

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

**EXPEDIENTE 2021-0455-TRA-RI**

**SOLICITUD DE NOTA DE PREVENCIÓN**

**RONGWEI-CUIJUAN S.R.L., apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-853)**

**PROPIEDADES**

## VOTO 0055-2022

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las doce horas diez minutos del dieciocho de febrero de dos mil veintidós.

Recurso de apelación planteado por el señor **RONG WEI WU**, comerciante, cédula de residencia 115600045712, vecino de San Pablo de Heredia, en calidad de gerente con facultades de apoderado generalísimo de la empresa **RONGWEI-CUIJUAN S.R.L.**, con número de cédula jurídica 3-102-653761, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:22 horas del 11 de noviembre de 2021.

**Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias**

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Mediante oficio presentado ante el Registro Inmobiliario el 5 de octubre de 2021, el señor **RONG WEI WU** de calidades y en la representación citada, solicita cancelar la inscripción del documento presentado al **Tomo 2021 Asiento 144024** y anotar la demanda penal 21-009768-0042-PE, que interpuso el 23 de abril de 2021, por cuanto esas fincas de la sociedad fueron hipotecadas y se encuentran en cobro y él no conoce al notario ni al acreedor,

y la firma que aparece en la escritura de constitución de la hipoteca no es suya. Solicita también la consignación de la nota de bloqueo registral y nota de prevención sobre las fincas de la provincia de **Heredia 194522 y 195346**, mientras se resuelve el proceso penal por fraude en la constitución de la hipoteca sin su autorización.

El Registro le previene al solicitante aportar prueba objetiva respecto del documento de hipoteca, específicamente certificación emitida por el Archivo Notarial del índice de la primera quincena de marzo de 2021 del notario Miguel Armando Villegas Arce, donde conste la escritura 221 folio 144 frente del protocolo 6 de las 11 horas del 01 de marzo de 2021, para verificar la existencia de la escritura matriz que soporta el documento tramitado bajo el **Tomo 2021 Asiento 144024**.

Por resolución dictada a las 13:22 horas del 11 de noviembre de 2021, la **Subdirección Registral del Registro Inmobiliario** resolvió autorizar el levantamiento de la nota de prevención consignada sobre las fincas del partido de **Heredia 194522 y 195346**, ordenar el cierre y el archivo de las presentes diligencias por cuanto no se comprobó la falta de matriz del testimonio presentado al **Tomo 2021 Asiento 144024**.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **RONG WEI WU**, interpone revocatoria y apelación contra la resolución indicada y solicita que se mantengan las anotaciones en las fincas, para lo cual expone como agravios lo siguiente:

Indica que la firma de la escritura 221 folio 144 frente del protocolo 6 de las 11 horas del 1 de marzo de 2021, del protocolo del notario Miguel Armando Villegas Arce, no pertenece a su autoría y esta es la inexactitud que se denuncia, pues nunca ha

afirmado que no haya matriz, sino que la firma del representante de la sociedad apelante y la estampada en la constitución de hipoteca son desiguales, lo que se demuestra con las certificaciones de la Dirección General del Archivo Notarial presentadas, por lo que hubo fraude, generando perjuicio al bien jurídico tutelado y a la fe del Registro Nacional, que tiene la obligación de proteger la función registral y la fe pública.

Ante este Tribunal se aporta como prueba un dictamen criminalístico grafoscópico emitido por el perito criminalístico Roger Sequeira Vindas, quien es especialista en análisis de firmas y documentos inscrito en el Poder Judicial.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hecho de relevancia para el dictado de la presente resolución que:

De conformidad con el dictamen criminalístico grafoscópico (folios 24 a 42 del legajo digital de apelación), emitido por el perito criminalístico Roger Sequeira Vindas, quien es especialista en análisis de firmas y documentos inscrito en el Poder Judicial, la firma realizada en el folio 146 vuelto del tomo 16 del protocolo del notario Miguel Armando Villegas Arce, escritura 221 de las 11 horas del 1 de marzo de 2021 no fue hecha por el señor **RONG WEI WU**.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**CUARTO. SOBRE EL CONTROL DE LEGALIDAD.** Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

---

**QUINTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES Y LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES.** Al analizar los alcances de la competencia material de la Gestión Administrativa, en relación con las inexactitudes de origen extrarregistral referidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009), encontramos que se trata de un procedimiento enfocado a dar a conocer a terceros interesados de la existencia de alguna inexactitud en la publicidad registral a efecto de realizar su corrección (artículo 21) y en él se establecen los modos, medios y procedimientos para tratar estas inconsistencias.

Dentro de este procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia -que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- tales como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) que son aquellas “...*que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...*” (artículo 15) y la **nota de prevención de inexactitud extrarregistral** (artículo 32).

Estas últimas son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen 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), las cuales son atribuibles “...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción,

---

contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...” (artículo 31), siempre y cuando se trate de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

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 de Organización del Registro Inmobiliario, de cuyos supuestos se desprende claramente que la autoridad registral carece de competencia para el conocimiento de las situaciones que corresponda exclusivamente a la autoridad judicial.

De este modo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario 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 extrarregistral, 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 extrarregistral, 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 Extra-registrales”, 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, presenta alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz detectado en un cotejo administrativo que conste en una certificación emitida por el Archivo Notarial o la Dirección Nacional de Notariado, o que no está asentado en el protocolo o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente cuando se trate de planos catastrados (inciso c).

La nota de prevención resulta de fundamental importancia, pues su trasfondo principal como medida cautelar administrativa es proteger el bien ante eventuales posibles movimientos espurios, realizados por terceros que no son de buena fe y que traten de impedir a su titular el dominio sobre el bien jurídico que corresponda.

Secundando lo anterior, con las consideraciones que hizo este Tribunal Registral en el Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, del cual derivó esa ampliación de la competencia material, 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, por lo 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...”

Se advierte en esta resolución 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 estos, los que acrediten que se está en los supuestos indicados en el artículo 32. No obstante, se aclara, que los elementos objetivos enumerados en este artículo 32, no deben ser considerados en forma restringida, tampoco son únicos, sino que son *numerus apertus*.

A pesar de la delimitación que de estos supuestos se hace en el artículo 32 del reglamento de citas, dicha norma merece ser aplicada con visión amplia, en relación con los posibles documentos que pueden resultar idóneos para justificar y obtener la tutela administrativa.

Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alza y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, y con vista en la prueba aportada a los autos, específicamente: el dictamen criminalístico grafoscópico que rola del folio 24 al 42 del legajo de apelación, emitido por el perito criminalístico Roger Sequeira Vindas, quien es especialista en análisis de firmas y documentos inscrito en el Poder Judicial, relacionado con la causa N° 21-009768-0042-PE que se tramita en la Fiscalía Adjunta de San José, que detalla que la firma realizada en el folio 146 vuelto del tomo 16 del protocolo del notario Miguel Armando Villegas Arce, escritura 221 de las 11 horas del 1 de marzo de 2021 no fue hecha por el señor **RONG WEI WU**, se debe presumir que la constitución de las hipotecas sobre las fincas de **Heredia 194522 y 195346**, no fueron realizadas por quien estaba legitimado para ello y por ende se está en presencia de una inexactitud de origen extraregistro, pues es criterio de este órgano colegiado que el dictamen criminalístico grafoscópico

---

aportado ante este Tribunal, es de recibo como prueba objetiva para consignar la nota de prevención.

Por lo anterior la medida cautelar administrativa de nota de prevención, es la aplicable a este caso, pues se trata de la figura exclusiva para inexactitudes de carácter extra-registral y tiene como fin el proporcionar una mayor seguridad jurídica.

Lo anterior en virtud de que -a pesar de que el Registro está bajo la tutela jurisdiccional-, es evidente que a los tribunales penales lo que les interesa resolver es propiamente lo relativo al delito, no la situación de la propiedad y tampoco la protección de la publicidad registral, por lo que se ha considerado reforzar esa protección con dicha prevención, siempre y cuando existan los elementos para poderla otorgar, como en el presente en que precisamente el informe grafoscópico donde consta que la firma de la escritura no es la del representante de la sociedad es el elemento objetivo.

Por ello, este Tribunal considera conveniente que permanezca la nota de prevención en las fincas de la provincia de **Heredia 194522** y **195346** objetos de estas diligencias, cuyo levantamiento será determinado de conformidad con lo dispuesto en el párrafo final del artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que dice:

Artículo 32.- De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extratregistral.

[...]

---

El levantamiento de la nota de prevención será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales y catastrales; salvo que de la publicidad registral y catastral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la nota de prevención.

Así las cosas, se ordena mantener la anotación de la nota de prevención por un año, salvo que ingrese la cautela judicial caso en el que la nota de prevención se mantendrá hasta que la orden de anotación judicial no sea levantada.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Conforme lo expuesto, y con base en el elemento objetivo aportado por el gestionante, que es el dictamen criminalístico grafoscópico que rola de folios 24 a 42 del legajo de apelación, considera esta instancia que lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por **RONG WEI WU**, en calidad de gerente con facultades de apoderado generalísimo de la empresa **RONGWEI-CUIJUAN S.R.L.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:22 horas del 11 de noviembre de 2021, la cual en este acto se revoca y en su lugar se ordena mantener la cautelar administrativa de nota de prevención sobre los inmuebles de la provincia de **Heredia 194522 y 195346**.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por **RONG WEI WU**, en calidad de gerente con facultades de apoderado generalísimo de la empresa **RONGWEI-CUIJUAN S.R.L.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:22 horas del 11 de noviembre de 2021, la cual en este acto **SE REVOCA** y en su lugar se ordena mantener la cautelar administrativa de nota de prevención sobre los inmuebles de la provincia de **Heredia** matrículas **194522 y 195346** por un año, salvo que ingrese la cautela

---

judicial caso en el que la nota de prevención se mantendrá hasta que la orden de anotación judicial sea levantada. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

---

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES.**

### EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.72