
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0472-TRA-RI

SOLICITUD DE NOTA DE PREVENCIÓN

HAROLD FALLAS MARTINEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2022-665-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0561-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con veintinueve minutos del dieciséis de diciembre de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Harol Fallas Martínez**, comerciante, vecino de Caballo Blanco, Cartago, portador de la cédula de identidad 1-1057-0936, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 10:19 horas del 14 de septiembre de 2022.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Diligencias administrativas iniciadas por escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, en fecha 26 de agosto de 2022, por el señor **Harol Fallas Martínez**, el cual solicitó medidas cautelares sobre las fincas de la provincia de **Cartago**, matrículas: **130171-F**, derecho 001, **130172-F**,

derecho 001 y **200770** derecho 001, al considerar que se han gestionado movimientos registrales fraudulentos, sobre dichos inmuebles.

Mediante resolución de las 10:19 horas del 14 de septiembre de 2022, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: "...1) **DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por **Harol Fallas Martínez**, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que relacione a una inexactitud extraregistral que deba ser conocida...".

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **Harol Fallas Martínez**, por escrito presentado el 28 de septiembre de 2022, interpone recurso de apelación, expresando como agravios lo siguiente:

1. El fundamento de su apelación lo es al amparo de los numerales 27 y 41 constitucional.
2. Con los documentos aportados se acredita el despojo de sus inmuebles, bajo extorsión e intimidación a la hora de firmar bajo presión para lo cual se le sometió incluso a privación de libertad.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que con tal carácter tuvo la autoridad registral, en el considerando segundo de la resolución venida en alzada.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés en este asunto.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. 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 DEL ASUNTO. El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009) establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inexactitudes que pueden afectar la publicidad registral. El artículo 14 del Reglamento de cita, define la inexactitud de la publicidad registral de la siguiente manera:

Artículo 14. Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral.

Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- a) Registrales.
- b) Extra registrales.

Ante la presencia de una inexactitud en la publicidad 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, como la **nota de advertencia administrativa por inexactitudes de origen registral** (artículo 25) y la **nota de prevención en los casos de inexactitud extraregistral** (artículo 32).

Los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extraregistral fueron previstos 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:

Artículo 32. De la consignación de la nota de prevención de inexactitud extraregistral. Cuando se presente una inexactitud de origen extraregistral, se podrá consignar de oficio o a gestión de parte una nota de prevención en los derechos o asientos catastrales, para efectos

exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral.

Esta nota de prevención se consignará en los siguientes casos:

b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de 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 de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;

c) Cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente. Igual medida se aplicará, en el caso de que el documento presentado o inscrito no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor. La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede judicial.

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.

De la normativa anteriormente indicada se desprende que dentro de los requerimientos que deben verificarse en estos casos, resulta de fundamental importancia que exista “...información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley...” que acrediten una eventual falsedad documental, que dé mérito para imponer una medida cautelar administrativa.

En cuanto a las inexactitudes de origen registral, son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de levantamiento catastral, al efecto el artículo 15 del Reglamento citado señala:

Artículo 15. Inexactitudes de origen registral. Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral.

Serán consideradas inexactitudes de origen registral:

- a) La que resulta de un error involuntario cometido por parte del Registrador.
- b) La originada en el levantamiento catastral.
- c) La originada en una falla del sistema informático.
- d) La originada en la manipulación dolosa de la publicidad registral por parte del registrador o cualquier otro funcionario del Registro, con el fin de adulterar su contenido...”

Conforme a lo indicado, resulta claro que en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario le fue conferida a la autoridad registral esa facultad de afectar con medidas cautelares administrativas los bienes y derechos inscritos que adolezcan de alguna inexactitud o inconsistencia.

No obstante, siempre deben 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 de ese mismo cuerpo normativo, de cuyos supuestos se desprende claramente que la autoridad registral y este órgano de alzada carecen de competencia para el conocimiento de las situaciones que correspondan exclusivamente a la autoridad judicial, salvo lo establecido en el artículo 5 de la Ley de fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria.

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, con el fin de dar una respuesta administrativa, previa y expedita al administrado que ante la incidencia de un presunto fraude extraregstral, que es la situación que nos ocupa, dado que no se determina la existencia de una inexactitud de origen 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 extraregstral, resulta obligatorio contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental. Esta situación fue prevista concretamente en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, anteriormente citado, el cual regula la medida de la nota de prevención.

Esta cautelar resulta de fundamental importancia, pues su trasfondo principal como medida cautelar administrativa, es proteger el bien ante eventuales y 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, permitiendo una respuesta administrativa con el fin 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.

Es claro entonces que, para imponer la nota de prevención en el asiento de dicho bien, la administración registral requiere de un elemento objetivo que proporcione el sustento base para ello, sea, aquel instrumento por medio del cual se constate la presunta ilicitud de los hechos denunciados, o en su defecto que dicho instrumento ingresado a la corriente registral por su condición le sea cuestionada su autenticidad.

En el presente asunto se carece precisamente de dicho elemento objetivo, no consta en el expediente administrativo o en el legajo de apelación prueba objetiva acerca de los hechos denunciados por el recurrente, que sirvan de base para cautelar los bienes, nótese que el solicitante lo que está alegando es la presencia de vicios en el consentimiento, pues manifiesta que fue obligado a firmar los documentos contra su voluntad, lo cual debe ser demostrado ante la autoridad judicial competente para que determine lo procedente, y por ende lo denunciado escapa a todas luces de la competencia asignada a esta sede administrativa. Asimismo, no es posible interponer medidas cautelares como la inmovilización o la advertencia administrativa al no estarse en presencia de una inexactitud de origen registral.

Respecto a la alerta registral que solicita se le imponga a sus bienes, es menester señalar que esta no es una medida cautelar administrativa, sino que se trata de un servicio más que pone a disposición de los usuarios el Registro Nacional, mediante el cual se hace una revisión y se remite un correo electrónico al usuario para que se entere de anotaciones o movimientos registrales que se realicen sobre los bienes a los que se les contrató el servicio. La contratación de este servicio puede ser realizada en línea o directamente en el Registro Nacional, por lo que tampoco es de recibo su solicitud.

Bajo ese contexto, considera este Tribunal rechazar los agravios expresados por el apelante, precisamente porque de la relación de hechos y documentos aportados por el señor **Fallas Martínez**, no se logra comprobar la existencia de una inexactitud extraregstral, conforme a los supuestos señalados por el art 32 del reglamento citado, o bien de origen registral que obligue a la administración a imponer medidas cautelares sobre las fincas aludidas.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor **Harol Fallas Martínez**, en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor el señor **Harol Fallas Martínez**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, 10:19 horas del 14 de septiembre de 2022, la que en este acto **SE CONFIRMA**. 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 el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 14/02/2023 02:00 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 14/02/2023 03:47 PM

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 14/02/2023 03:09 PM

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 14/02/2023 09:51 AM

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 14/02/2023 10:18 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

EFFECTOS DE FALLO DEL TRA

TE: AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA
TG: FALLO DEL TRA
TNR: 00.35.87

DIRECCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE

TE: ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL
TNR: 00.49.55

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