

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2016-0373-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**CALALILA ARENA CLA S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 723-2016)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

***VOTO No. 0074-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas con cuarenta minutos del siete de febrero de dos mil diecisiete.***

Recurso de apelación interpuesto por la señora **Silvia María Vega Cardona**, mayor, viuda, administradora del hogar, vecina de Alajuela, con cédula de identidad 1-0458-0657, en su condición de Presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **CALALILA ARENA CLA S.A.**, de esta plaza, con cédula jurídica 3-101-326658, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 28 de junio de 2016.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 20 de mayo de 2016, la señora **Silvia María Vega Cardona**, de calidades y en su condición indicada, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita que: “... *se realice Advertencia Administrativa para lograr la inmovilización de la propiedad matrícula 4-206468-000 de la Provincia de Heredia. Lo anterior, debido a que la misma fue fraudulentamente traspasada pues dicha propiedad pertenece a mi representada y en ningún momento he realizado acto de traspaso. Adjunto microfilm del supuesto traspaso al tomo 2016, asiento 270429, en donde queda aun por*

*confirmar si existe matriz pues en ningún momento mi persona realicé dicha supuesta escritura. Adjunto además original de mi denuncia interpuesta el día de ayer ante el Organismo de Investigación Judicial (OIJ) con denuncia 002-16-002968 en expediente número 16-002614-0059-PE.*

*Solicito por ende se realice la advertencia administrativa correspondiente. ...”*

**SEGUNDO.** Que por medio de resolución dictada la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las quince horas del veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, se autoriza la apertura de expediente administrativo número 2016-723-RIM, para realizar la investigación de mérito y **se consigna prevención** sobre la finca del Partido de Heredia número 206468-000, únicamente para efectos de mera publicidad noticia.

**TERCERO.** Que por medio de la resolución de las 10:00 horas del 28 de junio de 2016, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “... **1) DENEGAR LA GESTIÓN incoada por Silvia María Vega Cardona en representación de Calalila Arena CLA S.A., al no tener como sustento la existencia de un a inexactitud extra-registral que deba ser conocida. 2) Se ordena una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente, así como la cancelación de la nota de prevención anotada e inscrita en la finca de Heredia matrícula 206468, para ser ejecutada por el Asesor Jurídico Lic. Ronald Cerdas Alvarado, conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011. ...”.**

**CUARTO.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, el 07 de julio de 2016, la señora **Silvia María Vega Cardona**, en representación de la empresa **CALALILA ARENA CLA S.A.** interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

**QUINTO.** Que a la 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 que pudieren provocar la invalidez, la nulidad o ineficacia de lo actuado, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ureña Boza; y,**

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal enlista como hechos no probados, los siguientes: **1.-** No se comprobó por parte de la apelante la existencia de un elemento objetivo o prueba objetiva que justifique la tutela administrativa. **2.-** Que el testimonio de la escritura relacionada en el Hecho Probado 2, y que fuera presentado al Registro según citas **2016-270429**, adolezca de una eventual falsedad o carezca de escritura matriz.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, denegó la gestión incoada por la señora **Silvia María Vega Cardona** en representación de la empresa **Calalila Arena CLA S.A.**, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud extra-registral que deba ser conocida en dicha sede ya que los actos señalados no están amparados en la publicidad registral. Ordenó una vez firme la resolución que nos ocupa, el cierre y archivo del expediente, así como el levantamiento de la nota de prevención anotada e inscrita en la finca de **Heredia** matrícula **206468**, siendo que el derecho del gestionante deberá ser discutido en la vía judicial correspondiente, toda vez que dicha materia escapa de la competencia del Registro.

Por su parte, alega el recurrente en su escrito de apelación que la resolución que impugna no se encuentra ajustada a derecho por cuanto los documentos aportados a los autos en relación con la existencia de un ilícito que llevó a la anotación de la medida cautelar de prevención sobre la finca

de su representada, deben considerarse suficiente medio probatorio y por tanto debe mantenerse la anotación correspondiente, y con ello no menoscabar la función legal del Registro ni los derechos y garantías de los terceros interesados. Concluye que debe tomarse como prueba suficiente la adjuntada, especialmente por la imposibilidad de contar con copia del protocolo que ha sido secuestrado y se mantiene confidencial por el OIJ., razón por la cual solicita se revierta la decisión impugnada y en su lugar se mantenga la anotación de la medida cautelar de prevención, con el fin de garantizar los derechos de terceros y cumplir de manera idónea con el principio de publicidad registral.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal advertir al gestionante que, en su escrito inicial solicitó **la inmovilización** de la finca del Partido de Heredia número 206468-000, sobre este aspecto advierte esta Autoridad de Alzada que no se advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario al admitir el documento con citas **2016-270429**, por cuanto el mismo cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado y posteriormente inscrito en la finca del Partido de Heredia matrícula número 206468-000, pues efectivamente en aplicación del Principio de Fe Pública Notarial, los contratos autorizados por un notario público habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil y en virtud de los límites del Marco de Calificación Registral, que restringe la función calificadora del Registrador únicamente a lo que conste tanto en los asientos registrales como en el documento notarial, que en este caso no es la escritura original que se asienta en el protocolo, sino un testimonio de esa escritura y del cual el mismo notario *“da fe de ser copia fiel y exacta de su original”*, y siendo que en el presente caso como un hecho probado quedó acreditado según el estudio histórico la finca antes mencionada que el señor Julio Solano Carranza, adquirió por venta de la empresa **Calalila Arena CLA S.A.**, representada en dicho acto por la señora Silvia María Vega Cardona, la finca que nos ocupa, mediante la inscripción del documento al que la apelante hace referencia, bajo el tomo 2016,

asiento 270429, que fue inscrito el 17 de mayo del 2016, según testimonio de escritura número 134 de las 17:00 horas del 14 de abril de 2016, otorgada ante el notario Andrés Carrillo Rosales, cumpliendo con los dispositivos de seguridad requeridos.

