
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0379-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

REPRESENTACIONES OLIVARES S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2013-3153-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0218-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta minutos del veintidós de mayo de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Arturo Alpízar Vargas, cédula de identidad 1-0368-0936, vecino de San José, apoderado de Representaciones Olivares S.A., cédula jurídica 3-101-062550, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:30 horas del 12 de junio de 2019.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las presentes diligencias administrativas se inician en cumplimiento de lo resuelto en la resolución de las 9:30 horas del 25 de noviembre de 2013 (visible a folios 144 a 149 de este expediente) dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario dentro de los expedientes 091-1992-BI y 124-1993-BI, ambos relacionados con una inconsistencia por eventual fraude que generó el traspaso de la finca 207086 de San José a favor de

Representaciones Olivares S.A. El objeto de este expediente administrativo es investigar una supuesta inconsistencia en la inscripción del documento con citas 2010-334512 conformado por la Ejecutoria de la Sentencia 352-2007 emitida por el Tribunal Penal del II Circuito Judicial de San José el 21 de junio del 2007 en el expediente de causa penal 03-00019-515-TP y del Voto 1795-2009 emitido por la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia el 18 de diciembre de 2009 relativo a la finca indicada.

En resolución dictada a las 14:30 horas del 12 de junio de 2019 el Registro Inmobiliario resolvió: 1) Denegar lo solicitado por el Lic. Arturo Alpízar Vargas en representación de Representaciones Olivares S.A. por cuanto la inscripción del documento con citas 2010-334512 se realizó acorde con lo ordenado por el Tribunal Penal del Segundo Circuito Judicial en la sentencia 352-2007, así como en el Voto 1795-2009 de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia. 2) Levantar la nota de advertencia que fue consignada en la finca 207086 de San José por resolución de las 11:18 horas del 13 de enero de 2014. 3) Ordenar el cierre y archivo del expediente.

Como antecedente se advierte que la indicada resolución de las 9:30 horas del 25 de noviembre de 2013, dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario dentro de los procedimientos que corresponden a los expedientes 091-1992-BI y 124-1993-BI, refiere al Reclamo Administrativo presentado por el licenciado Arturo Alpízar Vargas en representación de Representaciones Olivares S.A. el 29 de octubre de 2013, en el que alega que en la resolución de las 9:30 horas del 18 de febrero de 2011 dictada dentro de esos mismos expedientes por el entonces subdirector del Registro Inmobiliario Walter Méndez Vargas, se autorizó a inscribir el documento don citas 2010-334512 (ver folios 136 a 140 Tomo I de este expediente) sin acatar lo dispuesto por el Tribunal Superior Penal del II Circuito

Judicial de San José y la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia en las resoluciones indicadas en el párrafo anterior, porque la finca 207086 de San José debía quedar inscrita a nombre de su anterior titular Houng Yee Looh Pen y no de Empresa Internacional LOOH, S.A.

Por su parte, la Subdirección del Registro Inmobiliario, en la mencionada resolución de las 9:30 horas del 25 de noviembre de 2013 (dictada en los expedientes 091-1992-BI y 124-1993-BI) deniega el Reclamo Administrativo de Representaciones Olivares S.A., por considerar que carece de interés actual y de legitimación en razón de que en las Sentencias del Tribunal Penal y de la Sala Tercera se anuló el documento tramitado con citas 396-15249, que es mediante el cual esta empresa adquirió esa finca. No obstante, también le informa que ordenó abrir un nuevo expediente con el fin de investigar una eventual inconsistencia en la inscripción cuestionada. Posteriormente, en resolución de las 11:18 horas del 13 de enero de 2014 autorizó la apertura de este expediente (2013-3153-RIM) y consignó nota de advertencia administrativa en la finca 207086 de San José (folio 153 Tomo I) para continuar con la investigación del asunto.

Esta resolución del 25 de noviembre de 2013 fue apelada por la empresa gestionante, siendo ese recurso denegado por la Subdirección del Registro Inmobiliario en resolución de las 13:30 horas del 13 de enero de 2014 dictada también dentro de los expedientes 091-1992-BI y 124-1993-BI (ver copia a folios 840 a 844 Tomo IV) por considerar que no se trata de una resolución final y le informa nuevamente que el objeto de su Reclamo ya se discute en el expediente 2013-3153-RIM que ha abierto al efecto según resolución de las 11:18 horas de 13 de enero de 2014.

En virtud del rechazo de esta apelación, el 13 de febrero de 2014 el gestionante interpuso Recurso de Apelación por Inadmisión (imagen 1 de legajo de apelación), el cual fue resuelto por este Tribunal mediante el **Voto 0414-2014** de 10:40 horas del 27 de mayo de 2014 (folio 215 Tomo II) ordenando a la autoridad registral que admitiera el recurso. Y posteriormente en el **Voto 0455-2015** de 13:30 horas del 19 de mayo de 2015 (folio 600 Tomo IV) resolvió el fondo de esa apelación en contra de la resolución de las 9:30 horas del 13 de noviembre de 2013, denegando lo solicitado por la empresa Representaciones Olivares S.A. por falta de legitimación, en virtud de que el asiento registral que le confería ese derecho fue debidamente cancelado por orden judicial. No obstante, le reitera que el Registro Inmobiliario consideró oportuno investigar una eventual inconsistencia en el trámite del documento presentado con citas 2010-334512 en un nuevo procedimiento y por ello procedió a abrir este expediente 2013-3153-RIM. Adicionalmente, el apelante presenta solicitud de adición y aclaración del Voto 0455-2015 la cual fue declarada sin lugar en el **Voto 0001-2016** de las 9 horas del 4 de enero de 2016 (folio 618 Tomo IV).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen **el licenciado Alpízar Vargas** -mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 21 de junio de 2019- apeló manifestando que en esta resolución se reiteran los mismos argumentos esgrimidos por años por el Registro, interpretando a su mejor criterio la ejecutoria de la Sentencia dictada por el Tribunal Superior Penal del II Circuito Judicial de San José y la resolución de la Sala Tercera que fueran tramitadas con citas 2010-334512, mediante el cual se inscribió la finca 207086 de San José a nombre de Empresa Internacional LOOH S.A. cuando ninguna de esas autoridades judiciales ordenaron ni dispusieron eso, por el contrario en la resolución de las 11 horas del 17 de agosto de 2007 el Tribunal Penal ordenó que dicho inmueble debía volver a

su estado registral original al 12 de octubre de 1991, es decir a nombre de su propietario anterior Houng Yee Looh Pen.

Dentro de sus agravios el recurrente alega errores y nulidades de procedimiento, tales como: una grave incongruencia en la resolución apelada porque comienza afirmando que este procedimiento se inicia con fundamento en lo ordenado en la resolución dictada a las 9:30 horas del 25 de noviembre de 2013, pero luego en el Considerando Primero se afirma que se origina en virtud del escrito presentado por Representaciones Olivares S.A. ante la Dirección del Registro a las 10:39 horas del 29 de octubre de 2013, siendo que esta segunda afirmación no es cierta y es omisa porque ese escrito es un RECLAMO ADMINISTRATIVO porque el Registro Inmobiliario no obedeció una ejecutoria de un Tribunal de la República y realmente en esa resolución del 25 de noviembre de 2013 fue denegado el reclamo de su representada. Agrega que resulta inadmisibles y fuera de toda lógica jurídica que este procedimiento se haya iniciado en el 2013 y sea hasta el año 2019; es decir seis años después de la fecha en que se inicia. Lo cual violenta el artículo 99 del Reglamento del Registro que ordena resolver dentro del mes siguiente, así como el principio constitucional de justicia pronta y cumplida, el debido proceso y su legitimidad de actualidad, su eficacia y afecta su validez.

A pesar de alegar que su recurso es en contra de la resolución de las 14:30 horas del 12 de junio de 2019, nuevamente trae a colación supuestos vicios graves que pueden acarrear la nulidad de la resolución del 25 de noviembre de 2013 y hace una sinopsis de los hechos de ese expediente e indica que en esa resolución se enunciaron aspectos ajenos a la gestión administrativa que presentó su representada y que ahora reitera en el año 2019.

Dentro de otros aspectos, indica que esa resolución del 25 de noviembre de 2013 fue firmada por Enrique Alvarado Valverde en su condición de Subdirector del Registro Inmobiliario y agrega que el recurso de apelación que interpuso en su contra fue también resuelto por el MSc. Alvarado Valverde en resolución de las 13:30 horas del 13 de enero de 2014, siendo que el mismo funcionario no tiene competencia ni legitimidad para resolver el recurso de apelación en contra de su misma resolución final, por lo que estamos ante un acto absolutamente nulo, ya que se le niega la doble instancia a que tiene derecho, lo cual hace nulas ambas resoluciones. Aunado a ello, se resuelve no enviar el asunto ante el Tribunal Registral Administrativo, con lo cual se violentan: 1) el derecho de defensa de su representada; 2) el principio constitucional del debido proceso; 3) la Convención Americana sobre Derechos Humanos; 4) el artículo 10 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; 5) la Ley General de la Administración Pública en lo relativo a los actos absolutamente nulos y 6) el artículo 29 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por otra parte agrega que el Tribunal le negó la apelación de hecho porque también resolvió que existía falta de interés actual y de legitimación, sin entrar a resolver el recurso en sus diferentes alcances y la resolución del 25 de noviembre de 2013 “...**no** puede ser convalidada ante el grave vicio cometido **DEJANDO “IMPUNE” administrativamente hablando lo sucedido...**” (folio 820 Tomo IV) y tampoco puede esa resolución del 2013 ser el fundamento de inicio de estas diligencias administrativas en el 2019, por lo cual carece de fundamento legítimo para nacer a la vida jurídica y deviene en absolutamente nula.

