



RESOLUCIÓN FINAL

EXPEDIENTE 2024-0376-TRA-RI

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR INEXACTITUD DE ORIGEN
EXTRA-REGISTRAL**

RONNY ANTONIO VARGAS DUARTE, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-0831-
RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0263-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas cincuenta y cuatro minutos del dos de junio de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Ronny Antonio Vargas Duarte, cédula de identidad número 6-0249-0994, soltero, abogado, vecino de San José, en su condición de representante legal de la empresa Jurídicos Vargas Duarte Sociedad de Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-102-871321, domiciliada en San José; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 11:45 horas del 12 de agosto de 2024.

Redacta el Juez Celso Damián Fonseca Mc Sam

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Por medio del Oficio



3437-F-2022, recibido en la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario (v.f. 01 y 02 del expediente de origen) el licenciado Guillermo Sequeira Barrantes, en su condición de Jefe del Departamento de Investigaciones Criminales de la Sección de Fraudes del Organismo de Investigación Judicial informa que por “haberse solicitado así bajo la causa penal 22-000122-0042-PE” solicita se cautele con Nota de Prevención la finca de San José matrícula 171501-000.

Vista la rogación anterior, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario por medio de la resolución de las 11:18 horas del 12 de octubre de 2022 (v.f. 06 frente y vuelto del expediente de origen) ordenó la apertura del expediente administrativo de origen y consignar la medida cautelar de Nota de Prevención sobre la finca supraindicada.

Posteriormente, en lo de interés para la atención del presente recurso de impugnación, el abogado Ronny Antonio Vargas Duarte, cédula de identidad 6-0249-0994 en su condición de representante de la empresa Jurídicos Vargas Duarte Sociedad de Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-102-871321, domiciliada en San José (v.f. 034 a 38 del expediente de origen) solicitó mediante escrito presentado por medio de correo electrónico a las 14:57 horas del 10 de junio de 2024 y recibido por la Secretaría del Registro Inmobiliario a las 15:14 horas del 10 de junio de 2024, lo siguiente:

[...]

1.- Inscribir el documento 2023-151857 de compra venta del inmueble, a su nuevo dueño, arrastrando la denuncia penal inscrita bajo CITAS: 800-826733-01-0001-001, expediente:



22-000122-0042-PE.

2.- Cancelar la nota de prevención, EXPEDIENTE 2022-831-RIM, RESOLUCIÓN DE LAS 11:18 HORAS DEL 12 DE OCTUBRE DE 2022; ya que la solicitud de la fiscalía no contaba con los requisitos establecidos para interponer cesa (sic) nota de prevención.

3.- Que como apoderado de la empresa adquiriente, y debidamente facultado, solicito que se me notifique todo acto o movimiento que se de (sic) en este expediente administrativo, de lo contrario se estaría dejando en indefensión a mi representada. [...]

En virtud de lo anterior, el Registro Inmobiliario notificó el traslado de la solicitud a la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Primer Circuito Judicial de San José, Expediente Judicial 22-000122-0042-PE y concedió quince días hábiles para que se refiera a la presente causa por medio de la resolución de las 13:23 horas del 26 de junio de 2024 (v.f. 039 y 40 del expediente de origen), resultando que la Fiscalía Marcela Muñoz Ramírez en representación de la Fiscalía Adjunta de Fraudes manifiesta que **“es de interés continuar con la no inscripción del documento con citas de presentación 2023-151857”** (lo resaltado es propio, ver folio 046 de dicho expediente)

Seguidamente el Registro Inmobiliario dictó la resolución de las 11:45 horas del 12 de agosto de 2024 (v.f. 048 a 052) en la que denegó lo requerido por el representante de la empresa Jurídicos Vargas Duarte Sociedad de Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-



102-871321; toda vez que el instrumento público digital que el promovente solicita inscribir, según citas de presentación tomo 2023, asiento 151857 “se encuentra defectuoso y devuelto al usuario desde el 06 de junio de 2023 y no ha sido reingresado” (lo resaltado es propio) y que el levantamiento de la nota de prevención solicitada procederá en el momento “que se disponga lo pertinente de manera expresa por parte de la autoridad judicial competente, ya sea en la vía penal o civil, o en su defecto las partes legitimadas dispongan el saneamiento, presupuestos establecidos expresamente en el ordinal 31 del Reglamento de organización del Registro Inmobiliario”.

En cuanto al tercer requerimiento del promovente, sea que se considere parte en el presente proceso administrativo y se notifique las resoluciones correspondientes al medio de notificación señalado en su escrito, se denota pacíficamente que las resoluciones y los actos posteriores a su escrito fueron debidamente notificados al medio señalado por este, por lo que no resulta necesario ahondar en esta tercera rogación.

Inconforme con lo resuelto, el abogado Ronny Antonio Vargas Duarte, en su condición antes citada interpone recurso de apelación contra dicha resolución (v.f. 59 a 72 expediente de origen) adjuntando en el acto varios documentos con estudios registrales que rolan de folio 73 al 76.

El apelante además de varias manifestaciones que recopilan algunas actuaciones procesales en el expediente de origen y movimientos registrales en la finca de San José matrícula 171501, alega principalmente que la medida cautelar de Nota de Prevención y la



demanda penal que publicita dicha finca “ninguna de ellas impide movimientos sobre el inmueble, ya que esta finca no se encuentra inmovilizada” estimando además que “la fiscalía de Fraudes no respondió en tiempo y forma” por lo que su manifestación al respecto resulta “totalmente extemporánea” (lo resaltado es propio)

Conferida la audiencia de ley en este legajo de apelación, el agravante expuso que los defectos que suspendieron la inscripción del documento antes aludido “fueron debidamente subsanados” además de los alegatos antes resumidos, por lo que solicita como pretensión “que NO se califique el documento 2023-151857 como caduco o vencido” y que “se ordene la inscripción del documento 2023-151857 que corresponde a la venta del inmueble 1-171501-000” porque:

[...]

Se presenta imagen del histórico de movimientos del documento 2023 - 151857, donde se demuestra que al documento se le han subsanado todos los defectos señalados por la persona registradora, además se demuestra que la manifestación de que el documento presentó defectos desde el 06 de junio del 2023 y no se subsanaron es falso; se debe tomar en cuenta que en el histórico de movimientos no se refleja ni un sólo movimiento en la fecha señalada, a saber; el 06 de junio del 2023. En este histórico de movimientos también se evidencia que la medida cautelar de un año comenzó el 29 de mayo del 2023, por lo que venció el 29 de mayo del 2024, fecha en que se reingresó mediate razón notarial (lo resaltado es propio)

[...]

Cuestiona además el recurrente que en la tramitología del documento,



citas de presentación tomo 2023, asiento 151857 consta que este reingresó nuevamente a la corriente registral a las 10:28 horas del 29 de mayo de 2024; fue recibido por el Registrador a las 08:17 horas del 30 de mayo de 2024; devuelto por el Registrador para notificar al usuario a las 10:19 horas del 6 de junio de 2024 y realizada la notificación al usuario a las 18:20 horas del día 06 de junio de 2024, según la siguiente imagen, graficada en lo de interés y de acuerdo con este alegato del agraviante:

REGISTRO INMOBILIARIO	PRESENTADO AL DESPACHO	06/MAR/2024	08:05
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	07/MAR/2024	07:25
REGISTRO INMOBILIARIO	DEFECTO(S) DIGITADO(S)	08/MAR/2024	11:11
REGISTRO INMOBILIARIO	POR NOTIFICAR AL USUARIO	08/MAR/2024	11:11
REGISTRO INMOBILIARIO	NOTIFICADO AL USUARIO	08/MAR/2024	19:12
REGISTRO INMOBILIARIO	PRESENTADO AL DESPACHO	29/MAY/2024	10:28
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	30/MAY/2024	08:17
REGISTRO INMOBILIARIO	POR NOTIFICAR AL USUARIO	06/JUN/2024	10:19
REGISTRO INMOBILIARIO	NOTIFICADO AL USUARIO	06/JUN/2024	18:20

Figura 01

(lo resaltado en color amarillo corresponde al original del promovente)

Por su parte la Fiscala Auxiliar de la Fiscalía Adjunta de Fraudes y Ciberdelitos, señora Marcela Muñoz Ramírez, en respuesta a la audiencia conferida en este legajo, manifestó que la causa penal con expediente número **22-000122-0042-PE** inició por la denuncia interpuesta por las hijas del señor Fernando Barboza Fernández, anterior propietario registral de la finca de San José matrícula 171501 y de la cual **“fue despojado tal y como se dirá”** (lo resaltado es propio)

Señaló además la Fiscala Auxiliar Marcela Muñoz Ramírez lo siguiente:

[...]

la investigada MARÍA TERESA ROJAS GUTIÉRREZ se presentó ante el notario público Ronny Antonio Vargas Duarte y lo hizo



insertar datos falsos en la escritura pública N° 174 visible a folio ciento cinco frente y vuelto del tomo primero de dicho notario, instrumento en el que dicha investigada utilizando un poder falso que supuestamente le había dado el señor Fernando Barboza Fernández, procedió a vender el inmueble propiedad de ése Partido de San José matrícula 171501-000 al investigado quien es su sobrino NOÉ JOSUÉ TREJOS ROJAS, dicho poder es falso, por cuanto la fecha en que supuestamente fue otorgado, el señor Barboza Fernández estaba internando en el Hospital Calderón Guardia y no estaba en condiciones de salud para haberlo otorgado, ya que tenía una alteración de la conciencia y se encontraba en estado vegetativo.

[...] Una vez confeccionado el testimonio con información falsa, el mismo fue presentado el 07 de diciembre de 2021, a solicitud de los investigados por otra persona ante el Registro Público de la Propiedad, Zapote de San José, según citas de inscripción tomo 2021, asiento 779143, a sabiendas de la falsedad de lo indicado, haciendo incurrir en error a los funcionarios del Registro Público, quienes tramitaron la inscripción de la misma, tal como lo expresaba el testimonio y despojaron de dicho bien al señor Barboza Fernández, quien posteriormente murió.

[...] Una vez que ambos investigados lograron el cometido de despojar al agraviado de su bien y lograr obtener beneficios económicos, procedió en fecha 26 de febrero de 2022, el imputado TREJOS ROJAS a presentarse ante el notario público José Alexander Chacón Barquero y lo hizo insertar datos falsos en la escritura pública N° 68 visible a folio sesenta y uno frente



del tomo once de dicho notario, instrumento en el que dicho investigado a sabiendas de que había obtenido la titularidad del bien de manera fraudulenta, procedió a hipotecar en primer grado el inmueble Partido de San José matrícula 171501-000 por la suma de siete millones ochocientos veinticinco mil colones, cuyo acreedor perjudicado es la empresa J&M DOS MIL CATORCE DISTRIBUIDORA S.A.

[...] Una vez confeccionado el testimonio con información falsa, el mismo fue presentado el 28 de febrero de 2022, a solicitud del investigado por otra persona ante el Registro Público de la Propiedad, Zapote de San José, según citas de presentación tomo 2022, asiento 153145, a sabiendas de la falsedad de lo indicado, sin embargo, a raíz de esta denuncia y por razones ajenas al imputado mencionado, no ha sido inscrita.

[...] Continuando con su fin de lograr obtener beneficios económicos, procedió en fecha 01 de marzo de 2023, el imputado TREJOS ROJAS, previo a haber otorgado un poder generalísimo a Ronny Antonio Vargas Duarte, a que esta persona con dicho poder se presentara ante el notario público Alexander Vega Porras y lo hizo insertar datos falsos en la escritura pública N° 71 visible a folio cuarenta y uno vuelto del tomo tres de dicho notario, instrumento en el que dicho investigado a sabiendas de que había obtenido la titularidad del bien de manera fraudulenta, procedió a través de su apoderado a vender el inmueble Partido de San José matrícula 171501-000 por la suma de cinco millones de colones con levantamiento del gravamen a la sociedad Jurídicos Vargas



Duarte SRL, representada por Ronny Antonio Vargas Duarte, quien compareció en su doble condición.

[...] Una vez confeccionado el testimonio con información falsa, el mismo fue presentado digitalmente el 01 de marzo de 2023, ante el Registro Público de la Propiedad a petición de los comparecientes, según citas de presentación tomo 2023, asiento 151857, a sabiendas de la falsedad de lo indicado, sin embargo, a raíz de esta denuncia y por razones ajenas al imputado mencionado, no ha sido inscrita. Como se logra observar de los investigados, se está investigando la posibilidad de la comisión de varios delitos de Estafa y Falsedad Ideológica, de ahí la necesidad de la no inscripción del documento 2023-151857, que corresponde a la compra del inmueble 1-171-501-000, para evitar que se sigan dando situaciones irregulares con el bien en mención y más movimientos registrales que puedan afectar a la sucesión de don Fernando Barboza Fernández.

[...]

En cuanto a la investigación desde que se inició la misma, se han realizado una serie de diligencias de investigación y se está a la espera de la mismas y por eso la investigación no ha finalizado. También se informa que llama la atención que Jurídicos Vargas Duarte Sociedad de Responsabilidad Limitada, teniendo conocimiento del proceso penal no se hayan apersonado como terceros de buena fe a denunciar a las personas investigadas por la afectación que están sufriendo.

[...] (lo resaltado es propio)

Por lo que solicita en su condición de Fiscalía Auxiliar de la Fiscalía



Adjunta de Fraudes, “que la no inscripción del documento 2023-151857 se mantenga y se rechace el recurso de apelación interpuesto”

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

1- En la certificación literal de la finca de San José matrícula 171501 consta que el propietario registral es el señor Noe Josué Trejos Rojas, cédula de identidad número 1-1569-0624 desde la fecha de inscripción 13 de diciembre de 2021; finca que fue adquirida por compra según presentación 2021-00779143-01; también consta publicitada la anotación de compra-venta aludida por el agravante con citas de presentación tomo 2023, asiento 151857 y la nota de prevención ordenada en el expediente de origen (v.f. 22, 23, 31 y 32 de este expediente 2024-0376-TRA-RI)

2-Del escrito presentado por el promovente en el expediente de origen (v.f. 074); del documento aportado por el apelante en esta sumaria de apelación (v.f. 12 y 13 de este expediente) y de la misma publicidad registral se determina los ingresos, reingresos y la tramitología completa del instrumento público digital autorizado por el Notario Público Alexander Vega Porras, debidamente presentado, calificado defectuoso, reingresado, devuelto y notificado al Notario legitimado por medio de la Plataforma Digital del Registro Nacional con citas de presentación tomo 2023, asiento 151857, de acuerdo con las siguientes imágenes:



REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CITAS DE INSCRIPCION: 2023-151857-1

DOCUMENTO DE PROPIEDAD E HIPOTECAS DEFECTUOSO

DATOS GENERALES DEL DOCUMENTO
PRESENTADO EN VENTANILLA DIGITAL A LAS 08:16:58 HORAS DEL 01 DE MARZO DE 2023
OTORGADO EN SAN JOSE A LAS 07:00:00 HORAS DEL 01 DE MARZO DE 2023
POR EL NOTARIO: ALEXANDER VEGA PORRAS
EL DOCUMENTO ESTA DEFECTUOSO Y SE ENCUENTRA NOTIFICADO AL USUARIO

ANOTACIONES PENDIENTES
PRESENTACIÓN SIN ANOTACIONES

ANOTADO 01 DE MARZO DE 2023

COMPRAVENTA
SOBRE LA FINCA: 1-00171501 -000
ANOTADO 01 DE MARZO DE 2023

Figura 02
(presentación digital del documento 2023-151857)

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA TRAMITES, ANOTACIONES Y MARGINALES
TOMO: 2023 ASIENTO: 151857 CONSECUTIVO: 1

DOCUMENTO DE PROPIEDAD E HIPOTECAS
TOTAL DE DOCUMENTOS: 1

REGISTRO	TRÁMITE	FECHA	HORA
REGISTRO INMOBILIARIO	DIGITADO EN EL DIARIO	01/MAR/2023	08:22
REGISTRO INMOBILIARIO	ANOTADO	01/MAR/2023	08:26
REGISTRO INMOBILIARIO	ASIGNADO AL REGISTRADOR	01/MAR/2023	15:46
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	02/MAR/2023	06:51
REGISTRO INMOBILIARIO	DEFECTO(S) DIGITADO(S)	09/MAR/2023	14:40
REGISTRO INMOBILIARIO	POR NOTIFICAR AL USUARIO	09/MAR/2023	14:48
REGISTRO INMOBILIARIO	NOTIFICADO AL USUARIO	09/MAR/2023	22:48
REGISTRO INMOBILIARIO	PRESENTADO AL DESPACHO	10/MAR/2023	09:49
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	13/MAR/2023	07:00
REGISTRO INMOBILIARIO	DEFECTO(S) SUBSANADO(S)	13/MAR/2023	13:23
REGISTRO INMOBILIARIO	DEFECTO(S) DIGITADO(S)	13/MAR/2023	13:23
REGISTRO INMOBILIARIO	POR NOTIFICAR AL USUARIO	13/MAR/2023	13:23
REGISTRO INMOBILIARIO	NOTIFICADO AL USUARIO	14/MAR/2023	10:18
REGISTRO INMOBILIARIO	PRESENTADO AL DESPACHO	14/MAR/2023	11:26
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	15/MAR/2023	09:01
REGISTRO INMOBILIARIO	PASADO A LA DIRECCION	16/MAR/2023	09:48
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO EN LA DIRECCION	16/MAR/2023	11:02
REGISTRO INMOBILIARIO	DEVUELTO AL REGISTRADOR	26/MAY/2023	11:01
REGISTRO INMOBILIARIO	DEFECTO(S) DIGITADO(S)	29/MAY/2023	15:19
REGISTRO INMOBILIARIO	DEFECTO(S) SUBSANADO(S)	29/MAY/2023	15:25
REGISTRO INMOBILIARIO	CON MARGINALES	29/MAY/2023	15:26
REGISTRO INMOBILIARIO	CON MARGINALES	29/MAY/2023	15:30
REGISTRO INMOBILIARIO	CON MARGINALES	29/MAY/2023	15:32
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	29/MAY/2023	15:36
REGISTRO INMOBILIARIO	POR NOTIFICAR AL USUARIO	29/MAY/2023	15:38
REGISTRO INMOBILIARIO	NOTIFICADO AL USUARIO	29/MAY/2023	23:39
REGISTRO INMOBILIARIO	PRESENTADO AL DESPACHO	01/MAR/2024	09:13
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	01/MAR/2024	09:27
REGISTRO INMOBILIARIO	DEFECTO(S) DIGITADO(S)	05/MAR/2024	10:33
REGISTRO INMOBILIARIO	POR NOTIFICAR AL USUARIO	05/MAR/2024	10:34
REGISTRO INMOBILIARIO	NOTIFICADO AL USUARIO	05/MAR/2024	18:47
REGISTRO INMOBILIARIO	PRESENTADO AL DESPACHO	06/MAR/2024	08:05
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	07/MAR/2024	07:25
REGISTRO INMOBILIARIO	DEFECTO(S) DIGITADO(S)	08/MAR/2024	11:11
REGISTRO INMOBILIARIO	POR NOTIFICAR AL USUARIO	08/MAR/2024	11:11
REGISTRO INMOBILIARIO	NOTIFICADO AL USUARIO	08/MAR/2024	19:12
REGISTRO INMOBILIARIO	PRESENTADO AL DESPACHO	29/MAY/2024	10:28
REGISTRO INMOBILIARIO	RECIBIDO POR REGISTRADOR	30/MAY/2024	08:17
REGISTRO INMOBILIARIO	POR NOTIFICAR AL USUARIO	06/JUN/2024	10:19
REGISTRO INMOBILIARIO	NOTIFICADO AL USUARIO	06/JUN/2024	18:20

Figura 03
(tramitología del documento con citas 2023-151857)

Y las marginales digitadas el día 29 de mayo de 2023, las cuales constan en los escritos aportados por el agraviante y en la publicidad registral, se muestran en la siguiente figura:



MARGINALES

- 1 SE ACOGE COMO MEDIDA CAUTELAR ADMINISTRATIVA DE CARACTER EXCEPCIONAL Y TEMPORAL , LA SOLICITUD DEL MINISTERIO PUBLICO RERERENTE A LA NO INSCRIPCION APROBADA POR ELIZABETH SANCHEZ PLATA EL 29-MAY-2023 DOC: 1
- 2 DEL PRESENTE DOCUMENTO POR EL TERMINO DE 1 AÑO A PARTIR DE SU INGRESO A LA CORRIENTE REGISTRAL CON REFERENCIA AL EXP JUDICIAL NO.22-000122-0042-PE APROBADA POR ELIZABETH SANCHEZ PLATA EL 29-MAY-2023 DOC: 1
- 3 EXPEDIENTE 2022 -0831-RIM REGISTRO INMOBILIARIO RESOLUCION DE LAS 9:00 HORAS 29 MINUTOS DEL 22-5-2023 APROBADA POR ELIZABETH SANCHEZ PLATA EL 29-MAY-2023 DOC: 1
Ejecutado el 15-Aug-2025 a las 10:52 horas

Figura O4

(marginales del documento 2023-151857)

3-El funcionario registral competente suspendió la inscripción del documento con citas de presentación tomo 2023, asiento 151857 por los siguientes defectos numerados del 4 al 9, defectos consignados el 29 de mayo de 2023 (los números 4, 5 y 6) y el 5 de marzo de 2024 (los números 7, 8 y 9), según la siguiente ilustración:

# Defecto	Descripción	Fecha Puesto
4	SE ACOGE COMO MEDIDA CAUTELAR ADMINISTRATIVA DE CARACTER EXCEPCIONAL Y TEMPORAL , LA SOLICITUD DEL MINISTERIO PUBLICO RERERENTE A LA NO INSCRIPCION DEL PRESENTE DOCUMENTO CON LAS CITAS	29.may.2023
5	TOMO 2023 ASIENTO 151857 POR EL TERMINO MAXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE SU INGRESO A LA CORRIENTE REGISTRAL , CON REFERENCIAAL EXPEDIENTE JUDICIAL NO.22-000122-0042-PE Y	29.may.2023
6	EXPEDIENTE 2022 -0831-RIM REGISTRO INMOBILIARIO	29.may.2023
7	A ESTA FECHA DE PRESENTACION DEL DOCUMENTO , CONTINUA LA MEDIDA CAUTELAR EN LA FINCA , ADEMAS EXISTE DENUNCIA PENAL BAJO EL TOMO 800 ASIENTO 826733 , QUE DEBERA RESOLVERSE ANTE AUTORIDAD	05.mar.2024
8	JURISDICCIONAL COMPETENTE .	05.mar.2024
9	LA MEDIDA CAUTELAR ADMINISTRATIVA EN LA FINCA CONTINUA AUN EN PLAZO	08.mar.2024

Figura O5

(defectos del documento 2023-151857)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen hechos de esta naturaleza de interés para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. 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 DEL ASUNTO. Previo a valorar el fondo de este asunto, debe acentuarse que al examinar las manifestaciones y pretensiones del recurrente, tanto en el expediente de origen como en este legajo de apelación, se denota claramente que el abogado recurrente confunde las pretensiones propias de proceso de impugnación contra la calificación registral que suspendió la inscripción del instrumento público que se dirá; con los alegatos referidos al levantamiento de la Nota de Prevención ordenada en el procedimiento administrativo con número de expediente 2022-0831-RIM incoado por gestión del Organismo de Investigación Judicial (v.f. 001 y 002 del expediente de origen); acción administrativa ratificada por la Fiscalía Adjunta de Fraudes y Cibercrimen del Ministerio Público (v.f. 012 y 013 del expediente de origen) y cuyo propósito está orientado únicamente a consignar una medida cautelar que publicite en la finca de San José matrícula 171501, la existencia de una investigación penal por el “delito de falsedad ideológica en perjuicio de FERNANDO BARBOZA FERNANDEZ”, según expediente penal número 22-000122-0042-PE.

En este orden de ideas, debe atender el gestionante que cualquier proceso de impugnación contra la calificación registral que suspendió la inscripción del instrumento público digital con citas de presentación tomo 2023, asiento 151857 requiere, como primer requisito indispensable, el reingreso a la corriente registral del documento digital antes referido y en el cual debe constar adjunta, la solicitud de



oposición a la calificación en formato digital en la que se expongan las razones de hecho y de derecho que el Notario Público o las partes legitimadas, estiman convenientes y ajustadas al ordenamiento jurídico, para que la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, previo examen jurídico del Jefe de Registradores, ordene revocar o confirmar los defectos que suspendieron la calificación de aquel documento aludido.

Reiteradamente este Tribunal ha considerado que la calificación registral consiste en el examen o verificación de los requisitos formales y sustantivos que un funcionario público, denominado Registrador, realiza a un instrumento público determinado con el fin de comprobar que el documento sometido a su estudio se encuentre adecuado y conforme con el bloque de legalidad vigente a la fecha de inscripción; caso contrario en atención al Principio de Legalidad (artículo 11 de la Constitución Política) el Registrador deberá suspender la inscripción del título, dejando constancia en la “minuta de defectos” las razones jurídicas por las cuales deniega la inscripción de aquel documento asignado; contrariamente, si confrontado aquel documento contra el bloque de legalidad vigente; el Registrador se encuentra obligado por el ordenamiento jurídico para inscribir aquel documento que ha superado el proceso de calificación registral.

Esta función calificadora del registrador está comprendida en los numerales 34, 35 y 37 del Reglamento del Registro Público (vigente a la fecha de presentación del instrumento público digital con citas tomo 2023, asiento 151857 y a la fecha de inicio de estas diligencias) y en relación al caso de examen, los artículos 34 y 37 ibidem establecen:



[...] Artículo 34.- La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se tiende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

[...]

Artículo 37.- Suspensión de inscripción. De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.

[...] (lo resaltado es propio)

En el mismo sentido la Procuraduría General de la República, en su opinión jurídica C-120-2005 del 9 de agosto de 2005 dictaminó:

[...]



Es un “examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados que debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los no estén a derecho, con el objeto de que, a los libros del Registro, solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos” (Sala Primera de la Corte, resolución N° 100 de 16:45 hrs del 17 de diciembre de 1980)

[...] (lo resaltado es propio)

Consecuentemente si el registrador consignó defectos que suspendieron la inscripción del instrumento público digital antes referido y resultando que si en el caso que las partes legitimadas o el Notario Público se encuentran inconformes con aquella calificación registral, lo adecuado y ajustado a Derecho, en este caso concreto, era proceder con la presentación del recurso de impugnación que establecen los numerales 38 y 39 del Reglamento del Registro Público (vigente a la fecha de presentación de dicho documento); sea conforme a lo explicado, reingresar aquel documento digital, con la solicitud de oposición a la calificación registral, en este sentido los artículos 38 y 39 ibidem, estipulan:

[...]

Artículo 38.- Calificación de documentos por parte del Jefe. En caso de que el interesado no estuviere de acuerdo con los defectos anotados por el Registrador, o en el momento que el Registrador lo estime conveniente, el documento se pasará a su Jefe para que le dé su apreciación con respecto a los defectos anotados. El Jefe podrá revocar el defecto y ordenar la inscripción del documento, bajo su responsabilidad; en caso de confirmar el defecto dictará una resolución razonada y elevará



la Dirección o a la Subdirección. En cualquiera de los casos deberá fundamentarse la solicitud de calificación.

Artículo 39.- Calificación de documentos por parte de la Dirección y Subdirección. Una vez calificado el documento por el Jefe y, confirmado el defecto, se someterá el mismo a calificación por parte de la Dirección o Subdirección; el pronunciamiento de ésta es de obligatorio acatamiento para el Registrador y su inobservancia se considerará falta grave.

[...] (lo resaltado es propio)

Bajo esta inteligencia y observando la tramitología del documento digital con citas de presentación tomo 2023, asiento 151857 (ver hechos probados dos y tres) se denota que ese instrumento fue devuelto y notificado defectuoso al Notario autorizado; la primera vez a las 22:48 horas del 9 de marzo de 2023; la segunda vez a las 13:23 del 14 de marzo de 2023; la tercera vez a las 23:39 horas del 29 de mayo de 2023; la cuarta vez a las 18:47 horas del 5 de marzo de 2024; la quinta vez a las 19:12 horas del 08 de marzo de 2024 y la última vez a las 18:20 horas del 6 de junio de 2024.

La exposición anterior no confiere excusas acerca la desatención del promovente o del Notario Público que autorizó aquel instrumento público, de lo estipulado por el artículo 38 y 39 de reciente cita, por lo que en el presente procedimiento administrativo, no existe un proceso de impugnación contra la calificación registral que denegó la inscripción del documento 2023-151857; razón por la cual, este Órgano Colegiado se encuentra en el deber de abstenerse de emitir criterio acerca de los defectos que consignó el registrador del Registro Inmobiliario sobre dicho instrumento.



Por consiguiente, este Órgano colegiado únicamente puede conocer y resolver agravios relacionados con la procedencia de los defectos consignados por un Registrador del Registro Inmobiliario cuando deba atender un recurso de apelación contra aquella resolución que denegó las diligencias ocursoales contra la calificación registral que suspendió la inscripción de algún instrumento público, en este sentido el numeral 18 de la Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público establece:

[...]

ARTICULO 18.- Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.

[...]

Por lo anterior los agravios y pretensiones del agravante acerca de la improcedencia de los defectos consignados por el Registrador, únicamente pueden ser examinados en dicho proceso de impugnación por lo que sus alegatos referidos a la calificación registral efectuada por el funcionario registral del Registro Inmobiliario deben ser rechazados por este Tribunal.

Igualmente, tampoco son de recibo los alegatos del abogado recurrente contra la denegatoria del levantamiento de la Nota de Prevención ordenada en el expediente 2022-0831-RIM toda vez que



en este expediente de apelación ni en el expediente de origen consta algún documento público o certificado que desvirtúe en modo alguno, los requisitos formales y sustantivos propios de este procedimiento administrativo que debe publicitar, en el asiento registral correspondiente, la investigación penal realizada por la Fiscalía Adjunta de Fraudes que sí desvirtúa la titularidad del propietario registral de la finca de San José matrícula 171501 por existir una denuncia penal interpuesta para investigar el posible delito de falsedad ideológica inserta en el instrumento público inscrito en el Registro Inmobiliario con citas Tomo 2021, Asiento 779143 y que logró la inscripción del inmueble precitado a favor del señor Noe Josué Trejos Rojas, cédula de identidad número 1-1569-0624 (ver hecho probado uno).

A mayor abundamiento y claridad, se reitera lo manifestado por la Fiscal Auxiliar de la Fiscalía Adjunta de Fraudes:

[...]

Una vez confeccionado el testimonio con información falsa, el mismo fue presentado digitalmente el 01 de marzo de 2023, ante el Registro Público de la Propiedad a petición de los comparecientes, según citas de presentación tomo 2023, asiento 151857, a sabiendas de la falsedad de lo indicado, sin embargo, a raíz de esta denuncia y por razones ajenas al imputado mencionado, no ha sido inscrita. Como se logra observar de los investigados, se está investigando la posibilidad de la comisión de varios delitos de Estafa y Falsedad Ideológica, de ahí la necesidad de la no inscripción del documento 2023-151857, que corresponde a la compra del inmueble 1-171-501-000, para evitar que se sigan dando situaciones irregulares con



el bien en mención y más movimientos registrales que puedan afectar a la sucesión de don Fernando Barboza Fernández. De hecho, ya fue secuestrado uno de los testimonios de escritorio utilizados, que es el 2022-153145 y en cuanto al testimonio que fue presentado y que no ha sido inscrito al ser el documento digital no hubo necesidad de secuestrarlo sino lo que se hizo fue solicitar la no inscripción. De ahí que no puede ser de ninguna manera inscrito porque el documento es parte de la investigación como prueba y deviene de posibles delitos que lo anteceden.

[...]

También se informa que llama la atención que Jurídicos Vargas Duarte Sociedad de Responsabilidad Limitada, teniendo conocimiento del proceso penal no se hayan apersonado como terceros de buena fe a denunciar a las personas investigadas por la afectación que están sufriendo.

[...] (lo resaltado es propio)

En el mismo sentido, los artículos 31 y 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establecen:

[...]

Artículo 31.- Del saneamiento de las inexactitudes extraregistrales. Sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, si la inexactitud es atribuible 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 fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial; el



saneamiento de la inexactitud de origen extraregistraral deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento.

Artículo 32.- De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extraregistraral. Cuando se presente una inexactitud de origen extraregistraral, 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 registraral, ni de los derechos de terceros registrarales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registraral.
[...] (lo resaltado es propio)

Cabe indicar que de acuerdo con los numerales precitados en relación con el artículo primero de la ley 3883 Ley de inscripción de Documentos que establece que “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros” (lo resaltado es propio) el Registro Inmobiliario, al conocer casos similares al expuesto anteriormente, posee el deber de publicitar nota de prevención que informe sobre la posible inexactitud de origen extra-registraral en el asiento correspondiente de acuerdo con la denuncia penal que se esté investigando.

También considera este Tribunal que el documento que incoa la presente gestión en el expediente de origen número 2022-0831-



RIM, según Oficio 3437-F-2022 expedido por el Organismo de Investigación Judicial (v.f. 001 y 002) y la ratificación de esta solicitud por parte de la Fiscalía Adjunta de Fraudes y Ciberdelitos constituyen elemento probatorio suficiente para determinar la existencia de la investigación penal por el delito de falsedad ideológica que desvirtúa la presunción de certeza en la publicidad registral de la finca de San José matrícula 171501 comprometiéndose de esta forma la seguridad jurídica de la cual el Registro Inmobiliario y el Registro Nacional son garantes, por lo que no tiene duda este Órgano Colegiado de la procedencia de la medida cautelar de Nota de Prevención ordenada en la sumaria.

Lo anterior también resulta ajustado con lo establecido en el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario vigente, cuya referencia deviene en necesaria en virtud de la observancia del transitorio IV que dicta:

[...]

Todos los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento, en lo que favorezca.

[...] (lo resaltado es propio)

De la comparación de ambos Reglamentos se obtiene pacíficamente que la referencia a la nueva reglamentación en nada perjudica al promovente, apelante, titulares registrales y posibles interesados en la finca de San José matrícula 171501 ya que el propósito de tal demostración es únicamente exponer la continuidad y vigencia de los preceptos normativos antes mencionados y relacionados al tema de



las medidas cautelares denominadas Nota de Prevención, su procedencia y momento en el oportuno de su levantamiento, al respecto los numerales que dicta el Reglamento General del Registro Inmobiliario relacionados con la patología estudiada en este asunto son los siguientes:

Artículo 291.- Consignación de la nota de prevención de inexactitud extra registral. Cuando se presente una inexactitud de origen extra registral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional (demanda penal o inmovilización por orden judicial) de la publicidad registral inmobiliaria, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad material.

[...]

Artículo 293.- Requisitos de la solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada. La solicitud de anotación de una prevención de inexactitud extra registral a gestión de parte interesada o afectada deberá ser presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario, con los siguientes requisitos:

a) Solicitud por escrito debidamente autenticada por la persona notaria, la cual debe indicar: las calidades completas de la parte gestionante, una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud de que se trate, y un medio para recibir notificaciones, ya sea electrónico o cualquier otro que permita la Ley de Notificaciones Judiciales, Ley 8687.



b) Cuando se actúa por medio de representante, en la solicitud se deben indicar las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y/o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe.

c) Aportar original o copia debidamente certificada de la denuncia penal, en la que conste el correspondiente acuse de recibo y el número de sumaria asignado por parte de la sede judicial, y cuya relación de hechos debe ser congruente con la solicitud.

[...]

f) Aportar el documento idóneo que no conste en la publicidad registra! inmobiliaria. y que acredite fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral (elemento objetivo).

[...]

Artículo 294.– Documentos que permiten acreditar la existencia de una inexactitud de origen extra registral. Los documentos que no constan en la publicidad registral inmobiliaria, que permiten acreditar fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral, podrán ser:

[...]

k) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o administrativa según corresponda, que determine la inexactitud de origen extra registral, con ocasión de datos insertados en documentos notariales.

l) Documento original emitido por la autoridad jurisdiccional o



administrativa según corresponda, que acredite que el documento anotado o inscrito no fue expedido por dicha autoridad para su presentación o inscripción.

m) Comunicación emitida por el Registro de Personas Jurídicas, en la cual se haya determinado de conformidad con sus atribuciones y normativa especial, que existe un motivo suficiente para presumir la eventual existencia de una inexactitud de origen extra registral en una representación y que dicha representación irregular se encuentre relacionada con una anotación provisional o una inscripción definitiva en la publicidad registral inmobiliaria.

[...]

Artículo 295.- Falta de requisitos para solicitar la nota de prevención de inexactitud extra registra) por parte interesada o afectada. De presentarse el escrito de solicitud acompañado de al menos la denuncia penal o el elemento objetivo, se procederá con la anotación de la nota de prevención de inexactitud extra registral, solicitando los requisitos faltantes por el plazo de quince días hábiles.

