



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-0216-TRA-RI (DR)

SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE INMOVILIZACIÓN

Edwin Niño Marín, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 401-2010)

VOTO No 0058-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas con veinticinco minutos del veintitrés de enero de dos mil doce.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Edwin Niño Marín**, mayor, soltero, comerciante, vecino de San Joaquín de Flores, Heredia, portador de la cédula de identidad número 2-548-789, contra la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario, a las ocho horas del veintiuno de febrero del dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el día 13 de mayo de 2010, el Lic. Leonel Villalobos Salazar, con cédula de identidad número 1-425-573, solicita al Registro, consignar advertencia administrativa sobre las fincas traspasadas fraudulentamente: **Tomo 2010 Asiento 115812:** 286.344-000, 286.346-000, 286.348-000, 286.350-000, 286.352-000, 286.354-000. **Tomo 2010 Asiento 115810:** 286.366-000, 286.388-000, 286.370-000. **Tomo 2010 Asiento 103793:** 286.386-000. **Tomo 2010 Asiento 108126:** 286.404-000. (Sobre esta finca se constituyo hipoteca). **Tomo 2010 Asiento 122814:** 286.408-000. (Sobre esta finca se constituyo hipoteca). **Tomo 2010 Asiento 121923:** 286.500-000. Como además de las fincas que no han sido traspasadas propiedad de la empresa **COMPAÑÍA DE DESARROLLO RIO DORADO, S.A** las cuales son: 286.002-000,



286.324-000, 286.326-000, 286.328-000, 286.330-000, 286.332-000, 286.334-000, 286.336-000, 286.338-000, 286.340-000, 286.342-000, 286.356-000, 286.358-000, 286.360-000, 286.362-000, 286.372-000, 286.374-000, 286.376-000, 286.382-000, 286.394000, 286.400-000, 286.402-000, 286.404-000, 286.408-000, 286.410-000, 286.414-000, 286.420-000, 286.422-000, 286.424-000, 286.426-000, 286.428-000, 286.432-000, 286.450-000, 286.452-000, 286.466-000, 286.468-000, 286.470-000, 286.472-000, 286.476-000, 286.478-000, 286.484-000, 286.488-000, 286.490-000, 286.492-000, 286.494-000, 286.496-000, 286.498-000.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las once horas del diecinueve de mayo del dos mil diez, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “(…), 2) *Ordenar la apertura de manera oficiosa del Expediente No. 401-2010-RIM, a efecto de conocer la situación denunciada. (…).*”

TERCERO. Que mediante resolución de las once horas del veinte de mayo del dos mil diez, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “(…) *Ordenar la apertura de manera oficiosa del Expediente No. 401-2010-RIM, a efecto de consignar nota de prevención de inexactitud extraregistrar sobre los inmuebles del Partido de SAN JOSE matriculas 286344, 286346, 286348, 286350, 286352, 286354, 286366, 286388, 286370, 286404 y 286408, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, (…).*”

CUARTO. Con motivo de la resolución de las diez horas del siete de julio del año dos mil diez dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, fueron conferidas las **audiencias** de ley, a las siguientes personas: **Rodolfo Solís Rodríguez, Compañía de Desarrollo Río Dorado S.A, Juan José Alfaro Hidalgo, Edwin Niño Marín, Ronald Gustavo Niño Marín, Roy Ureña Oses, Inmobiliaria Holguim S.A.** Asimismo, para los efectos de cumplir con los trámites de rigor, mediante resolución de las trece horas del dieciséis de agosto del dos mil diez, se resuelve autorizar la publicación del Edicto de Ley.



