
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2018-0256-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Iris Isabel y Carmen Yadira Quirós Coto, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2018-099-RIM)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO 0082-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas treinta minutos del trece de febrero del dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por las señoras Carmen Yadira Quirós Coto, divorciada una vez, con cédula de identidad 3-240-291, e Iris Isabel Quirós Coto, casada una vez, con cédula de identidad 9-087-725, ambas mayores, comerciantes y vecinas de Cartago, en su condición personal, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, de las 13 horas del 4 de mayo del 2018.

Redacta la Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LAS ALEGACIONES DE LA SOLICITANTE Y LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO. El señor Javier Serrano Rodríguez, mayor, soltero, empresario, vecino de San José, con cédula de identidad 3-296-928, en su condición personal, denunció ante el Registro Inmobiliario), hechos fraudulentos en relación a situaciones extra-registrales, manifestado en lo que interesa, lo siguiente: Que se realizó una hipoteca a su favor en fecha 23 de enero del 2017, inscrita bajo el tomo 2017, asiento

51065, no obstante, posterior a ello se presenta una protocolización de piezas de remate realizado desde el año 2011, siendo inscrita bajo citas tomo 2017, asiento 317054, inscrita el 15 de junio del 2017, lo que originó la cancelación de la hipoteca mencionada a favor del gestionante; posterior a ello, el 16 de febrero del 2018, se presenta escrito con copias certificadas del expediente 11-452-1164-CJ, manifestando inconsistencia en el testimonio de piezas, por lo que se procedió a la apertura del expediente administrativo 2018-0099-RIM, con el fin de realizar la investigación de mérito, razón por la que el Registro Inmobiliario impone en la finca objeto del supuesto fraude la medida cautelar de “Nota de Prevención”. Para justificar la publicidad de dicha medida cautelar se requiere por parte del solicitante la interposición de la denuncia penal original o debidamente certificada, así como el aporte de un elemento objetivo que permita acreditar fehacientemente que el documento que se cuestiona arrastra evidentes vicios de nulidad, así como los derechos del Registro. Resolviendo entonces la apertura del expediente administrativo 2018-099-RIM, consignando nota de prevención sobre la finca de San José matrícula 516076.

A lo anterior, mediante resolución de las 13 horas del cuatro de mayo del 2018, la Subdirección del Registro Inmobiliario, dictamino en lo conducente, lo siguiente: ***“POR TANTO: En virtud de lo expuesto..., SE RESUELVE: I.- MANTENER, la nota de prevención en la finca de San José matrícula quinientos dieciséis mil setenta y seis (516076), hasta por el plazo máximo de un año a partir de su dictado de conformidad con el artículo 468 inciso 5) del Código Civil, por la inexactitud señalada...”***. Lo anterior basado en la inexactitud registral planteada por la señora Quirós Coto, en relación a la cancelación de hipoteca inscrita bajo el tomo 2016, asiento 792717, secuencia 01, que supone la inexistencia de escritura matriz, al no ser reportada en el índice correspondiente de instrumentos públicos del notario Rodríguez Ortega lo que pone en duda la validez y eficacia del documento, que justifica la medida cautelar de nota de prevención por inexactitud extra-registral, no así la inexactitud planteada por el señor Serrano Rodríguez. Por último, se extraña de igual forma la anotación judicial en la finca aludida.

Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el 14 de mayo del 2018, las señoras Carmen Yadira e Iris Isabel ambas Quirós Coto, interpusieron recurso de apelación, que fue admitido por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada, y en donde expresaron como parte de sus agravios lo siguiente: Que el hecho de mantener la nota de prevención en la finca San José-516076-000, le afecta y limita la libre disposición del inmueble, por ser víctima de una inscripción fraudulenta y presunta cancelación hipotecaria, la cual nunca firmó y que no se encuentra asentada en protocolo. Que no ha participado de ningún acto fraudulento, tampoco ha comparecido ante notario a firmar ninguna cancelación hipotecaria, ni ha recibido dinero, más bien la anotación de la finca con un año de penalidad es un castigo en perjuicio de su libre disposición del inmueble. Por último, solicita acoger estos recursos, se revoque o anule la resolución recurrida y dar por terminado las diligencias administrativas, ordenando el levantamiento de la anotación registral emitida sobre su finca, seguida bajo el expediente EXP. -2018-099 RIM, citas 2017-317054-01-0005-001, y cualquier otra medida cautelar dictada.

SEGUNDO. 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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

TERCERO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral, en la resolución recurrida. Asimismo, se agregan los siguientes:

- 1- Que mediante certificación de la Dirección General del Archivo Notarial, Índice de Instrumentos Públicos declarados por el notario licenciado José Fernelli Rodríguez Ortega, la escritura 349 del tomo 4, fechada 2 de noviembre del 2016, no corresponde al testimonio de la escritura de cancelación de hipoteca en primer grado de fecha 6 de

diciembre del 2016, citas 2016-792717-1-1-2, (folio 135 expediente principal y 32 legajo de apelación)

- 2- Que existe un proceso penal ante la Fiscalía Auxiliar de Tarrazú, Dota y León Cortés, expediente 18-000333-345-PE, contra Carmen Yadira Quirós Coto y otros, por el delito de estafa, en perjuicio de Javier Serrano Rodríguez, del cual no ha emanado orden de anotación al Registro Inmobiliario (folios 63, 64 y disco compacto Maxell en legajo de apelación)
- 3- Que mediante certificación RNPDIGITAL-9455339-2018 del Registro Nacional del 23 de julio del 2018, sobre la finca del Partido de San José matrícula 516076-000, pesa únicamente una anotación de prevención, citas 2017-317054-01-0005-001 (folio 17 del legajo de apelación).

CUARTO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos no probados de relevancia para la resolución de este asunto.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL. Con la entrada en vigencia del Reglamento de Organización 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 Registro Inmobiliario, en relación con la respuesta administrativa que debía darse a las inexactitudes registrales de origen extrarregistral, diferenciada respecto de la competencia para el conocimiento de las inexactitudes de origen registral.

De tal modo, las disposiciones acerca de la Gestión Administrativa contenidas en el Título IV del anterior **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, siendo que al relacionar éstas con las contenidas en su Título III, es decir a las anomalías referidas en su artículo 92, era evidente que estaban circunscritas a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad cometidos por el propio Registro en sus inscripciones, es decir, siempre dentro del **Marco de Calificación Registral**. Por esta razón, la Gestión Administrativa era –y es- una vía concebida para conocer única y exclusivamente de las inconsistencias en la Publicidad Registral producidas por un **error u omisión** de los registradores actuando en el ejercicio de su función calificadora; por ello se crea un procedimiento especial como respuesta administrativa para las inexactitudes de origen extrarregistral y en específico el fraude notarial.

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 de Organización del Registro Inmobiliario un concepto más amplio que el de error conceptual y material: el concepto de **inexactitud** de la publicidad registral, que es definida de la siguiente forma:

“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.”*

Este cambio normativo implicó que a partir de este momento se abordara la **inexactitud registral** como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, y tomando en cuenta el origen de tal inexactitud, así se establecieron -de forma diferenciada- los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad, según el origen derive de la actividad registral y de la actividad extrarregistral.

Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permitió este nuevo enfoque, se estableció la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extrarregistrales, 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 de Organización del Registro Inmobiliario).

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 corresponda exclusivamente a la autoridad judicial.

De este modo, en una **función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional**, el Registro Inmobiliario 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 extrarregistral, 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 extrarregistral, 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 Extra-registrales”*, 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).

La nota de prevención resulta de fundamental importancia, pues su trasfondo principal como medida cautelar administrativa es proteger el bien ante eventuales posibles movimientos espurios, realizados por terceros que no son de buena fe y que traten de impedir a su titular el dominio sobre el bien jurídico que corresponda.

Secundando lo anterior, con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el **Voto 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, del cual derivó esa ampliación de la competencia material, 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 conflictos registrales que no han sido posible resolver en la sede administrativa, 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...”*

Se advierte en esta resolución que la nota de PREVENCIÓN no es un proceso principal sino de carácter instrumental respecto de la tutela jurisdiccional de los asientos registrales, y que, para ser consignada de manera inmediata debe al menos cumplir con uno de los requisitos establecidos en

el artículo 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y, dentro de éstos, los que acrediten que se está en los supuestos indicados en el artículo 32. No obstante, se aclara, tal como se dijo supra, que los elementos objetivos enumerados en este artículo 32, no deben ser considerados en forma restringida, tampoco son únicos, sino que son *números apertus*.

A pesar de la delimitación que de estos supuestos se hace en el artículo 32 del Reglamento de citas, 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.

Es por ello que, realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el gestionante y las recurrentes, con vista en la prueba aportada a los autos, específicamente lo siguiente: a) Certificación de la Dirección General del Archivo Notarial, Índice de Instrumentos Públicos declarados por el notario licenciado José Fernelli Rodríguez Ortega, carné 16143 y visible a folio 32 (137) del legajo de apelación, la escritura 349 del tomo 4, con fecha 2 de noviembre del 2016, emitida por el notario mencionado y ahí reportada, **no corresponde** a la certificación del testimonio de la escritura de cancelación de hipoteca en primer grado con fecha 6 de diciembre del 2016, citas 2016-792717-1-1-2, visible a folio 135 del expediente principal, de lo cual se debe presumir que el testimonio de la escritura en cuestión, **no tiene matriz**, afirmando que la escritura de cancelación de la hipoteca es espuria; hechos todos acreditados y constantes en el expediente, siendo que, en virtud de ello se deba presumir la existencia de una inexactitud que da mérito a la medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca de la Provincia de San José, matrícula 516076-000.

Conceder la medida cautelar administrativa de *Nota de Prevención*, es la medida aplicable a este caso, pues se trata de la figura exclusiva para inexactitudes de carácter extra-registral y tiene como fin el proporcionar una mayor seguridad jurídica, no así la nota de advertencia solicitada por el gestionante. 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 reforzar esa protección con dicha **Prevención**, siempre y cuando existan los elementos para poderla otorgar, siendo que en este caso el elemento objetivo es precisamente b) El Proceso Penal ante la Fiscalía Auxiliar de Tarrazú, Dota y León Cortés, bajo el expediente 18-000333-345-PE, contra Carmen Yadira Quirós Coto y otros, por el delito de estafa, en perjuicio de Javier Serrano Rodríguez, y por último, c) La denuncia interpuesta al Juzgado Notarial del notario José Fernelli Rodríguez Ortega, misma que consta a folio 11 y 26 del legajo de apelaciones.

No es correcto lo alegado por las recurrentes, pues ante esta instancia han sido acreditados en autos la existencia de elementos objetivos que permiten presumir, que hay una inexactitud en la publicidad extrarregistral que amerita continuar con la medida cautelar administrativa, y no se trata de un “castigo” como lo indica la parte apelante, sino de una medida de seguridad de interés supraindividual en beneficio de la publicidad registral y de eventuales terceros.

Por ello, este Tribunal considera conveniente que permanezca la Nota de Prevención 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 de Organización del Registro Inmobiliario, que dice:

“Artículo 32.- De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extratregistral...

El levantamiento de la nota de prevención, será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.”

Bajo tal conocimiento, los anteriores elementos son significativos y suficientes para que este Tribunal mantenga en la finca de la provincia de San José, matrícula 516076-000, la medida cautelar de nota de Prevención 2017-317054-01-0005-001, reparando que la copia certificada del

expediente 18-000333-345-PE de la Fiscalía de Tarrazú, Dota y León Cortes, es el elemento objetivo necesario; y conforme al numeral 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, esta medida viene a coadyuvar con la administración de justicia y con el propio titular del inmueble, a efecto de evitar un mal mayor que provoque una alteración en la publicidad y seguridad registral, misma que será levantada o cancelada por la autoridad jurisdiccional correspondiente.

Conforme lo expuesto, y con base en el elemento objetivo aportado por el gestionante, que es la denuncia penal interpuesta ante los Tribunales de Justicia, considera que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por las señoras Carmen Yadira e Iris Isabel ambas Quirós Coto, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario de las 13 horas del 4 de mayo del 2018, la cual en este acto se Revoca y en su lugar se **MANTENGA** la cautelar administrativa de **PREVENCIÓN** sobre el inmueble de la provincia de San José, matrícula 516076-000.

Ahora bien, entiende este tribunal que cuando el Registro Inmobiliario consigna que la medida se mantendrá “... *hasta por el plazo máximo de un año a partir de su dictado de conformidad con el artículo 468 inciso 5) del Código Civil, por la inexactitud señalada...*”, lo hace en el marco de lo establecido en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre de 2011, que en lo conducente establece lo siguiente:

“...Si la tutela jurisdiccional **no llega**, dentro de término de un año luego de puesta la nota de prevención; dado que constaría de la publicidad registral la inexactitud por fraude (por la prueba incorporada vía reglamentaria), se conocerá **oficiosamente en el mismo expediente, pero por la vía de la gestión administrativa** para, intentar un nuevo saneamiento o proceder a inmovilizar la finca...” (lo resaltado es del original)

En este caso, dado que la tutela jurisdiccional de la inexactitud extrarregistral de marras no había

sido efectiva por medio de orden de anotación judicial, ni al momento del dictado de la resolución apelada, ni en este momento; se mantiene lo decidido por parte del Registro Inmobiliario, siendo de su competencia, transcurrido el término interpretado e integrado por el Registro inmobiliario a estos casos (a través de la aplicación analógica del artículo 468 del Código Civil), el verificar si la tutela jurisdiccional esperada existe, o si por el contrario, deben tomarse otras medidas oficiosas en resguardo de la seguridad jurídica de los asientos, en cuyo caso se definió la aplicación atípica por integración de la gestión administrativa, para intentar una solución administrativa a la inexactitud extrarregistral, o proceder a la inmovilización en favor de la seguridad del tráfico de bienes inmuebles. Por lo cual la resolución apelada se mantiene incólume en todos sus extremos. Entiende este tribunal que la aplicación analógica del término del año del artículo 468 citado, lo es para que se de la actividad oficiosa del Registro en la revisión del asiento cautelado respecto de la efectiva tutela jurisdiccional referida, **y no**, como un término de caducidad de la medida que se consigna, la cual según el artículo 32 del reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, no está limitada a un término específico, sino al saneamiento de la inexactitud de origen extrarregistral que le da origen, por lo que **no procede indicar que la medida lo es por un plazo máximo de un año acorde con el 468 del Código Civil**, sino que con fundamento en los elementos analizados, se mantiene la medida cautelar de nota de prevención, siendo que, tal medida en resguardo de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles (artículo primero de la Ley Sobre Inscripción en el Registro Público) será revisada por la Dirección del Registro Inmobiliario en el término de un año a partir del dictado de la resolución apelada –la cual se confirma en este acto- a los efectos de verificar la efectiva tutela jurisdiccional del asiento o si debe –previo cumplimiento del debido proceso- inmovilizarse la el asiento registral cautelado.

SEXTO. EN CUANTO AL 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 (Nº 8039 del 12 de octubre de 2000) y 2º del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo Decreto Ejecutivo Nº 35456-J del 30 de marzo de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara *sin lugar* el recurso de apelación planteado por las señoras Carmen Yadira Quirós Coto e Iris Isabel Quirós Coto, en su condición personal, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, de las 13:00 horas del 4 de mayo del 2018, la que en este acto *se confirma en todos sus extremos*, para que se mantenga la cautelar administrativa de *Nota de Previsión* sobre el inmueble de la provincia de San José matrícula 516076-000, siendo que en el plazo de un año a partir de su dictado, la Dirección del Registro Inmobiliario, verificará que la tutela jurisdiccional del asiento fue efectivamente dada, o en su lugar procederá la apertura oficiosa de una gestión administrativa. Dada la tutela jurisdiccional, la medida será levantada por el juez que conozca de la inexactitud -una vez saneada la misma-, o por el Registro Inmobiliario verificado el saneamiento de la inexactitud que le dio origen a la medida que se ordena. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Maut/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM