

RESOLUCION DEFINITIVA Expediente

No. 2018-0436-TRA-RI (DR) Gestión

Administrativa

Ana Lorena Coto Esquivel: Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2018-480-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO N° 0703-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas del veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación presentado por **Ana Lorena Coto Esquivel**, mayor, Notaria Pública, con cédula de identidad 105660378, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas quince minutos del siete de agosto de dos mil dieciocho.

Redacta la Juez Ortiz Mora; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que el 24 de mayo de 2018 fue presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario diligencias administrativas por parte de la Notaria **Ana Lorena Coto Esquivel** con cédula de identidad 105660378 y carnet de abogada 13064, mediante la cual solicita publicitar nota de prevención sobre la finca de Puntarenas, matrícula 127873-000, por cuanto bajo las citas del Diario, tomo 2018, asiento 00275484-01, se realiza la venta del inmueble indicado a favor del señor Gabriel Padrón, con poder especial otorgado ante dicha notaria.

Sin embargo, indica la Licenciada Coto Esquivel que el poder en mención no fue otorgado ante ella.

Por lo anterior, el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las diez horas con cuarenta minutos del veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, resuelve consignar nota de prevención sobre la relacionada finca y se le previene a la gestionante aportar la prueba o elemento objetivo que acredite que el poder especial que fue utilizado para otorgar e inscribir en el Registro Inmobiliario el documento bajo citas tomo 2018 asiento 275484, mediante el cual fue vendida la finca de Puntarenas matrícula 127873-000, carece de escritura matriz o la misma no fue legítimamente otorgada.

Notificada dicha resolución, la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel presenta prueba objetiva que revela la falta de matriz del poder supuestamente otorgado en su Notaría. Se presenta asimismo al proceso, el señor Walter Xavier Niehaus Bonilla, en su condición de Apoderado General Judicial sin límite de suma del señor Iván Joan Lora García y solicita sea anotado al margen de la finca en relación, una cautelar de advertencia administrativa e inmovilización, ya que al momento de otorgarse la escritura que se cuestiona, el señor Iván Rodolfo Lora titular del inmueble que se cuestiona, había fallecido desde el 14 de diciembre de dos mil catorce, por lo que es materialmente imposible su comparecencia ante la Notaria Coto Esquivel en fecha 28 de julio de 2017. Dicho señor presenta la prueba respectiva, así como copia certificada de la denuncia ante el Ministerio Público de fecha 30 de mayo de 2018.

SEGUNDO. Mediante resolución de las nueve horas quince minutos del siete de agosto de dos mil dieciocho el Registro Inmobiliario, resolvió “...1) **MANTENER** la nota de prevención que publicita la finca de Puntarenas matrícula CIENTO VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES (**127873**), hasta por el plazo de un año a partir de su dictado de conformidad con el artículo 468 inciso 5) del Código Civil. (...) **NOTIFÍQUESE**

TERCERO. Inconforme con lo resuelto la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel presentó recurso de apelación en contra de la resolución final indicada y por ello conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por la forma en que se resuelve este asunto, procede este Tribunal a replantear el elenco de hechos probados, enlistando como tales los siguientes:

I.- Que el 2 de mayo de 2018 fue presentado al Diario del Registro el documento que originó la citas **tomo 2018 asiento 275484**, y corresponde a la compraventa de la finca matrícula **127873-000** de la Provincia de Puntarenas a favor del señor Gabriel Padrón, con un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense. (folios 8 a 14).

II.- Copias certificadas por Notario Público de: certificado de defunción del señor IVAN R LORA, hecho acaecido el catorce de diciembre de dos mil catorce; copia de nombramiento de albacea en el proceso sucesorio del señor IVAN RODOLFO LORA, que recae en el señor Iván Joan Lora García; copia de denuncia presentada ante la Fiscalía Adjunta de Puntarenas. (folios 33 al 43).

III.- Certificaciones emitidas por la señora Ana Lucía Jiménez Monge, Jefe del Archivo Notarial del Archivo Nacional, donde se evidencia que la escritura de poder no está asentada en el protocolo de la Notaria Coto Esquivel. (folios 62 al 80).

IV.- Que el Notario Público Danilo Loaiza Bolandi y el señor Gabriel Padrón, no han sido notificados personalmente de este procedimiento.

QUINTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal no encuentra hechos con el carácter de no probados, que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.

SEXTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario dio curso a la gestión presentada por la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel y determinó procedente mantener la nota de prevención que publicita la finca de Puntarenas, matrícula ciento veintisiete mil ochocientos setenta y tres- cero cero cero, (127873-000), hasta por el plazo de un año a partir de su dictado, de conformidad con el artículo 468 inciso 5) del Código Civil. Lo anterior al comprobar que, a pesar de que el documento que ingresó a la corriente registral con citas **2018-275484** en apariencia cumplió con todos los requisitos legales y revestido de los efectos que confiere la fe pública notarial, quedó demostrado con la prueba objetiva presentada por la Notaria Coto Esquivel, puntualmente, copia de la denuncia penal interpuesta ante la Fiscalía Adjunta de Puntarenas, presentada el 30 de mayo de 2018, así como, las copias certificadas de las escrituras otorgadas por la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel en su tomo tercero, folio 82 frente y vuelto, las que no corresponden al poder especial presentado para otorgar la venta de la finca matrícula 127873-000. Al comprobar esa inconsistencia, el Registro aplicó lo regulado a partir del capítulo IV del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, específicamente los artículos que van del 31 al 34, al haber sido acreditado que el poder presuntamente otorgado ante la Notaria Coto Esquivel a las 11 horas del 28 de julio de 2017, escritura 112-3 de su tomo tercero, folio 82 frente y vuelto, no tiene matriz que lo sustente.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel apela, según se observa del escrito presentado el 29 de agosto de 2018. Básicamente la profesional expone sus agravios en el sentido, que a la Administración Registral se le comprobó en forma indubitable, que ante ella nunca compareció el señor Iván Rodolfo Lora a otorgar Poder Especial para realizar la venta de la finca de la Provincia de Puntarenas matrícula 127873-000 y solicita se proceda a devolver el estado registral del inmueble a su estado anterior, esto es, al estado previo a la presentación e inscripción del instrumento

notarial que tiene sustento legal en el Poder Especial inexistente, toda vez que dicho movimiento registral es fraudulento.

SÉPTIMO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Realizado el estudio íntegro del expediente venido en Alzada puede resumirse este asunto de la siguiente forma: con fundamento en las diligencias administrativas promovidas por la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel, el Registro Inmobiliario dio inicio a una investigación de los hechos denunciados y concluyó que efectivamente existe una inexactitud de origen extrarregistral, ya que, el poder presuntamente otorgado ante la Notaria Coto Esquivel y que es la base sobre el cual se hace el traspaso del inmueble, **no tiene matriz que lo sustente**. Por esa circunstancia el Registro Inmobiliario resuelve mantener la nota de prevención que publicita la finca de la Provincia de Puntarenas, matrícula 127873-000.

Al confrontar la documentación contenida en autos en relación con los argumentos esgrimidos por la parte recurrente y de conformidad con el fundamento normativo desarrollado en el considerando anterior, considera en primer término este Tribunal, que el Registro Inmobiliario no cometió error alguno al admitir y tramitar el documento con citas tomo 2018, asiento 275484, por cuanto, valorado dentro de las limitaciones que impone el Marco de Calificación Registral, en apariencia cumplía con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado e inscrito, en aplicación del principio de fe pública notarial.

Sin embargo, de la prueba objetiva aportada que consta en el expediente, es evidente para este Tribunal que existen inconsistencias que afectan los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral. Según fuera señalado en el **“considerando de los hechos probados”**, se afectó el principio de legalidad contenido en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, porque el

registrador aplicó la normativa registral correspondiente a un documento auténtico, a uno que no lo es. Dentro de la parte introductoria (artículo 81 del Código Notarial), que está compuesta por el encabezamiento, la comparecencia y las representaciones; esa escritura indica una representación espuria carente de matriz, lo que violenta igualmente el artículo 34 del Reglamento del Registro Público 26771-J, que, exige que se inscriban solamente actos válidos y eficaces, que son los únicos que pueden acceder a la publicidad, de conformidad con el artículo 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

Esta ausencia de validez y eficacia del documento poder, permea todo el acto de traspaso que se otorga ante el Notario Danilo Loaiza Bolandi mediante la escritura número cuatrocientos cuarenta y dos, visible al folio ciento setenta y cuatro vueltos, del tomo treinta y dos de su protocolo.

Si no existe esta validez y eficacia, el documento no puede ser considerado auténtico, ya que se violenta lo dispuesto en el artículo 450 del Código Civil, que define el medio idóneo de acceso al Registro (principio de rogación). En este caso, quien pretendió adquirir un derecho con base en un documento espurio, no puede obtener la prioridad, ya que solamente perjudican a terceros los títulos sujetos a inscripción que ingresen a la publicidad registral y un documento que no es auténtico, no cuenta para ser ingresado a la corriente registral. (artículo 455 del Código Civil).

Adicionalmente, la inscripción de un documento en las condiciones que presenta el que se analiza en este procedimiento, podría provocar, además, una violación a los principios de **legitimación** y de **tracto sucesivo** (artículo 452 del Código Civil)

Ante la inexistencia de matriz en el poder otorgado a favor del señor Gabriel Padrón y que es fundamento jurídico para el otorgamiento de la escritura 442 descrita, lo procedente es

que el Registro Inmobiliario valore esta situación y continúe con el conocimiento de este asunto, pero a la luz de lo que establece la Ley 9602 de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, publicada en la Gaceta 194 del 22 de octubre de 2018.

Asimismo, al tenerse por probado que los señores Gabriel Padrón y el Notario Público Danilo Loaiza Bolandi no ha sido notificados de este procedimiento, conforme lo indica el artículo 5 de la Ley 9602 citada, debe cumplirse con esta notificación a efecto de no violentar el debido proceso y puedan dichos señores tener la oportunidad de descargo de los hechos que se denuncian en estas diligencias. Ante ello, se devuelve este expediente al Registro de origen, a efecto de que continúe con el procedimiento, notifique a todas las partes y proceda conforme al principio de legalidad.

Por lo expuesto, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado por la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas quince minutos del siete de agosto de dos mil dieciocho, la cual se anula a partir de la resolución apelada para que se reponga el procedimiento conforme a la Ley 9602 de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, publicada en la Gaceta 194 del 22 de octubre de 2018.

OCTAVO. 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 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 con lugar el recurso de apelación presentado por la Notaria Ana Lorena Coto Esquivel, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas quince minutos del siete de agosto de dos mil dieciocho, la cual se anula a partir de la resolución impugnada, para que el Registro Inmobiliario reponga el procedimiento, notifique a la totalidad de las partes y con fundamento en la Ley 9602 de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, publicada en la Gaceta 194 del 22 de octubre de 2018, resuelva conforme a derecho. 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