
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2023-0073-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

GILDED IGUANA HOLDINGS LIMITADA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-710-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0134-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas cuarenta y dos minutos del veintisiete de marzo de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la abogada Aurelia Vargas Segura, vecina de San José, cédula de identidad 5-0262-0924, en su condición de apoderada especial administrativa de la empresa GILDED IGUANA HOLDINGS LIMITADA, organizada y existente bajo las leyes de la República de Costa Rica, con cédula jurídica 3-102-685673, domiciliada en San José, Escazú, centro corporativo Plaza Roble, edificio El Pórtico, tercer piso, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 7 de diciembre de 2022.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las diligencias se inician a petición del apoderado de la empresa ahora apelante, GILDED IGUANA HOLDINGS LIMITADA, donde solicita la aplicación de la ley 9602 *Fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria*, para que se cancele el asiento catastral 5-28170-2022 inscrito según citas 2022-36139-C, ya que considera que fue inscrito de

manera fraudulenta porque el titular de la finca con el que se relaciona (Guanacaste 35162), se encuentra fallecido y el topógrafo no debía presentar el plano.

El Registro Inmobiliario resolvió en lo conducente:

...Denegar la gestión incoada por el representante de Gilded Iguana Holdings Limitada, 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 que deba ser conocida...

Ante ello, la abogada Vargas Segura lo apeló, y expresó como agravios:

El Registro no atendió la irregularidad de la muerte del titular del inmueble al que se relaciona el plano, y omitió la solicitud de presentación del protocolo del topógrafo que realizó la inscripción para determinar el acto fraudulento.

No existe congruencia en el hecho de no valorar el número de identificación que presenta el acta de defunción y el número de identificación que tenía el señor en 1982 cuando adquirió la finca.

Se ha demostrado la existencia o el grado de probabilidad de movimientos fraudulentos con relación a la propiedad de Guanacaste 35162, hecho que no atendió el Registro.

De la lectura de la escritura presentada a tomo 2022 asiento 613966, de la notaría de Irene Salazar Jiménez, se desprende que el titular registral de la finca de Guanacaste 35162, sea el señor Raymond Kevin Martin, comparece con pasaporte 9002850532, mismo número que utilizó en 1982 cuando adquirió la propiedad,

situación a todas luces sospechosa y a la que no se refirió la resolución, siendo una inexactitud extraregstral que evidencia un posible fraude y merece ser cautelado.

La mera existencia de una matriz de la escritura 2022-613966 no da absoluta certeza de que los datos insertados en ella sean verdaderos.

El número de pasaporte del titular fue utilizado en 1982, y es el mismo de la escritura 2022-613966, lo que debería despertar sospechas porque evidentemente se encuentra vencido, ya que pasaron más de 40 años de haber sido asignado al supuesto compareciente.

Existe una certificación de defunción que no ha sido desvirtuada.

Se solicita el auxilio y la protección institucional ante una irregularidad extraregstral, y se adjuntó prueba de expediente judicial.

Como poseedor del bien sí se cuenta con la legitimación para solicitar las medidas cautelares.

Solicita se admita el recurso y se cautele la finca de Guanacaste 35162.

SEGUNDO: HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario, con las siguientes aclaraciones:

A folio 22 y 23 del expediente principal consta la escritura por la cual el señor Kevin Raymond Martin, mayor, soltero, vecino de Escazú, pasaporte estadounidense 9002850532, adquiere la finca de Guanacaste 35162, el 8 de octubre de 1980.

De folios 26 a 28 consta la traducción del obituario del señor Raymond K. Martin Jr., que falleció el 13 de julio de 2009.

A folio 37 consta la denuncia penal interpuesta por GILDED IGUANA HOLDINGS LIMITADA, contra Gustavo Adolfo Lugo Valverde, por los delitos de falsedad ideológica, estafa y otros, presentada el 9 de junio de 2022.

De folios 53 a 54 consta la escritura donde el señor Kevin Raymond Martin, mayor, soltero, vecino de Escazú, pasaporte estadounidense 9002850532, vende la finca de Guanacaste 35162, el 22 de agosto de 2022.

De folio 63 a 65 consta el certificado de defunción del señor Raymond Kern Martin JR, con fecha de defunción del 13 de Julio de 2009.

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de tal naturaleza que deban ser valorados para la resolución del presente proceso.

CUARTO: 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. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES. Al analizar los alcances de la competencia material de la gestión administrativa en relación con las inexactitudes de origen extraregstral referidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J), encontramos que se trata de un procedimiento enfocado en dar a conocer a terceros interesados 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 sobre los asientos registrales, 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 lo es la denominada nota de advertencia administrativa regulada en los artículos 2 inciso l) y 25, y la nota de prevención regulada en el artículo 2 inciso n) y 32, todos del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Estas últimas cautelares se aplican ante las inexactitudes de origen extraregistral, que 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 a los bienes y derechos inscritos, se debe observar no solamente el principio de legalidad, sino además el de división de poderes, debiendo respetarse la competencia que la Constitución Política le asigna al Poder Judicial, artículo 153 de nuestra Carta Magna, lo cual se expresa 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 extraregistral 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 extraregistral, 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 de Organización 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.

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 interés de lograr la tutela jurisdiccional, que es la sede en donde el administrado debe ventilar conflictos registrales que no ha sido posible resolver en la sede administrativa, siendo entonces 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 es de carácter instrumental respecto de la tutela jurisdiccional de los asientos registrales. Asimismo, se aclara que los elementos objetivos enumerados en el artículo 32 a efecto de consignar una nota de prevención ante una inexactitud de origen extraregistral no deben ser considerados en forma restringida, tampoco son únicos, sino que, según criterio de este Tribunal y bajo una visión amplia en relación con los posibles documentos que pueden resultar idóneos para justificar o obtener la tutela administrativa, son considerados *numerus apertus*, interpretación que es la más favorable para la correcta tutela de la publicidad registral y de los asientos que la conforman, con lo cual se busca dar seguridad jurídica al administrado y sobre todo al sistema de seguridad jurídica preventiva.

Bajo esas consideraciones, y realizado el estudio del expediente venido en alzada, tomando en consideración los argumentos esgrimidos por la recurrente, y con

fundamento en la prueba aportada al expediente principal que se detalla a continuación:

1. Escritura por la cual el señor Kevin Raymond Martin, mayor, soltero, vecino de Escazú, pasaporte estadounidense 9002850532, adquiere la finca de Guanacaste matrícula 35162, el 8 de octubre de 1980 (folios 22 a 25 expediente principal).
2. Obituario del señor Raymond K. Martin. Jr., que falleció el 13 de julio de 2009, con su respectiva traducción (folios 26 a 28 expediente principal).
3. Denuncia penal interpuesta por GILDED IGUANA HOLDINGS LIMITADA, contra Gustavo Adolfo Lugo Valverde, por los delitos de falsedad ideológica, estafa y otros, presentada el 9 de junio de 2022 (folios 37 a 51 expediente principal).
4. Escritura por la cual el señor Kevin Raymond Martin, mayor, soltero, vecino de Escazú, pasaporte estadounidense 9002850532, vende la finca de Guanacaste matrícula 35162, el 22 de agosto de 2022 (folios 53 a 54 expediente principal).
5. Certificado de defunción del señor Raymond Kern Martin JR, de fecha 13 de julio de 2009 (folios 63 a 65 expediente principal).

Del análisis de esta documentación, el Tribunal llega a la conclusión de que se debe cautelar el asiento registral, y conceder la nota de prevención sobre la finca de Guanacaste matrícula 35162, ya que dichos documentos ponen en entredicho la veracidad del traspaso. Los documentos citados dan un indicio claro y contundente sobre un posible fraude inmobiliario que atenta contra los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral. Sorprende a este Tribunal el hecho de que el señor

Kevin Raymond Martin, a la hora de vender la finca 40 años después de adquirirla, comparece ante notario público y utiliza el mismo número de pasaporte que cuando la adquirió, siendo un hecho público y notorio que los pasaportes se otorgan con períodos de validez mucho más cortos, y sus números cambian cada vez que son renovados. También se dan inconsistencias en la fecha de defunción de la persona que podría presumirse es el dueño registral, y la fecha de venta del inmueble, ya que en apariencia el titular registral para el 22 de agosto de 2022 había fallecido desde el 13 de julio de 2009, todo lo cual constituyen hechos que crean interrogantes válidas para presumir un posible acto delictivo de suplantación de persona, que afecta no solo a las partes involucradas, sino a un bien superior como es la fe pública, la cual la administración registral debe velar con recelo al estar involucrado bienes privados de las personas, resguardados incluso por el artículo 45 de la Constitución Política.

Tomando en cuenta las anteriores consideraciones, se declara con lugar el recurso de apelación presentado por Aurelia Vargas Segura, en su condición de apoderada de la empresa GILDED IGUANA HOLDINGS LIMITADA, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, la que en este acto se revoca para que se consigne la nota de prevención sobre la finca de Guanacaste matrícula 35162.

POR TANTO

Se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por Aurelia Vargas Segura representando a la empresa GILDED IGUANA HOLDINGS LIMITADA, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 7 de diciembre de 2022, la que en este acto se revoca para que se consigne la medida cautelar de nota de prevención sobre la finca de Guanacaste 35162. 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 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. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 02/10/2023 11:52 AM
Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 02/10/2023 11:58 AM

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 01/10/2023 05:21 PM

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 04/10/2023 10:05 AM

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 02/10/2023 05:55 PM

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.15