Así las cosas, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario contempla en su Título II lo referido a la inexactitud de la publicidad registral y los medios para su saneamiento. A criterio de este Tribunal, no existe en el presente caso, alguna evidencia que pueda ser tomada como prueba fehaciente para consignar una nota de prevención que advierta a terceros de hechos que, acontecidos fuera del ámbito registral, deban ser cautelados, dada la importancia del bien jurídico tutelado. Además, en el presente caso, ya fue interpuesta la denuncia penal correspondiente ante la autoridad competente, bajo sumaria número 16-002614-0059 PE.

No existe en el presente expediente, alguna prueba de las señaladas en el artículo 32 del Reglamento citado, como por ejemplo la falta de protocolo, la no coincidencia entre lo señalado en la escritura y la información contenida en el índice del notario, la certificación de defunción de alguno de los comparecientes, entre otros.

Para este Tribunal, los hechos señalados son totalmente extra registrales, además el Registro a quo previno sobre la aportación de los índices de instrumentos públicos, no obstante, no fueron aportados. Alega también la apelante, la posibilidad de inexistencia de escritura matriz del testimonio presentado a la corriente registral, lo cual, no fue acreditado por la apelante a los autos. No existe un error o nulidad cometida en sede registral, ni se cuenta con un elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud de origen extra registral que deba ser amparada por esta instancia, razón por la cual los agravios de la aquí apelante deben ser rechazados.

Y es que, el punto central de los alegatos presentados por el gestionante y ahora apelante, es el fraude registral del traspaso de la finca del partido de Heredia, matrícula 206468-000 cuyo testimonio fue presentado al Registro con citas **2016-270429**, y dado que de la información y

prueba que consta en autos no es posible presumir falsedad alguna, aunque eventualmente puede existir un hecho delictivo que; de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, puede únicamente dilucidarse en la vía jurisdiccional y no en la sede administrativa.

En relación con la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa en el supuesto de hechos procedentes de la sede extraregstral, el criterio vertido por este Tribunal en el **Voto No. 376-2006** desde el año 2006, se anticipó a las disposiciones contenidas en el actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, vigente a partir del 13 de octubre de 2009. En dicho criterio, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extra registrales**, sea, alguna anomalía que haya sido originada fuera del ámbito registral, que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional). No obstante, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de dicho cuerpo normativo, estos asuntos deben ser conocidos y declarados en la sede judicial que corresponda, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral y este Tribunal carecen de competencia para su conocimiento. Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, eso sí, bajo ciertas condiciones, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada. Claro está deben cumplirse ciertos presupuestos, siendo fundamental, para el caso que nos ocupa que exista “...información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...”, que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación se previó en forma concreta, en los incisos a) y b) del artículo 32 del citado Reglamento, el cual indica que:

*“... Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:*

- a) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentada en el protocolo del notario correspondiente y consecuentemente no existe escritura matriz. La nota de prevención se mantendrá, hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del testimonio respectivo en sede judicial;*
- b) Cuando por medio de certificación del Archivo Nacional o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial. ...”.*

Es claro que estos presupuestos no se cumplen en este caso, por cuanto de los documentos de prueba aportados a los autos por la aquí apelante, no se desprenden tales supuestos, ni consta en el expediente que nos ocupa, ningún otro documento que haga presumir la falsedad del testimonio de escritura otorgada ante el Notario Andrés Carrillo Rosales No. 134 del tomo 4 de su protocolo, y que fuera presentado a la corriente registral bajo las citas 2016-270429.

En el presente caso, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada, en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes, carecen de la competencia necesaria para entrar a conocer el fondo del presente asunto, lo contrario sería atribuirle a la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional violentando dicho principio, en virtud de que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre la finca objeto de estas diligencias, reclamado por la señora **Silvia María Vega Cardona**, en su condición de Presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **CALALILA ARENA CLA S.A.**, así como la investigación de eventuales conductas delictivas, tales como falsificación de firmas y de documentos, o la suplantación de personalidad, son asuntos que corresponde realizar e investigar a la sede jurisdiccional.

Conforme lo expuesto, ante la falta de un elemento objetivo que permita presumir alguna actividad delictiva que pueda incidir en la Publicidad Registral, considera esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Silvia María Vega Cardona**, en su condición de Presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **CALALILA ARENA CLA S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 28 de junio de 2016, la cual se confirma.

**QUINTO. SOBRE EL 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 No.35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Silvia María Vega Cardona**, en su condición de Presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa **CALALILA ARENA CLA S.A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 28 de junio de 2016, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen.  
**NOTIFÍQUESE.-**

*Norma Ureña Boza*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Rocío Cervantes Barrantes*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*