Cuando la firma se haya estampado con tinta de color distinto al negro o azul. b) Cuando se sobreponga a la rúbrica, el sello del Notario.*

*c) Cuando se adhieran especies fiscales u otros documentos, cubriendo parte de la firma..."*

Así las cosas, siendo que tal como consta en la copia certificada del documento con citas **2012-285901** (visible a folio 5), el caso bajo estudio no se enmarca dentro de dichos supuestos y por ello no era procedente que el registrador a cargo de su trámite cuestionara la firma del notario autorizante estampada en el testimonio relacionado.

**2.d.- De la nota de prevención por hechos extraregistrales.** Con la entrada en vigencia del **Reglamento del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009, fueron ampliados los alcances de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, en relación con el que hasta ese momento se tramitaba en el Registro de la Propiedad.

De tal modo, las disposiciones acerca de la Gestión Administrativa contenidas en el Título IV del **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), regulaban únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, y al relacionarlas éstas con las contenidas en el Título III, es decir a las anomalías referidas en su artículo 92, evidentemente, se circunscribían a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del **Marco de Calificación Registral**. Esto es, que la Gestión Administrativa era una vía para conocer única y exclusivamente de las inconsistencias en la Publicidad Registral producidas por un **error u omisión** de los registradores actuando dentro su función calificadora.

No obstante lo anterior, 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 en el Reglamento del Registro Inmobiliario un concepto más amplio, el 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, independientemente de donde fueron originadas y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios 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 extra-registrales**, 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 del Reglamento del Registro Inmobiliario), 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).

Aunado e ello, 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 su artículo 17:

**“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.*

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

De lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para declarar la invalidez o la cancelación de un asiento registral, o de un mejor derecho de propiedad. 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 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.

Dentro de los presupuestos y requisitos a cumplir en estos casos, resulta de fundamental importancia para el que nos ocupa que exista “...*información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...*” que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista en forma concreta, 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 la consignación de una **Nota de Prevención** en los inmuebles, cuando ello se acredite en forma fehaciente.

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 que derivó una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, según la cual 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 extraregistral 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...*” que es una de las formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral.

Cabe resaltar que, en este caso ya el gestionante y ahora apelante Licenciado Sergio Solano Céspedes, interpuso la correspondiente **Denuncia Penal** ante la Unidad Especializada en Fraudes del Ministerio Público, el 20 de marzo de 2013. Asimismo, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario también interpuso denuncias ante el Ministerio Público y el Juzgado Notarial a efecto de que sea la sede jurisdiccional quien investigue lo actuado por el relacionado profesional.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada en relación con los argumentos esgrimidos por la parte recurrente y de conformidad con los puntos desarrollados en el Considerando anterior, debe expresar este Tribunal que no se advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario al admitir y tramitar el documento con citas **2012-285901**, por cuanto, en apariencia y



valorado dentro de las limitaciones que impone el Marco de Calificación Registral, el mismo cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado en la finca 575704 de San José, ya que, en aplicación de los Principios Registrales de Fe Pública Notarial y en virtud que tanto el papel de seguridad como el sello blanco y la boleta de seguridad, correspondían a los asignados al Licenciado Moya Sevilla, quien así lo admite alegando que le fueron sustraídos. Llama poderosamente la atención de este Órgano Superior que, según la información obtenida de la Oficina de Normalización Técnica del Registro Inmobiliario, dicho profesional no reportó extraviada la boleta de seguridad utilizada en el documento que alega falso, y; según informó el Archivo Notarial, no consta índice de instrumentos públicos otorgados en la fecha que indica el testimonio presentado al Registro, porque se encontraba suspendido.

No obstante, de conformidad con lo esbozado en los apartes (1.- y 2.b.-) del Considerando anterior, este último aspecto no es susceptible de valoración dentro de las potestades calificadoras que han sido conferidas a los registradores del Registro Inmobiliario, ya que corresponde a la Dirección Nacional de Notariado y al Juzgado Notarial y no a la Autoridad Registral, la fiscalización de la función ejercida por los profesionales del notariado.

De igual forma, de acuerdo a los argumentos esgrimidos en el 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 parte apelante ya ha interpuesto la Denuncia Penal correspondiente, la cual se encuentra en trámite bajo el **Expediente Judicial 13-000224-0612-PE (668-28-13)** y existe un elemento objetivo que permite presumir una eventual anomalía en el documento presentado con citas 2012-285901, cual es, el informe vertido por el Archivo Notarial en sentido que de conformidad con los índices de instrumentos notariales del Licenciado Moya Sevilla, no existen escrituras otorgadas el día 08 de marzo de 2007, en virtud que dicho notario se encontraba

suspendido. Asimismo, se verifica de la copia certificada de la escritura número 107 del tomo 4, que la misma fue otorgada el 3 de abril de 1998, lo cual hace presumir una eventual **inconsistencia de origen extraregistral** que pone en tela de duda la legitimidad del testimonio relacionado y que afecta el asiento registral de la finca 575704 de San José, en razón de lo cual resulta conveniente mantener la cautelar administrativa de prevención que ya afecta ese bien, 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.

Por otra parte, los alegatos expuestos por el **Licenciado Sergio Solano Céspedes** se centran en que, es obligación del Registrador asegurarse que el notario autorizante de los documentos públicos sometidos a calificación se encuentren activos y no suspendidos en el ejercicio profesional, así como cotejar la firma que aparece en el testimonio con la registrada por el notario ante el Registro, verificar que se utilice el papel de seguridad con el código de barras individualizado, que el testimonio tenga adherida la boleta de seguridad con el sello blanco y que este sello blanco sea insertado junto a la firma del notario autorizante. Manifiesta que, si en este caso el registrador que inscribió el primer documento de traspaso, no hubiera omitido cumplir con la verificación de dichos requisitos, habría constatado que el notario no se encontraba activo, ya que estaba suspendido por la Dirección Nacional de Notariado y por ello no podía autorizar escrituras.

Analizadas estas manifestaciones a la luz de los aspectos desarrollados en el Considerando anterior, es claro que, para el caso concreto y por la fecha en que se producen los hechos denunciados, no estaba dentro del Marco de Calificación Registral la revisión de dichos requisitos y por ello no puede alegarse una falta por parte del funcionario registral que dio trámite al documento con citas 2012-285901, dado lo cual no procede la continuación de un procedimiento de Gestión Administrativa producto del cual pueda decretarse la inmovilización de la finca 575704 de San José, ya que no nos encontramos en presencia de una inexactitud o inconsistencia en la Publicidad Registral provocada por la actuación de la



Institución Registral. Por el contrario, el propio recurrente afirma que la situación que nos ocupa responde a la actuación de *una banda de crimen organizado que ha despojado del inmueble a su legítima propietaria mediante la inscripción de dos documentos falsos*, dado lo cual, carece el Registro Inmobiliario de la potestad de imponer una medida cautelar de Nota de Advertencia Administrativa, dado que ésta es procedente únicamente cuando se está en presencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral y su objetivo es realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización, en caso de ser improcedente la corrección de que se trate, tal como se establece en los artículos 21 y 28 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

En razón de lo anterior, no es obligación del Registro Inmobiliario contribuir con la reparación de los daños que hayan sido provocados a la titular del inmueble y tampoco resulta procedente que se abra una investigación administrativa en contra de los registradores encargados del trámite de los documentos relacionados, por cuanto se determinó que la misma se realizó conforme con el Marco de Calificación, además de que el asunto ha sido puesto en conocimiento de la Autoridad Jurisdiccional correspondiente.

Así las cosas, no resultan de recibo ni los alegatos, ni las pretensiones del apelante y por ello no puede este Órgano Superior admitir su solicitud de anular la inscripción de los documentos con citas 2012-285901 y 2012-290904, ni declarar en vía administrativa la nulidad de dichos instrumentos públicos, menos aún es viable la reinscripción de la finca 575704 de San José a favor de la señora Patricia Bizzarri.

Conforme con todo lo expuesto, este Tribunal DECLARA SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el **Licenciado Sergio Francisco Solano Céspedes**, en contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las doce horas del primero de abril de dos mil trece, la cual se confirma.

**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 SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el **Licenciado Sergio Francisco Solano Céspedes**, en contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las doce horas del primero de abril de dos mil trece, la cual se confirma para que se mantenga la **Nota de Prevención por Hechos Extraregistrales** que ha sido consignada en la finca **575704 de San José** y se deniegue lo solicitado por el Licenciado Solano Céspedes y por Mauricio Mejía Araya. 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*