



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2016-0144-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**MARIO JIMÉNEZ VILLALOBOS, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Exped. de Origen No. 2015-2393-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 667-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con cincuenta y cinco minutos del dieciocho de agosto de dos mil dieciséis.***

Recurso de apelación presentado por **Mario Jiménez Villalobos**, mayor, casado, comerciante, vecino de San José, con cédula 1-407-1463, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 14 horas del 22 de febrero de 2016.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 26 de noviembre de 2015, el señor **Mario Jiménez Villalobos**, de calidades indicadas, presentó gestión administrativa, en donde solicitó que esa Autoridad Registral procediera a consignar una medida cautelar de nota de advertencia e inmovilización registral sobre la finca 149430 de Heredia, alegando que fue víctima de falsedad ideológica ya que mediante la suplantación de su identidad le fue sustraído este bien inmueble en forma ilegítima. Agrega que desde el 12 de noviembre de 2015 interpuso la denuncia ante el Ministerio Público del II Circuito Judicial de Alajuela, solicitando la anotación de demanda penal sobre este inmueble. Sin embargo, a esa fecha no se ha realizado esa anotación y en razón de ello es que solita la cautelar de la sede administrativa, con el fin de evitar traspasos fraudulentos que perjudiquen a terceros de buena fe, así como para asegurar el resultado del proceso y



evitar un mayor perjuicio a la parte ofendida.

**SEGUNDO.** Mediante resolución de las 13 horas del 27 de noviembre de 2015, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente y ordenó consignar una medida cautelar de **NOTA DE PREVENCIÓN** sobre la **finca 149430 de Heredia**, cuyos efectos son de mera publicidad noticia y con el fin de colaborar con el administrado en espera de la tutela jurisdiccional. Asimismo, se previno al gestionante que debía aportar copia certificada del índice de escrituras de la segunda quincena de octubre del año 2015 del notario David Aarón Garita Madrigal, así como de la denuncia penal interpuesta ante la sede judicial, es decir: los elementos objetivos que acrediten la inexactitud que sustenta su solicitud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 13 de octubre de 2009).

**TERCERO.** Mediante resolución de las 14 horas del 22 de febrero de 2016, Dirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, normas de derecho citado, **SE RESUELVE: 1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por Mario Jiménez Villalobos, (...), 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, además por cuanto previo a continuar con el trámite del expediente administrativo ya se había logrado que el Juez –en este caso Penal-, anotara judicialmente la finca objeto de la inexactitud extra-registral, sea la de **Heredia** matrícula **149430**, decisión administrativa sustentada en la letra del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. (...) **2.-** Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de prevención anotada en la finca de Heredia matrícula 149430, (...) **3.-** Se ordena enviar el documento bajo citas al tomo: 2015, asiento: 556055, al registrador (...), con el fin de continuar con su trámite, según la competencia le ha sido delegada. **4.-** Una vez firme la presente resolución, se ordena el **Cierre y Archivo** del presente expediente. (...) **NOTIFÍQUESE...**”



**CUARTO.** Inconforme con lo resuelto, el gestionante, Mario Jiménez Villalobos interpuso recurso de apelación y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

**QUINTO.** 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 la invalidez de lo actuado.

*Redacta el juez Alvarado Valverde; y,*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal encuentra que los siguientes hechos probados resultan de interés para el dictado de la presente resolución:

**I.-** Que mediante la escritura pública número 179 del tomo 8 de protocolo del notario David Aarón Garita Madrigal, autorizada a las 15:00 horas del 27 de octubre de 2015, y cuyo testimonio fue presentado al Registro Inmobiliario el 28 de ese mismo mes, con citas **2015-486507**, se inscribió el traspaso de la finca 149430 de Heredia a favor de José Francisco Vargas Arroyo, (folios 15 a 17 de Legajo de apelación).

**II.-** Que según la escritura pública número 144 del tomo 24 de protocolo del notario Carlos Manuel Serrano Castro, autorizada a las 11 horas del 26 de noviembre de 2015, cuyo testimonio fue presentado ante el Registro el 27 de ese mismo mes, originando las citas **2015-556055**, documento que se encuentra en trámite, el señor José Francisco Vargas Arroyo constituye hipoteca sobre la finca 149430 de Heredia a favor de Nuevo Sol de San José, S. A., (folios 19 a 22 del Legajo de apelación).

**III.-** Que al margen de la finca **149430** de Heredia se encuentra anotada desde el 1º de diciembre de 2015 una demanda penal con citas **800-304138**, relativa al expediente judicial **15-000763-332-PE** tramitado en la Fiscalía Adjunta del III Circuito Judicial de Alajuela y relacionada con los hechos alegados en la presente gestión (folios 36 a 46 y 55 a 56).



**IV.-** Que en el índice de instrumentos notariales de la segunda quincena del mes de octubre de 2015 fue reportada la escritura número 179, autorizada a las 15:00 horas del 27 de octubre de 2015, según la cual Mario Jiménez Villalobos traspasa un inmueble a Francisco Vargas Arroyo (folio 53)

**V.-** Que el actual titular registral de la finca **149430** de Heredia es **Francisco Vargas Arroyo**, y en ella se encuentran anotados, además de las dos medidas cautelares de nota de prevención y demanda penal; la constitución de hipoteca con citas 2015-556055 (folios 6 y 7 de Legajo de apelación)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal encuentra como único hecho de tal naturaleza y que resulta de interés para el dictado de la presente resolución, el siguiente: 1.- El gestionante no acreditó en sede registral algún elemento objetivo, susceptible de ser valorado en sede administrativa registral, que haga presumir para su cautela, la existencia de un fraude extra registral, acorde con los artículos 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario Decreto 35509-J.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario previno al gestionante que debía cumplir con los requisitos de los artículos 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Sin embargo, a pesar de que aportó copias certificadas del índice de instrumentos notariales del archivo notarial y de la denuncia penal respectiva, se determinó que el documento argüido de falso **efectivamente tiene escritura matriz**. Por lo anterior, la Autoridad Registral determinó procedente denegar las diligencias administrativas interpuestas por **Mario Jiménez Villalobos** en virtud de que no se evidenció alguna inexactitud cometida en sede extra-registral. Lo anterior, en virtud de que no se acreditó en este expediente la existencia de algún elemento objetivo que haga suponer que el documento tramitado en ese Registro con las citas **2015-486507** se encuentre en uno de los supuestos de inexactitud extra-registral establecidos en el Reglamento del Registro Inmobiliario, toda vez que consta en el índice de instrumentos notariales del licenciado David Aaron Garita Madrigal el reporte de este contrato. Por ello, no procede una respuesta administrativa ante la falta de elemento objetivamente verificable que evidencie en esta sede



administrativa un fraude de origen extra-registral. Adicionalmente, afirma la Autoridad Registral que en la finca objeto de estas diligencias ya se encuentra anotado el mandamiento de anotación de Demanda Penal con citas **800-304138**, que está relacionado con el expediente judicial 15-000763-332-PE, lo cual demuestra que este asunto ya se encuentra en discusión ante la sede jurisdiccional, que es la competente para determinar la titularidad y declarar un mejor derecho de propiedad sobre el bien y, en razón de ello, la sede administrativa debe inhibirse de seguir conociendo del caso y por esto ordena el levantamiento de la medida cautelar administrativa. Con relación al documento con citas **2015-556055**, que se encuentra pendiente de inscripción, manifiesta la autoridad registral que debe ser devuelto al registrador con el fin de que continúe con su trámite, toda vez que la cuenta con los dispositivos de seguridad establecidos al efecto.

Por su parte, el **recurrente** manifiesta su inconformidad con la resolución recurrida alegando que fue víctima de la sustracción registral de su finca, por medio de suplantación de su identidad, pues una persona que no conoce se hizo pasar por él utilizando una cédula de identidad falsa. Por este motivo, *“...estoy solicitando la tutela de mis derechos en todos los estrados posibles, siendo el administrativo uno de ellos, máxime que la hipoteca que se encuentra anotada sobre la propiedad de marras, fue realizada con posterioridad a la presente advertencia administrativa, la cual en caso de levantarse podría afectar aún más mis derechos, pues la hipoteca se inscribiría...”* Con fundamento en estos alegatos, solicita que se mantenga la nota de prevención consignada en la finca 149430 de Heredia y se declare con lugar su recurso.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa (su competencia material) en relación con las inexactitudes de origen extraregistral contenidas en el **Reglamento del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.



En el anterior **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), se regulaba como Gestión Administrativa únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, pero circunscritos a los **errores registrales** de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del **Marco de Calificación Registral** establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), limitando esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información contenida en los asientos registrales; es decir, a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

No obstante lo anterior, 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 del Registro Inmobiliario** el concepto de la **inexactitud de la publicidad registral** como cualquier “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” y que según su origen “...*pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.*” (artículo 14).

Con este nuevo enfoque, se establece 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), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del registrador.



En todo caso, 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 situaciones que se configuren dentro de estos.

De este modo, en una **función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional**, el Registro 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 extra registral, 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 extra-registral, 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 Extraregistrales*”, 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).





Es claro que estos presupuestos no se cumplen en este caso, por cuanto el gestionante no aportó prueba alguna que demuestre -o que al menos haga suponer- que efectivamente existe una anomalía en el otorgamiento de la escritura número 179 del tomo 8 de protocolo del notario David Aarón Garita Madrigal, que fuera tramitada en el Registro Inmobiliario con citas 2015-486507. Por ello, no es posible presumir inexactitud alguna que dé mérito a una medida cautelar administrativa.

No obstante lo anterior, a pesar de que no se acreditó en sede administrativa registral la inexistencia de la escritura matriz del documento de traspaso cuestionado (artículo 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) y por tanto no procedería mantener la anotación provisional de la misma; lo cual avala este Tribunal Registral Administrativo; este caso concreto amerita un análisis distinto en virtud de que como producto de toda la actividad desarrollada por el interesado, se obtuvo la tutela jurisdiccional del asiento registral; tal como se evidencia de la anotación de demanda penal con las citas **800-304138**, en una fecha en la que había sido presentada en el interín un documento de hipoteca, existiendo la Nota de Previsión acertadamente consignada por el Registro en espera de los documentos prevenidos de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de repetida cita.

Así las cosas, podemos pensar en un escenario en el cual el interesado no demuestra un elemento objetivo, ni tampoco a la fecha de dictarse la resolución final se advierta una respuesta de la sede jurisdiccional para las pretensiones de fraude alegadas en sede administrativa, ante lo cual -no cabe la menor duda- de que el Registro no puede asumir la valoración de una prueba como la que se está pretendiendo en este caso: la suplantación de identidad por medio de la falsificación de una cédula de identidad, dado que tal criterio debe reservarse para la sede judicial.

Pero, también debemos plantearnos el escenario que se expone en el mérito de los autos del presente expediente, en el que -previo al dictado de la resolución final- existe una tutela





judicial a las pretensiones alegadas desde el mes de noviembre de 2015 por medio de las presentes diligencias, las cuales fueron provisionalmente cauteladas por el Registro Inmobiliario, y dada una valoración de la sede judicial, debemos pensar que el ordenamiento jurídico ofrece una acción articulada frente a este tipo de actividades delictivas en la que participan todos los referentes del sistema de seguridad jurídica preventiva.

De tal manera que, si bien es cierto, el Registro no puede entrar a la valoración de este tipo de prueba por carecer de competencia para ello, **durante el curso del procedimiento administrativo ingresó la valoración judicial de la misma solicitud realizada por el gestionante en la sede administrativa**, ahora por parte de una autoridad con competencia para ello, y precisamente dicta una medida cautelar judicial sobre la finca objeto de estas diligencias.

Cabe entonces preguntarse: ¿debe en este caso el Registro cancelar la medida cautelar de nota de prevención consignada provisionalmente?; la respuesta, actuando como sistema jurídico, y ante la importancia de haber dado publicidad noticia desde el mes de noviembre a un presunto fraude –ahora valorado como tal en sede judicial- es negativa, ya que tomando en cuenta los postulados de Seguridad derivados del artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos Públicos (que es Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas):

*“El propósito del Registro Nacional es garantizar la **seguridad** de los bienes o derechos inscritos con respecto de terceros, Lo anterior lo lograra mediante la **publicidad** de estos bienes o derechos. En lo referente al **trámite de documentos**, su objetivo es inscribirlos...”*

Nótese que el principio de seguridad y publicidad están por encima de la tramitación de un documento que ingresa a la corriente registral. Siendo en este caso que, los interesados en esa hipoteca (presentada con documento 2015-556055) se encuentran debidamente notificados de la existencia de un presunto fraude, que ahora se está dilucidando en sede judicial, en virtud de la nota de prevención cautelada por el Registro.



Si bien es cierto, no podría impedirse la inscripción de tal documento de hipoteca, pues las medidas cautelares en juego (nota de prevención del artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario y mandamiento judicial del artículo 468 del Código Civil) no tienen la fortaleza para inmovilizar el asiento registral, lo cierto es que, tal inscripción debe soportar la pendencia judicial derivada del proceso en que se conoce del presunto fraude, lo anterior desde la consignación de la nota de prevención que debe mantenerse para que actúe concomitantemente con la medida judicial, todo de conformidad con el artículo 456 del Código civil que literalmente dice:

*“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, **no se invalidarán en cuanto a tercero**, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito, o de causas implícitas, o de causas que aunque explícitas **no constan en el Registro.**”* (lo resaltado no es del original)

Lo cierto del caso es que, en este asunto, por razones eminentemente procesales, la Nota de Prevención existía al momento de la anotación de la hipoteca, y luego, esta respuesta administrativa se amarra a la valoración judicial esperada para que en forma articulada respondan como sistema ante la gestión del interesado. Siendo que, será en vía judicial que se establezcan las responsabilidades procesales, patrimoniales y personales que correspondan, siendo este proceso cautelar eminentemente instrumental de un proceso principal que solo puede dirimirse en la sede judicial correspondiente.

En resumen, a pesar de que este Órgano de Alzada avala lo resuelto por el Registro Inmobiliario al concluir que en esta sede administrativa no se ha acreditado la existencia de un **elemento objetivo** que permita, al menos presumir, que hay una **inexactitud** en el asiento de inscripción de la finca 149430 de Heredia que de mérito para mantener la medida cautelar administrativa que en ella fue consignada. Y siendo que ya ingresó a la Publicidad Registral



una **medida cautelar proveniente de la sede jurisdiccional**, que fue anotada en ese inmueble como Demanda Penal (con citas 800-304138), según artículo 468, párrafo segundo del Código Civil y; aunado a ello, antes de que ingresara esta cautelar judicial se había presentado el documento de constitución de hipoteca (con citas 2015-556055) pero en virtud de la cautelar administrativa las partes interesadas ya tenían noticia de una eventual inconsistencia en el asiento registral y por ello deben atenerse a las resultas de este procedimiento articulado de ambas sedes, dado lo cual resulta conveniente mantener la Nota de Prevención en la finca objeto de estas diligencias y su levantamiento será determinado de conformidad con lo dispuesto en el párrafo final del artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

De conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal revoca parcialmente la resolución por el Registro Inmobiliario a las 14 horas del 22 de febrero de 2016, respecto de los puntos 1 y 2 de su parte dispositiva, para que se mantenga la medida cautelar de **nota de prevención** en la finca 149430 de Heredia, en consecuencia se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por **Mario Jiménez Villalobos** y se mantienen incólumes los demás puntos de esa resolución, relativos a que debe continuarse con la tramitación del documento de constitución de gravamen hipotecario según citas 2015-556055, así como el archivo del expediente.

**QUINTO. 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, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara **PARCIALMENTE CON LUGAR** el recurso de apelación presentado por **Mario Jiménez**



**Villalobos**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14 horas del 22 de febrero de 2016, **REVOCANDO** los puntos 1 y 2 de su parte dispositiva, para que se mantenga la medida cautelar de **nota de prevención** en la finca **149430** de Heredia, en consecuencia se confirma parcialmente esa resolución manteniendo incólumes los demás puntos, relativos a que debe continuarse con la tramitación del documento de constitución de gravamen hipotecario según citas **2015-556055**, así como el archivo del expediente. 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*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*