



## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2016-0101-TRA-RI-(DR)**

**Gestión Administrativa**

**Luis A. Gamboa Solís y Adriana Maroto Vargas, apelantes**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 2016-0146)**

**Propiedades**

### ***VOTO N° 521-2016***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas quince minutos del siete de julio de dos mil dieciséis.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por **Luis A. Gamboa Solís**, mayor, divorciado una vez, contador público, vecino de San José, portador de la cédula de identidad 2-442-477 y **Adriana Maroto Vargas**, mayor, soltera, psicóloga, vecina de San José, portadora de la cédula de identidad 2-519-760, ambos actuando en condición personal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas del veintisiete de enero del dos mil dieciséis.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito recibido el 21 de enero de 2016 en la Secretaría del Registro Inmobiliario, Luis A. Gamboa Solís y Adriana Maroto Vargas, de calidades y en su condición antes citada, formularon gestión administrativa solicitando consignar medida cautelar de prevención al margen de la Finca del Partido de San José matrícula 260095, en virtud de que existe un hecho fraudulento sobre el citado inmueble, sea la constitución de hipoteca a favor de Rolando Zúñiga Oses mediante testimonio de escritura número 204, al tomo 24 del protocolo de la notaria Andrea Argüello Corrales, a pesar de que los suscritos nunca comparecieron a otorgar dicha escritura.



**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las diez horas del veintisiete de enero del dos mil dieciséis, resolvió en lo conducente: “1) *Denegar la gestión incoada por Luis A. Gamboa Solís, portador de la cédula de identidad 2-442-477 y Adriana Maroto Vargas, portadora de la cédula de identidad 2-519-760, propietarios de la finca de San José matrícula 260095, 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.* 2) *Una vez firme la presente resolución, se ordena el cierre y archivo del presente expediente...*”

**TERCERO.** Que inconforme con dicho fallo, Luis A. Gamboa Solís y Adriana Maroto Vargas, de calidades y en su condición antes citada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 09 de febrero de 2016, interpusieron recurso de apelación contra la resolución referida, expresando agravios.

**CUARTO.** 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 el Juez Vargas Jiménez, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como hechos con tal carácter los siguientes:

1.- Que la finca del partido de San José matrícula 260095, publicita como propietarios a Luis A. Gamboa Solís, portador de la cédula de identidad 2-442-477 y Adriana Maroto Vargas, portadora de la cédula de identidad 2-519-760.

2.- Que el instrumento público aludido de falso se encuentra asentado en el tomo 24 del protocolo



de la notaria Andrea Argüello Corrales, escritura número 204, en la cual constituyó hipoteca sobre la finca partido de San José matrícula 260095 a favor del señor Rolando Zúñiga Oses, mayor, casado una vez, portador de la cédula de identidad 1-0816-0276.

3.- Que el testimonio de la escritura 204 citada se presentó para su inscripción al Registro Inmobiliario bajo el tomo: 2015, asiento: 480218 y se inscribió el 29 de octubre de 2015.

4.- Que sobre la finca del partido de San José matrícula 260095, se encuentra anotada una demanda penal bajo las citas 800-316422-01-0001-001, que inicia el 23 de febrero de 2016 y finaliza el 23 de febrero de 2026, según consta en certificación literal visible a folio 12 del legajo de apelación.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal tiene por no acreditados los siguientes hechos:

1. No demostró el gestionante la existencia de un elemento o prueba objetiva que determine el posible fraude.
2. No se acreditó la existencia de alguna inexactitud registral que justifique la tutela administrativa.

**TERCERO. EN CUANTO A LOS RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELANTE.** En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, denegó las presentes diligencias administrativas, no es competente el Registro para prejuzgar la validez de los títulos otorgados ante notario público, esto debe ser debatido en la vía jurisdiccional ya que se trata de hechos acaecidos al margen del ámbito registral toda vez que se denuncia un acto delictivo de suplantación que no se refieren a una mala praxis en la registración de algún documento por parte del funcionario administrativo. No se acreditaron por parte de los solicitantes los supuestos del artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario para consignar la nota de prevención relacionada con una inexactitud extraregistral. El Registro está imposibilitado para realizar un análisis de grafoscopia para determinar la autenticidad de las firmas del documento atacado por los gestionantes.

Por su parte, el apelante alegó lo siguiente: que se está en presencia de un hecho fraudulento que



merece la anotación de una medida cautelar de prevención sobre el inmueble para garantizar la tranquilidad de que no será objeto de un nuevo uso indebido. La investigación penal apenas está iniciando y aún no existe claridad sobre lo que realmente sucedió y cómo fue el modus operandi que logró hacer un uso indebido de nuestro inmueble. La evidencia documental aportada para solicitar la medida cautelar en el inmueble, deja constatado, sin necesidad de prueba científica alguna, más que del sentido común, que los firmantes del protocolo son diametralmente personas distintas a los verdaderos y legítimos propietarios que firmaron la presente gestión, adicional a las copias certificadas de las cédulas de identidad de los verdaderos titulares del inmueble que evidencian la diferencia existente con respecto a las firmas consignadas en el fraude de la citada notoria. No es estricta la aplicación de la norma del artículo 32 del reglamento y pueden tenerse en cuenta otros elementos, como la inexistencia de matriz que sustente el testimonio presentado ante el Registro, y ya el Registro ha aplicado la medida en otros supuestos que no corresponden exclusivamente a la lista contenida en el artículo 32 citado. Solicita al Tribunal acceder a autorizar la medida cautelar de prevención dada la denuncia presentada ante la autoridad registral.

#### **CUARTO. DE LA TUTELA JURISDICCIONAL DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL.**

De lo establecido por el Órgano a quo y del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, 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 ante situaciones de inexactitud registral en asientos ya inscritos y que su corrección por parte del Órgano Registrar pueda causar perjuicios a terceros, a dar una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que efectivamente se obtuvo en este caso, por tanto, el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones en sede judicial, donde se llevará a cabo la profundidad de análisis que el apelante requería del Registro.

Cabe recordar, al apelante que, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, que la competencia para invalidar inscripciones, cancelar asientos provisionales o definitivos, o 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 sobre procesos que se ventilan en la sede jurisdiccional, que es donde con una mayor libertad probatoria pueden valorarse aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados y asimismo inscritos en sede registral.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Comparte este Tribunal lo resuelto por el Órgano a quo, al señalar que resulta evidente, que ya el fondo del asunto está siendo conocido en la sede judicial, porque así se comprueba con la anotación de demanda que publicita la finca del Partido de San José matrícula N° 260095, ya que las divergencias que ahora se pretenden discutir en esta sede administrativa, ya están siendo investigadas en la vía judicial, y no es procedente que tal situación sea conocida por la justicia administrativa bajo el riesgo de entorpecer las actuaciones de los jueces de la república que ya ordenaron incluso la anotación de ese proceso sobre la finca de previa cita. Entonces, pierde interés lo solicitado por el apelante, ya que la situación que alegan es de conocimiento de los Tribunales de la República, los cuales ya han adoptado las medidas cautelares para dar una correcta publicidad registral a los procesos pendientes, y han procedido a anotarlos correctamente, como se constata en los hechos probados.

Por lo antes citado no es posible para este Tribunal, por no ser de su competencia, entrar a valorar el asunto relacionado con las firmas insertas en la matriz del instrumento público, mencionado por los apelantes. Se trata de una eventual inexactitud que tiene su génesis en situaciones extraregistrales. La legalidad de la escritura de constitución de hipoteca viene protegida al seno de la calificación registral por el principio de indubitabilidad, proveniente de la fe pública notarial, que solo cede ante una resolución judicial en firme.

No es competente el Registro ni el Tribunal para determinar la veracidad de las firmas del instrumento público señalado por los impugnantes esa situación debe ser conocida, apreciada y resuelta mediante la prueba científica necesaria, si así lo determina la autoridad judicial que según los hechos probados ya inicio con la investigación respectiva.

Siendo así las cosas, y con fundamento en las consideraciones que anteceden, por estar ya correctamente publicitadas las acciones que a nivel judicial se están llevando a cabo en aras de



dilucidar el asunto aquí planteado por el apelante, debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Luis A. Gamboa Solís**, y **Adriana Maroto Vargas**, ambos actuando en condición personal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas del veintisiete de enero del dos mil dieciséis, la cual en este acto se confirma.

**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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Luis A. Gamboa Solís**, y **Adriana Maroto Vargas**, ambos actuando en condición personal, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas del veintisiete de enero del dos mil dieciséis, la cual en este acto se confirma. 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.**

*Roberto Arguedas Pérez*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Carlos José Vargas Jiménez*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*



**DESCRIPTORES**

**INMOVILIZACIÓN REGISTRAL**

**TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.82**

**NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL**

**TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TNR: 00.55.81**