QUINTO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las ocho horas del veintiuno de febrero del dos mil once, resolvió; “(...) *mantener la nota de prevención por inexactitud registral sobre las fincas de San José 286344, 286346, 286348, 286350, 286352, 286354, 286366, 286388, 286370, 286404 y 286408, para que sea la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales, quien en el momento procesal oportuno proceda a levantarlas. (...).*”

SEXTO. Que inconforme con la citada resolución, el señor **Edwin Niño Marín**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el día ocho de marzo de dos mil once, interpone Recurso de Apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite y por esa razón conoce este Tribunal.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta el Juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, para los efectos del presente pronunciamiento acoge como relevantes los siguientes documentos:

1.- Documento con citas de presentación del Diario del Registro Inmobiliario al **tomo 2010 asiento 86267 del 25 de marzo del 2010**, que es testimonio de **escritura pública No. 155** otorgado a las **quince horas del dieciséis de febrero de dos mil siete**, por el Licenciado Rodolfo Solís Rodríguez, mediante el cual se constituyo poder generalísimo por sustitución otorgado por la **Compañía de Desarrollo Rio Dorado S.A**, a favor del señor **Juan José Alfaro Hidalgo**. (doc. v.f 07 al 11)



2.- Copia certificada de la **escritura pública número 155**, del tomo del Protocolo del Lic. Rodolfo Solís Rodríguez, mediante el cual se constituyó escritura de compraventa de vehículo, documento otorgado a las **trece horas del veintidós de enero de dos mil siete**. (doc. v.f 33 y 34)

3.- Copia certificada del Índice Notarial del Lic Rodolfo Solís Rodríguez, presentado ante la Dirección Nacional de Notariado, en la segunda quincena de enero del 2007, mediante el cual se acredita la confección de la escritura publica No. 155, del citado documento de compraventa de vehículo realizado el **veintidós de enero de dos mil siete**. (doc. v.f 41)

4.- Documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario, que contó con citas de presentación al **tomo 2010 asiento 115812, del 29 de abril de 2010**, que es testimonio de compra venta otorgado a las **doce horas del veintiséis de abril del dos mil diez**, mediante el cual comparece el señor **Juan José Alfaro Hidalgo**, en su condición de apoderado generalísimo de la **Compañía de Desarrollo Rio Dorado S.A**, le vende al señor **Edwin Niño Marín** los inmuebles de la Provincia de San José números; **286344-000, 286346-000, 286348-000, 286350-000, 286352-000, 286354-000**. (doc. v.f 42 al 46)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar de acuerdo a los siguientes motivos; Que existen suficientes elementos subjetivos que comprometen la veracidad del poder generalísimo por sustitución inscrito bajo las citas del Diario del Registro al tomo 2010 asiento 86267, y consecuentemente la validez de todas aquellas inscripciones posteriores que derivaron del traspaso de los inmuebles objeto de estas diligencias administrativas. Que conforme lo que establece el artículo 17 del Reglamento de



dicha ley, el Registro logró constatar en la Publicidad Registral las partes afectadas con el traspaso de dominio de las fincas de San José **286344, 286346, 286348, 286350, 286352, 286354, 286366, 286368, 286370, 286404 y 286408**, las cuales tuvieron acceso a la Tutela Jurisdiccional seguidos en la causa penal número **10-000404-0612-PE** por **Falsificación de Documentos Públicos y Auténticos**, contra **Edwin Niño Marín y otros**, que se materializó por medio de los mandamientos con cita de presentación al **tomo 2010 asiento 213385** del 23 de junio de 2010, tomo **2010 asiento 213385** del 30 de julio de 2010 y del **tomo 2010 asiento 253534** del 09 de setiembre de 2010, anotaciones que se encuentran al margen de los citados inmuebles de conformidad con lo que dispone el artículo 32 del Reglamento, párrafo final, así mismo se mantiene la nota de prevención por inexactitud extraregstral sobre los inmuebles aludidos, hasta tanto la autoridad Judicial ordene su levantamiento.

Al momento de apelar la resolución venida en alzada, el señor **Edwin Niño Marín**, dentro de sus agravios argumento a grosso modo lo siguiente; el suscrito es propietario es propietario de las fincas **286344, 286346, 286348, 286350, 286352 y 286354**, ubicadas en la provincia de San José, que legalmente y legítimamente adquirió por compra hecha a la sociedad denominada **“COMPAÑÍA DE DESARROLLO RIO DORADO SOCIEDAD ANONIMA”**, según escritura número trescientos catorce otorgada ante el Notario Maykol Vinicio Lara Herrera, a las 12 horas del 26 de abril de 2010, libre de anotaciones y gravámenes hipotecarios y judiciales. Que el Registro, ordenó consignar nota de advertencia e inmovilización sobre las fincas, no existiendo motivo legal alguno para ello.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Para los efectos del presente análisis es importante hacer ver al oponente que la Gestión Administrativa es un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de inexactitudes en la publicidad registral. En este sentido, para los casos de inconsistencias gestadas en sede extraregstral, como lo es el presente, este Tribunal Registral Administrativo, en atención al fin primordial del Registro Público; sea garantizar la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos, fundamentado en el



artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, concluyó en el **Voto No 376-2006** de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, se ha pronunciado indicando lo siguiente:

*“...Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, **la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. (...).** En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente. (...)*

Del citado pronunciamiento se desprende que la Dirección del Registro que corresponda; en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia administrativa o como en este caso una nota de prevención que también es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, al margen del asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente por hechos gestados en sede extrarregistral; es decir, por situaciones que *“escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral”* y, *“siempre y cuando se logre presumir la existencia de un vicio que pueda acarrear la nulidad de un asiento registral”*. Siendo que; en caso de que proceda, dicha nota de prevención, tal y como ocurrió en el presente caso fluye con el objeto de *“generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional”*, por lo que, una vez ingresada la



medida cautelar dictada en sede jurisdiccional debe levantarse la medida cautelar administrativa.

Por su parte, la Gestión Administrativa consiste inicialmente en verificar si dichos testimonios de escritura cuentan efectivamente con una escritura matriz debidamente asentada en el protocolo de los notarios autorizantes, y de no ser así generar el espacio de tiempo necesario para que ingrese la medida cautelar ordenada por la Autoridad Jurisdiccional competente, Tal y como ha ocurrido en el presente caso, con la anotación de la **Demanda Penal del Juzgado de Pavas**, bajo el expediente número **10-000404-0612-PE**, seguida en la causa por Falsificación de Documentos Públicos y Auténticos, contra Edwin Niño Marín y otros, y los mandamientos de anotación bajo las citas de presentación del Diario del Registro, al **tomo 2010 asiento 213385** del 23 de junio de 2010, **tomo 2010 asiento 213385** del 30 de julio de 2010 y del **tomo 2010 asiento 253534** del 09 de setiembre de 2010, en razón de ello y de conformidad con lo que dispone el artículo 32 del Reglamento, párrafo final, el Registro consigno la nota de prevención por inexactitud extraregstral sobre los inmuebles aludidos, hasta tanto la Autoridad Judicial ordene su levantamiento.

En este mismo sentido, cabe recordar a la parte que de los autos (prueba v.f 07 al 11) se desprende que el documento con citas de presentación del Diario del Registro Inmobiliario al **tomo 2010 asiento 86267 del 25 de marzo del 2010**, que es testimonio de escritura pública No. 155 otorgado a las quince horas del dieciséis de febrero de dos mil siete, por el Licenciado Rodolfo Solís Rodríguez, donde se constituyo poder generalísimo por sustitución otorgado por la Compañía de Desarrollo Rio Dorado S.A, a favor del señor Juan José Alfaro Hidalgo, **no cuenta con escritura matriz**, tal y como se desprende de la confrontación realizada por la Dirección del Registro Inmobiliario, con respecto a **escritura pública número 155**, del Protocolo del Lic. Rodolfo Solís Rodríguez (prueba v.f 33 y 34) donde lo que consta es una escritura de compraventa de un vehículo, otorgado a las **trece horas del veintidós de enero de dos mil siete**, y que en idéntico sentido el profesional lo así en el Índice presentado ante la Dirección Nacional de Notariado (prueba v.f 41), razón por la cual el Registro, debió proceder



con la consignación de la medida cautelar (*nota prevención de inexactitud extraregstral*) mediante resolución de las once horas del veinte de mayo del año dos mil diez, a efectos de publicitar ante posibles terceros la situación jurídica que rodean los inmueble (doc. v.f.77), situación que la resolución que ahora se impugna viene a confirmar.

Bajo tal perspectiva, si el oponente es propietario de las fincas **286344, 286346, 286348, 286350, 286352 y 286354**, ubicadas en la provincia de San José, el cual dice adquirió legalmente y legítimamente por compra hecha a la sociedad denominada “**COMPAÑÍA DE DESARROLLO RIO DORADO SOCIEDAD ANONIMA**”, según escritura número trescientos catorce otorgada ante el Notario Maykol Vinicio Lara Herrera, a las 12 horas del 26 de abril de 2010, libre de anotaciones y gravámenes hipotecarios y judiciales, es una situación de la cual el Registro no es competente para pronunciarse con respecto a ello y ahora solo podrá ser determinada su situación por un Juez de la República, quien valore la autenticidad del instrumento público otorgado por el fedatario Solís Rodríguez y consecuentemente los derechos de cada una de las partes involucradas en el proceso judicial, quedando la Sede Registral únicamente en espera de la resultados de dicho proceso y proceder como así se le ordene, razón por la cual no son de recibo tales consideraciones.

Ahora bien, debe recordar además que los asientos que dieron origen a los traspasos, se encuentran sustentados en los testimonios de escritura presentados ante Registro, el cual superaron el examen por parte del registrador dentro del marco de calificación que delimita su función calificadora, los mismos cumplieron con los requisitos de forma y fondo por lo que resultaba imposible denegar su inscripción y en consecuencia lo actuado por el Registro deviene legítimo. No obstante, reiteramos que lo que ha mediado en el presente proceso son situaciones extrarregistrales, que ahora el oponente deberá ventilar en sede judicial, donde se llevará a cabo el análisis de fondo sobre la veracidad y autenticidad de los testimonios públicos inscritos en sede registral, expedidos por dicho fedatario, en virtud de no ser el Registro, competente para pronunciarse con respecto a ello, dado que la fe pública notarial



debe impugnarse en sede judicial, y es por dicha circunstancia que la medida cautelar consignada en sede administrativa se ajusta a derecho y al merito de los autos conforme al artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en concordancia con el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Asimismo, hacemos ver que de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, la competencia para declarar derechos es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la Autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con competencia para dictar un pronunciamiento declarando al oponente ejercer un mejor derecho de propiedad sobre los supra citados bienes, en virtud del principio de Legalidad al que se encuentra sometida conforme lo señala el artículo 11 Constitucional y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Finalmente, conforme lo expuesto estima este Tribunal que, en virtud de que el Juzgado Penal de Pavas, ordenó la anotación de la **DEMANDA PENAL**, seguida en la causa N° **10-000404-0612-PE**, y siendo que ya los hechos están siendo ventilados en sede jurisdiccional, deviene innecesario mantener la medida cautelar administrativa consignada por el Registro, dentro los supra citados inmuebles, para efecto de publicidad a terceros ya que ese efecto lo viene a ejercer la demanda, razón por la cual lo procedente es ordenar al Registro Inmobiliario proceder a realizar su levantamiento.

CUARTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa, en cuanto al objeto de la apelación.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Edwin Niño Marín**, contra la resolución del Registro Inmobiliario, de las ocho horas del veintiuno de febrero del año dos mil once, la cual en este acto se confirma. Se ordena al Registro Inmobiliario proceder a levantar la medida cautelar de nota de prevención sobre las fincas **286344, 286346, 286348, 286350, 286352, 286354, 286366, 286368, 286370, 286404 y 286408**, al contar con la anotación de la Demanda Penal del Juzgado de Pavas. 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora