

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2017-0648-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**LUCEIDA ESQUIVEL ROJAS, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No.2017-137)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

**VOTO No. 0325-2018**

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las quince horas con quince minutos del treinta de mayo de dos mil dieciocho.*

Recurso de apelación interpuesto por la señora **Luceida Esquivel Rojas**, mayor, administradora del hogar, vecina de Alajuela, con cédula de identidad 2-0432-0419 en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 12:00 horas del 23 de octubre de 2017.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 20 de febrero de 2017, la señora **Luceida Esquivel Rojas** en su condición personal, presentó gestión administrativa señalando lo siguiente: “...1- *En vista de que estoy siendo objeto, de una estafa registral, tal y como lo demuestro, con la denuncia que adjunto y que he puesto en conocimiento del Ministerio Público, para su respectiva investigación y sentar las responsabilidades del caso, acudo a esta instancia también, con el fin de que se tomen las medidas preventivas de rigor. 2.- La suscrita es propietaria, de la finca inscrita en propiedad, partido de Alajuela, folio real, matrícula CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE- SECUENCIA CERO CERO CERO, que es terreno de pastos y rastrojo, situada en el distrito segundo, del cantón*

*segundo de Alajuela, con los linderos y medida que constan en el Registro. 3.- En el mes de enero del año en curso, sorpresivamente constaté que sobre mi propiedad, se había constituido un crédito hipotecario, por la suma de VEINTISIETE MILLONES DE COLONES, mediante o a través de un PODER GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA, inexistente o falso, por cuanto la suscrita, nunca le he otorgado poder alguno a ninguna persona, y menos solicitar un crédito de tal magnitud a ningún prestamista o institución. 4.-Por ello y con el fin de evitar mayores daños, que los ya producidos, solicito como medida precautoria, de carácter administrativo, se haga la advertencia, al margen de la inscripción registral de dicha propiedad...”*

**SEGUNDO.** Que por medio de resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 15:00 horas del 21 de febrero de 2017, se autoriza la apertura de expediente administrativo número 2017-137-RIM, para realizar la investigación de mérito y **se consigna prevención** sobre la finca de la provincia de Alajuela número 166649-000, únicamente para efectos de mera publicidad noticia.

**TERCERO.** Que por medio de la resolución de las 12:00 horas del 23 de octubre de 2017, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “... **1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por **Luceida Esquivel Rojas.**, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que relacione a una 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 Alajuela matrícula 166649, 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 el Registro Inmobiliario, el 06 de noviembre de 2017, la señora **Luceida Esquivel Rojas**, en su

condición personal interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

**QUINTO.** A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que 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, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

**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.** No existen hechos con tal carácter.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, denegó la gestión incoada por la señora **Luceida Esquivel Rojas**, 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 **Alajuela** matrícula **166649**, 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 la recurrente en su escrito de apelación que con relación al elemento objetivo ha acudido a los Tribunales de Justicia con el objeto de obtener justicia pronta y cumplida .2- Indica que en el expediente judicial 17-0000-1220 de la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público del Primer Circuito Judicial se tramita formal investigación de los hechos por el delito de estafa procesal, el cual se encuentra en la etapa preparatoria de investigación.3-Que al presentar la denuncia ante el Ministerio Público solicitó la inmovilización del bien, para evitar actos nulos posteriores al hecho.4- Considera que existe fundamento para mantener la advertencia administrativa , siendo suficiente para acreditar el elemento objetivo la apertura de un expediente judicial . Solicita revocar y dejar sin efecto la resolución recurrida.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. DEL MARCO LEGAL APLICABLE RESPECTO DE LA NOTA DE PREVENCIÓN POR HECHOS EXTRARREGISTRALES.** 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 procedimiento de Gestión Administrativa, en relación con el trámite que hasta ese momento le daba el Registro de la Propiedad, hoy Registro Inmobiliario.

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, en ese momento la Gestión Administrativa era 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.

Ante estas limitaciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, 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 de la **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, independientemente de donde fuera originada y, en consecuencia, se modificaron los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad.

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 extra-registrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... **a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, (...)** **b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...**” (Artículo 16 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea

como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional), porque en ese caso se suspende o se cancela el asiento provisional .

Aunado e ello, en estricta observancia de los Principios de Legalidad y de División de Poderes, en este nuevo Reglamento se materializa el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en su artículo 17. Al efecto dicho artículo indica:

*“Artículo 17.—Tutela jurisdiccional de la publicidad registral.*

*Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:*

- a) La invalidez de una inscripción;*
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y*
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.*

*Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.*

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

De este modo la Autoridad Registral ejerce una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional. El Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos **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, o por el contrario, si advierte un error originado en la sede registral, impondrá una medida cautelar de inmovilización, cuyo efecto es sustraer del

tráfico comercial dicho bien, hasta que las partes lleguen a un acuerdo, o sea resuelto por la autoridad judicial.

Dentro de los presupuestos y requisitos a cumplir en el caso de las inexactitudes extraregistrales, resulta de fundamental importancia para el que nos ocupa que exista “...*información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...*” que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista en forma concreta, en el Capítulo IV del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, denominado “**Del Saneario de las Inexactitudes Extraregistrales**”, estableciendo en su artículo 32 los supuestos que permiten la consignación de una **Nota de Prevención** en los inmuebles, cuando ello se acredite sin lugar a duda, teniendo en cuenta que ya este Tribunal ha dicho que esos supuestos, no son los únicos a considerar, por lo que los efectos de ese artículo son de *numerus apertus*.

La nota de prevención resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, del cual derivó esa ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, según la cual debe permitirse una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que es la sede en donde el administrado debe ventilar 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...*”

Los aspectos operativos y procedimentales de esta **medida cautelar por hechos extraregistrales** han sido definidos por la Dirección del Registro Inmobiliario en diversas circulares y directrices, dentro de estas la directriz **RIM-003-2011** emitida el 20 de octubre del 2011, que en su punto (7) establece:

*“...7) Solicitud de nota de prevención.*

*Según el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, es una medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud causada por un fraude de origen extrarregistral, en los asientos registrales, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.*

*El objetivo de tal medida, tal y como lo ha definido el Tribunal Registral Administrativo en votos reiterados, es dar una respuesta administrativa registral frente a las inexactitudes de origen extrarregistral (sobre todo de carácter fraudulento), y lo único que pretenden es: sin perjuicio de la Tutela Jurisdiccional de asientos, ni derechos de terceros: “...Generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...” (Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006)...*

Se advierte en esta Directriz 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, sino que son *números apertus*.

A mayor abundamiento sobre esta característica, en el **Voto No. 376-2006** relacionado por la Dirección Registral en la citada Directriz, admitió este Tribunal que dentro de esas situaciones de origen extrarregistral podrían incluirse diferentes escenarios, por ejemplo, aquellos casos “... *cuya interpretación va desde la inexistencia del acto hasta su nulidad absoluta - como los que se presentan cuando el testimonio ingresado al Registro no tenga matriz en el Protocolo del Notario, o que teniéndola, el mismo le haya sido falsificado o se adultere el originalmente expedido, o el supuesto en el cual un registrador realice una inscripción sin tener un documento que lo respalde,*

*o practica una inscripción con vista de un documento legítimo, que tuvo a la vista, pero que no se ingresó formalmente al Registro, o aquel en que mediante fraude informático, un funcionario con acceso a los sistemas, incluye, altera o cancela un asiento registral sin respaldo documental, etc...”, que constituyen algunas de las formas mediante las cuales pueden manifestarse esas inconsistencias gestadas a lo externo de la institución registral. Sin embargo, tampoco puede suponerse que ésta sea una lista taxativa, siendo que las situaciones que pueden fundamentar una medida cautelar administrativa deben determinarse en función del cuadro fáctico y de los hechos denunciados en cada caso en concreto. Para conocimiento, ya el Tribunal Registral Administrativo anuló mediante el Voto 041-2016, de las 13:50 horas del 10 de febrero de 2016, un asiento registral constituido por un documento carente de matriz.*

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por la recurrente, y con vista de la certificación visible a folio 17 del legajo de apelación, aparece en el asiento de la finca del Partido de Alajuela número 166649-000, anotada demanda penal bajo las citas 800-460713-01-0001-001, que inicia el 15 de febrero del 2018 y finaliza el 15 de febrero 2028. Tal como se indicó supra, el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, establece una serie de requisitos para que el Registro imponga una medida cautelar de Prevención, elementos que ya este Tribunal en reiteradas resoluciones ha indicado, que en una relación de los artículos 32 con el 34 de dicho Reglamento, se debe interpretar que esos requisitos no son los únicos, considerando los efectos como *númerus apertus*.

Bajo ese conocimiento la demanda penal anotada en la publicidad registral bajo las citas 800-460713-01-0001-001, es suficiente, para la mayoría de este Tribunal, para cautelar la finca de la provincia de Alajuela matrícula 166649-000, considerando esa demanda como el elemento objetivo solicitado por el Registro de origen e imponer de inmediato la nota de Prevención, medida que según el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, deberá ser levantada por la autoridad jurisdiccional correspondiente. Esta medida cautelar 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.

Conforme lo expuesto, y con base en el elemento objetivo indicado por la recurrente, que es la demanda penal interpuesta ante los Tribunales de Justicia, considera la mayoría de este Tribunal, que lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Luceida Esquivel Rojas**, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 12:00 horas del 23 de octubre de 2017, la cual en este acto se Revoca para que en su lugar se **MANTENGA la cautelar administrativa de PREVENCIÓN sobre el inmueble de la provincia de Alajuela número 166649-000.** .

**SEXTO. 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, la mayoría de este Tribunal declara Con lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora **Luceida Esquivel Rojas**, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral, Registro Inmobiliario, a las 12:00 horas del 23 de octubre de 2017, la cual en este acto se Revoca, para que en su lugar se **MANTENGA la cautelar administrativa de PREVENCIÓN sobre el inmueble de la provincia de Alajuela número 166649-000.** El Juez Alvarado Valverde salva el

voto. 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

### **VOTO SALVADO DEL JUEZ, JORGE ENRIQUE 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 presunta constitución espuria de un crédito hipotecario sobre la finca del Partido de Alajuela matrícula 166649, el titular afectado insta la denuncia penal del caso y la autoridad judicial (dentro de expediente judicial 17-000067-1220-PE) actúa anotando la finca involucrada, con las citas 800-460713-01-0001-001, que es demanda penal (ver folio 17 del legajo de apelaciones).
- 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 presunta disposición espuria para constituir un crédito sobre 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 Alajuela matrícula 166649-000; 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.*