Cuando la parte no cumpliera con lo prevenido, se rechazará y archivará la solicitud, y en caso de haber sido consignada, se levantará la nota de prevención con su correspondiente marginal en los asientos registrales.

Se mantendrá publicitada la nota de prevención y se continuará el trámite de oficio, únicamente si consta en el expediente administrativo, el documento idóneo que acredite



fehacientemente la existencia de una inexactitud de origen extra registral (elemento objetivo).

Recibida la comunicación por parte del Registro de Personas Jurídicas, sobre la eventual existencia de una inexactitud de origen extra registral en una representación, bajo los supuestos del inciso m del artículo anterior, se procederá con la consignación de la nota de prevención la cual se mantendrá publicitada hasta que se resuelva el asunto definitivamente en el Registro de Personas Jurídicas, y quedará supeditada a las resultados del procedimiento de la gestión administrativa. Lo anterior, sin perjuicio que ingrese la tutela jurisdiccional (demanda penal o inmovilización por orden judicial) o que deban aplicarse los procedimientos que establece la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, Ley 9602.

Cuando se confirme la existencia de la inexactitud de origen extra registral en el Registro de Personas Jurídicas y no haya ingresado a la publicidad registral inmobiliaria la tutela jurisdiccional, deberá de previo a la inmovilización de los asientos registrales inmobiliarios, brindarse el debido proceso establecido para la gestión administrativa en el presente reglamento.

Artículo 300.- Levantamiento de la anotación de una prevención de inexactitud extra registral. Ante el ingreso de la tutela jurisdiccional (demanda penal o inmovilización por orden judicial), se mantiene la nota de prevención hasta que la autoridad que conozca de la validez de los asientos registrales



cuestionados así lo ordene; salvo que, de la publicidad registral inmobiliaria se determine el saneamiento que dio origen a la consignación de la medida cautelar.

En las solicitudes a gestión de parte interesada o afectada, si pasado el plazo de un año no llega la tutela jurisdiccional, se conocerá oficiosamente en el mismo expediente administrativo, pero por la vía de la gestión administrativa, con el fin de procurar el saneamiento o proceder a la inmovilización de los asientos registrales cuestionados. Lo anterior, siempre y cuando conste en el expediente administrativo el elemento objetivo que acredite la inexactitud de origen extra registral.

[...] (lo resaltado es propio)

De la debida relación de los numerales citados del Reglamento vigente se concluye que no existen preceptos que permitan aceptar la pretensión del recurrente en cuanto al levantamiento de la Nota de Prevención solicitada en autos, por lo que dicha medida cautelar debe continuar siendo publicitada en el asiento registral de la finca de San José matrícula 171501.

Conviene acentuar que de acuerdo con la normativa citada NO le compete a la sede administrativa investigar o a este Tribunal emitir criterio sobre la veracidad de los hechos delictivos denunciados, ya que esa causa penal debe ser investigada por el Ministerio Público y su conocimiento y resolución de fondo es competencia exclusiva de la sede jurisdiccional penal correspondiente (artículo 153 de la Constitución Política) como reiteradamente ha dictaminado este Órgano Colegiado, resultando que la publicación de la medida



cautelar de Nota de Prevención ordenada por el Registro Inmobiliario trata únicamente de una “publicidad noticia” que permite advertir titulares registrales y posibles terceros interesados sobre la existencia de una posible inexactitud extra-registral que está siendo investigado por la Fiscalía Adjunta de Fraudes y Cibercrimen a fin que procuren el saneamiento de dicha inexactitud conforme a los requisitos que establece el ordenamiento jurídico vigente en atención al Principio de Legalidad que toda entidad pública debe observar y resguardar (artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública).

Consecuentemente este Tribunal no puede acceder a las pretensiones y agravios del apelante referidos a la inscripción del documento con citas de presentación tomo 2023, asiento 151857, primeramente porque dicho documento no se encuentra en la corriente registral porque NO está reingresado ante el Registro Inmobiliario y en segundo lugar porque, tal y como se explicó, los agravios contra la suspensión de la inscripción de aquel documento solamente pueden ser conocidos por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario cuando se interponga el proceso de impugnación contra la calificación registral (oposición a la calificación), el cual deberá tramitarse de forma conjunta al Instrumento Público relacionado ante la Plataforma Digital del Registro Nacional. Tampoco procede aceptar las pretensiones y los alegatos contra la denegatoria del levantamiento de la Nota de prevención supraindicada, toda vez que el apelante no aportó elementos probatorios para desvirtuar la denuncia y la investigación penal incoada por la Fiscalía de Fraudes y Cibercrimen, ni documentos públicos fehacientes que demuestren el saneamiento de la inexactitud extra-registral denunciada en la sede jurisdiccional



penal.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Ronny Antonio Vargas Duarte, cédula de identidad número 6-0249-0994, en su condición de representante legal de la empresa Jurídicos Vargas Duarte Sociedad de Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-102-871321, domiciliada en San José; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 11:45 horas del 12 de agosto de 2024.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Ronny Antonio Vargas Duarte, en su condición de representante legal de la empresa Jurídicos Vargas Duarte Sociedad de Responsabilidad Limitada, cédula jurídica número 3-102-871321, domiciliada en San José; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 11:45 horas del 12 de agosto de 2024, el cual, en este **SE CONFIRMA**. 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**



Karen Quesada Bermúdez

Celso Damián Fonseca Mc Sam

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/CDFM/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53