



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2016-0371-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**CIRO CASAS ZAMORA en representación de ALBERT ROMBOLD, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Exp. de Origen No. 2016-376-RIM)**

**Subcategoría: Bienes Inmuebles**

***VOTO No 957-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta minutos del primero de diciembre de dos mil dieciséis.***

Recurso de apelación presentado por el licenciado **Ciro Casas Zamora**, abogado, con cédula 9-062-789, en representación de **ALBERT ROMBOLD** ciudadano alemán con pasaporte 327229585 vecino de Sarasota Florida Estados Unidos de Norte América, quien a su vez es apoderado generalísimo sin límite de suma de **DIETER JOSEPH STADLER**, también ciudadano alemán, con pasaporte C8KKC6HGY, vecino de Neuenstadt Am Kocher, República de Alemania, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 14 horas del 22 de junio de 2016.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 25 de febrero de 2016, el licenciado **Casas Zamora**, solicitó que esa Autoridad Registral procediera a consignar una medida cautelar de **nota de prevención** en la finca **102686** de **Guanacaste**, alegando que su titular -representado por el señor Rombold- fue despojado de ella mediante estafa, según escritura de traspaso a favor de Guillermo Villamizar Toledo (quien conocía la ausencia del titular porque es vecino del lote colindante), otorgada el 17 de setiembre de 2008 ante la notaria Leticia Jiménez Rivas y presentada ante el Registro de la Propiedad el 30 de ese mismo mes. Afirma que el titular despojado: **Dieter Stadler**



adquirió el inmueble en el año 1995 y desde esa fecha regresó a su país de origen Alemania, donde reside y nunca ha sido vecino de Santa Cruz Guanacaste, ni ha regresado a Costa Rica desde entonces. Agrega el gestionante que el nuevo propietario Villamizar Toledo “*cierra su actuar delictuoso*” traspasando la finca relacionada a la sociedad **Costa Tica del Golfo S.A.** mediante una permuta con la finca 40184 de Heredia. El licenciado Casas Zamora aporta copia de la denuncia presentada ante la Fiscalía Adjunta de Fraudes de Santa Cruz Guanacaste e indica que solicita imponer la medida cautelar administrativa en tanto se dilucida la causa penal.

**SEGUNDO.** Mediante resolución de las 14:00 horas del 17 de marzo de 2016, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente y de previo a consignar la nota de prevención solicitada por el gestionante, le previno que debía aportar los documentos que constituyeran algún elemento objetivo que le diera fundamento a esa solicitud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 13 de octubre de 2009).

**TERCERO.** Mediante resolución dictada a las 14 horas del 22 de junio de 2016 por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, se resolvió “...**POR TANTO** *En virtud de lo expuesto, normas de derecho citadas, SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución, se ordena: 1.- Denegar la solicitud de medida cautelar sobre la finca de Guanacaste 102686 por cuanto en el lapso en que se estaba tramitando el expediente, fue acreditada la tutela jurisdiccional de asientos, lo que inhibe el conocimiento en sede administrativa según la letra del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. 2.- Proceder con el CIERRE y ARCHIVO del presente expediente (...)* **NOTIFÍQUESE...**”

**CUARTO.** Inconforme con lo resuelto, el licenciado Casas Zamora interpuso recurso de apelación y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.



**QUINTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado.

*Redacta la juez Ortiz Mora; y,*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal encuentra que los siguientes hechos probados resultan de interés para el dictado de la presente resolución:

**I.-** Que mediante la escritura pública número 4 del tomo 16 del protocolo de la notario Leticia Jiménez Rivas, autorizada a las 11:00 horas del 17 de setiembre de 2008, cuyo testimonio fue presentado al Registro Inmobiliario el 9 de octubre de ese mismo año con citas **577-52061**, se indica que compareció **Dieter Josef Stadler**, quien traspasó su finca **102686** de Guanacaste a favor de **Guillermo Villamizar Toledo**, (folios 29 a 31 de Legajo de apelación).

**II.-** Que el señor **Dieter Jose Stadler**, con pasaporte C8KKC6HGY no registra movimientos migratorios en Costa Rica, entre el 1 de enero de 2008 y hasta el 7 de abril de 2016, (folio 75).

**III.-** Que ante la Fiscalía de Santa Cruz (Materia Penal) Guanacaste se tramita el **expediente judicial 16-000307-0412-PE** relativo a la denuncia por los delitos de estafa, falsedad ideológica y uso de documento falso interpuesta por Albert Rombold en representación de Dieter Joseph Stadler en contra de Guillermo Villamizar Toledo y Leticia Jiménez Rivas, (folios 37 a 65)

**IV.-** Que al margen de la finca **102686** de Guanacaste se encuentra anotada desde el 7 de abril de 2016 la demanda penal con citas **800-323886**, que corresponde al expediente judicial **16-000307-0412-PE** (folio 20 de Legajo de apelación)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos de tal naturaleza y que resulten de interés para el dictado de la presente resolución.



**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario determinó procedente denegar las diligencias administrativas interpuestas por el licenciado **Ciro Casas Zamora** en virtud de que ya se encuentra anotado en la finca **102686** de **Guanacaste** el mandamiento de anotación de Demanda Penal con citas **800-323886**, relacionado con el expediente judicial 16-000307-412-PE, lo cual demuestra que lo denunciado ya se encuentra en discusión ante la sede jurisdiccional, que es la competente para resolver este asunto. Y agrega que, dado que no se ha cautelado administrativamente el asiento indicado, debe esa sede administrativa inhibir su actuación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por su parte, el representante de la parte **recurrente** manifiesta su inconformidad con lo resuelto por el Registro alegando que existen elementos objetivos suficientes que dan mérito a una nota de prevención registral, toda vez que ha quedado demostrada la ausencia del titular del bien, quien fue “sustituido” porque no se encontraba en el país, ni actuó por medio de su apoderado. Agrega que efectivamente será un Juez de la República quien decida la suerte en el proceso judicial. Sin embargo, no resulta nada despreciable que adicionalmente exista en la finca una advertencia para que terceros interesados estén advertidos de que podrían encontrarse frente a una situación fraudulenta. Dado lo anterior, esta medida administrativa es conveniente, legal y necesaria y por ello solicita sea consignada la nota de prevención sobre la finca 102686 de Guanacaste y se declare con lugar su recurso.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa (su competencia material) en relación con las inexactitudes de origen extraregistral contenidas en el **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.

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** el concepto de la **inexactitud de la publicidad registral** como cualquier “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” y que según su origen “...*pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.*” (artículo 14).

Con 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), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del registrador.

En todo caso, al afectar con estas medidas cautelares los bienes y derechos inscritos, deben siempre observarse los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J), de cuyos supuestos se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para el conocimiento de las situaciones que se configuren dentro de estos.

De este modo, en una **función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional**, el Registro puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos- medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente **están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía** en la información publicitada y con el fin de **dar una respuesta administrativa previa y expedita al administrado** que ante la incidencia de un presunto fraude extra registral, obtenga una medida cautelar que permita un acceso a la tutela jurisdiccional sin peligro en la demora que tal solicitud normalmente demanda.



Dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extra-registral, resulta de fundamental importancia para el caso que nos ocupa contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una Nota de Prevención en los inmuebles cuando: por medio de certificación se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz (inciso a), o que no está asentado en el protocolo o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente (inciso c). O que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz (inciso b).

A pesar de la delimitación que de estos supuestos se hace en el artículo 32 del Reglamento de citas, comparte este Tribunal el criterio esbozado por la Autoridad Registral en la resolución venida en Alzada, en el sentido de que dicha norma merece ser aplicada con visión amplia, en relación a los posibles documentos que pueden resultar idóneos para justificar y obtener la tutela administrativa. Dentro de los posibles elementos objetivos enumerados por la Subdirección del Registro Inmobiliario tenemos “...5) *la certificación de entradas y salidas del país, que de igual forma permiten acreditar la no presencia física en el lugar indicado de alguno de los otorgantes...*” (folio 82) lo cual ha sido acreditado en este caso, y en virtud de ello es posible presumir la existencia de una inexactitud que da mérito a una medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca 102686, toda vez que se denunció un traspaso espurio en donde se indicó falsamente que el señor Dieter Joseph Stadler compareció en Santa Cruz de Guanacaste a vender su finca cuando en realidad no se encontraba en Costa Rica.



Advierte este Tribunal Registral Administrativo que efectivamente este asunto ya se discute en estrados judiciales, porque ya se encuentra en la publicidad registral la tutela jurisdiccional mediante la anotación de demanda penal con las citas **800-323886** -desde el 7 de abril de 2016- en la finca 102686. No obstante, es necesario considerar que el ordenamiento jurídico ofrece una acción articulada frente a este tipo de actividades delictivas en la que participan todos los referentes del sistema de seguridad jurídica preventiva.

Este Órgano Superior ya se ha pronunciado en casos como el presente, en donde ni el Registro Inmobiliario ni este Tribunal pueden entrar a realizar una valoración de los hechos delictivos y fraudulentos denunciados, por carecer de competencia para ello, entre otros en el Voto No. 667-2016, de las 13:55 horas del 18 de agosto de 2016 indicando:

“... si bien es cierto, el Registro no puede entrar a la valoración de este tipo de prueba por carecer de competencia para ello, **durante el curso del procedimiento administrativo ingresó la valoración judicial de la misma solicitud realizada por el gestionante en la sede administrativa**, ahora por parte de una autoridad con competencia para ello, y precisamente dicta una medida cautelar judicial sobre la finca objeto de estas diligencias.

Cabe entonces preguntarse: ¿debe en este caso el Registro cancelar la medida cautelar de nota de prevención consignada provisionalmente?; la respuesta, actuando como sistema jurídico, (...) es negativa, ya que tomando en cuenta los postulados de Seguridad derivados del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos Públicos (que es Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas):

*“El propósito del Registro Nacional es garantizar la **seguridad** de los bienes o derechos inscritos con respecto de terceros, Lo anterior lo lograra mediante la **publicidad** de estos bienes o derechos. En lo referente al **trámite de documentos**, su objetivo es inscribirlos...”*

Nótese que el principio de seguridad y publicidad están por encima de la tramitación de un documento que ingresa a la corriente registral. (...) / la consignación de la nota



de prevención que debe mantenerse para que actúe concomitantemente con la medida judicial, todo de conformidad con el artículo 456 del Código civil que literalmente dice:

*“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, **no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito, o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas no constan en el Registro.**”* (lo resaltado no es del original)

Lo cierto del caso es que, en este asunto, por razones eminentemente procesales, la Nota de Prevención existía (...), y luego, esta respuesta administrativa se amarra a la valoración judicial esperada para que en forma articulada respondan como sistema ante la gestión del interesado. Siendo que, será en vía judicial que se establezcan las responsabilidades procesales, patrimoniales y personales que correspondan, siendo este proceso cautelar eminentemente instrumental de un proceso principal que solo puede dirimirse en la sede judicial correspondiente...” (Voto No. 667-2016)

De este modo, ha sido criterio reiterado de este Tribunal que cuando exista solamente la anotación de la sede penal, resulta oportuno conceder también la cautelar administrativa de **Nota de Prevención**, con el fin de proporcionar una mayor seguridad jurídica. Lo anterior en virtud de que -a pesar de que el Registro está bajo la tutela jurisdiccional-, es evidente que a los tribunales penales lo que les interesa resolver es propiamente lo relativo al delito, no la situación de la propiedad y tampoco la protección de la publicidad registral, por lo que se ha considerado necesario reforzar esa medida jurisdiccional con una **PREVENCIÓN**, siempre y cuando existan los elementos para poderla otorgar, siendo que en este caso el elemento objetivo es precisamente la certificación de entradas y salidas del titular de la finca y la presentación de la demanda penal.



En resumen, si bien es cierto este Órgano de Alzada avala lo resuelto por el Registro Inmobiliario al concluir que la sede administrativa carece de competencia para emitir un pronunciamiento sobre los eventuales hechos delictivos denunciados por la representación del titular de la finca 102686 de Guanacaste, aunado a que este asiento no fue cautelado administrativamente de previo a la anotación de la demanda penal. Sin embargo, en virtud de que ha sido acreditada la existencia de un **elemento objetivo** que permita, al menos presumir, que hay una **inexactitud** en la publicidad registral que amerita imponer la medida cautelar administrativa solicitada y por ello, la mayoría de este Tribunal considera conveniente anotar una Nota de Previsión en la finca objeto de estas diligencias, siendo que su levantamiento será determinado de conformidad con lo dispuesto en el párrafo final del artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

De conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal por mayoría declara con lugar el recurso de apelación presentado por **el licenciado Ciro Casas Zamora** y en consecuencia se revoca la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14 horas del 22 de junio de 2016 para que se consigne **nota de previsión** en la finca 102686 de Guanacaste.

**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, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal por mayoría declara **CON LUGAR** el recurso de apelación presentado por **el licenciado Ciro Casas Zamora** en representación de Albert Rombold en su calidad de representante de Dieter Joseph Stadler y en consecuencia se revoca la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14 horas del 22 de junio de 2016 para que se consigne **nota de previsión**



en la finca 102686 de Guanacaste. Se da por agotada la vía administrativa. **EL JUEZ ALVARADO VALVERDE SALVA SU VOTO.** 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*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

### **VOTO SALVADO DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE**

El suscrito discrepa de la resolución de la mayoría con fundamento en las siguientes consideraciones:

- 1) Que el Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva cuenta con la participación activa y responsable de varios actores (presentes todos en el caso que se discute): El **Notario**, el **Registrador** y la **Jurisdicción** (como actor que resguarda la legalidad de los asientos registrales, y ante la cual se puede impugnar las acciones de los otros dos referentes). Cada uno de estos, tiene sus funciones preventivas (y represivas de justicia administrativa y judicial en su caso) funciones que son irrenunciables e indelegables, las cuales debidamente articuladas, cumplen el objetivo general último del sistema: la certeza de carácter jurídico respecto de la validez y eficacia de los actos inscribibles de los cuales se deriva y genera la producción de riqueza.



Esta seguridad jurídica en nuestro sistema, no surge de una versátil **posibilidad** de sustituir una función cuando cualquiera de las otras falle; sino de que cada referente asuma -con **certeza**- el objetivo que el sistema le encomendó.

- 2) Que, en el caso concreto, ante un hecho de presunto despojo de una propiedad de manera espuria, el despojado insta la denuncia penal del caso y la autoridad judicial (dentro de expediente 16-000307-0412-PE) actúa anotando la finca involucrada, es decir, del Partido de Guanacaste matrícula 102686, con las citas 800-323886-01-0001-001, que es demanda penal.
- 3) Que, al haberse dado tal anotación judicial, se tiene certeza de la tutela jurisdiccional de los asientos involucrados y que, la presunta irregularidad será debidamente valorada por un juez que resolverá el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble presuntamente despojado.
- 4) Que la **nota de prevención por inexactitud extraregstral** (artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), nace como una medida atípica registral, que da respuesta administrativa al fenómeno del fraude con bienes inmuebles. Permite al perjudicado de un acto delictivo –por ejemplo, de despojo de una propiedad inmueble-, consignar una medida cautelar en la finca de que se trate, para lograr –puesta la medida en la publicidad registral- un espacio de tiempo para actuar en la vía judicial y lograr la efectiva tutela jurisdiccional del asiento previamente cautelado.

Si en este caso, tal tutela jurisdiccional **estaba debidamente activada**, lo cual se comprueba de la anotación de la demanda penal antes citada en la finca del Partido de Guanacaste matrícula 102686; **no procede la respuesta administrativa, pues su objetivo está cumplido con tal anotación judicial**, y una medida adicional administrativa posterior no jugaría ningún objetivo dentro de los límites del principio de legalidad, dado que el juez, dentro de un proceso de conocimiento sea de carácter civil o penal –como en este caso- debe valorar tanto los extremos



personales respecto de la comisión o no del delito, como las consecuencias derivadas del delito en relación con el contenido de la publicidad registral de los asientos:

- 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.

Todo lo anterior, tal y como lo indica el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario Decreto N° 35509-J, de 13 de octubre de 2009.

Por lo anterior, debe rechazarse el presente recurso de apelación, manteniéndose la resolución del aquo, y agotándose la vía administrativa para el recurrente. Es todo.

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde.*