Indica que el 7 de marzo de 2014 (folio 166 Tomo I) su representada presentó INCIDENTE DE NULIDAD ABSOLUTA en contra de la resolución de las 13:30 horas del 13 de enero de 2014 con el fin de sanear el procedimiento y se anulara lo

actuado, pero el Subdirector indicado no ordenó ni delegó en otro el conocimiento de esta incidencia, sino que procedió a enviarlo al Tribunal Registral Administrativo coartando sus derechos constitucionales y dejándolo en indefensión porque este envío convierte en UNICA INSTANCIA ese incidente, el cual quedó sin resolver, por ello su representada hará valer sus derechos en otras jurisdicciones (folio 822 Tomo IV).

Afirma que otro motivo de nulidad lo es que su representada siempre ha sido parte interesada de acuerdo con los asientos del Registro porque es anotante en procedimiento tramitado ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa según documento con citas 2013-160359-01-001-01 presentado el 25 de junio de 2013, por lo que no se le debió dejar por fuera con el argumento de falta de interés actual y legítimo. Por ello la resolución de las 9:30 horas del 25 de noviembre de 2013 deviene en NULA DE TODA NULIDAD. Al igual que las resoluciones dictadas por el Tribunal a las 13:30 horas del 19 de mayo de 2015 (Voto 0455-2015) y de las 9 horas del 4 de enero de 2016 (Voto 0001-2016)

Con relación al fondo de estas diligencias administrativas, afirma que, al resolver el recurso de Casación, la Sala Tercera en la resolución de las 11 horas del 17 de agosto de 2007 NUNCA RESOLVIÓ que el inmueble de marras debía inscribirse a nombre de la disuelta Empresa Internacional Looh S.A., siendo que en la resolución apelada la Autoridad Registral interpreta el Considerando X a su manera. Asegura que la actora civil proponía que en la sentencia del Tribunal de Juicio se ordenara la inscripción de un traspaso INEXISTENTE y por esto la respuesta de la Sala fue CONTUNDENTE con que: *no ha lugar con la solicitud del recurrente*, porque no se trata de un error material, dado que el inmueble en cuestión nunca ha estado a nombre de la disuelta empresa por lo que no se puede solicitar que vuelva a quedar a su nombre. Además, se omite decir que la Empresa Internacional LOOH SA está

disuelta desde el año 1997, sea que para la fecha de la resolución impugnada ya tenía 16 años de disuelta y al día de hoy más de 22, lo cual transgrede el deber de probidad del funcionario encargado, entre otros y también implica falta de congruencia de la resolución recurrida.

Agrega que José Alberto Olivares Marín nunca aceptó expresamente las anotaciones marginales de ninguna clase y mucho menos de ADVERTENCIA y que el registrador por orden de la Dirección del Registro le solicitó esa aceptación para inscribir el inmueble a su nombre, lo que evidencia otra manipulación y violación a nuestro Ordenamiento Jurídico.

Con fundamento en todos estos alegatos, el recurrente solicita: 1) Que se declare con lugar la apelación; 2) Que se ordene al Registro inscribir la finca a nombre de Houg Yee Looh Pen; 3) Que se acepten las nulidades absolutas planteadas en este recurso; 4) Que una vez finalizado este procedimiento de apelación se dé por agotada la vía administrativa.

También se apersona a este procedimiento el licenciado Federico Torrealba Navas en representación de Empresa Internacional Looh SA, solicitando básicamente que se mantenga la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. En su exposición de los hechos que tuvo por demostrados (folios 796 a 799 Tomo IV) el Registro Inmobiliario aclara que en este expediente no se persigue volver a exponer los hechos que ya fueron demostrados en los expedientes administrativos 124-1993-BI y 091-1992-BI y mucho menos los que ya fueron verificados por el Tribunal Penal del II Circuito Judicial de San José en la causa penal 03-00019-515-TP -que fuera también conocida por la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, por los

delitos de estafa, fraude de simulación y falsedad ideológica- reiterando que el objeto de estas diligencias administrativas es únicamente determinar si se produjo o no una incorrecta calificación e inscripción del documento que originó las citas 2010-334512.

Esta delimitación y aclaración respecto del objeto de este procedimiento es avalada por este Tribunal y en este sentido se admiten como propios los hechos probados y enumerados en la resolución venida en Alzada como **III) y V) a IX)** referidos a lo ordenado en la Ejecutoria tramitada con citas 2010-334512, los cuales se replantean de la siguiente manera:

I) Que el documento que originó las citas **tomo 2010 asiento 334512** fue presentado al Diario del Registro Público el 30 de noviembre de 2010 y es Sentencia Ejecutoria expedida por la jueza coordinadora del Tribunal de Juicio del Segundo Circuito Judicial de San José (v. f. 132) que corresponde a la Sentencia firme **No 352-2007** (v. f. 35 a 102), resolución emitida por ese mismo Tribunal a las 11:00 horas del 17 de agosto de 2007 (v. f. 103 a 104) y resolución de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia **No 1795-2009** (v. f. 112 a 127), dictadas todas dentro de la **causa penal No 03-000019-515-TP** tramitada ante ese Tribunal en contra de Marco Tulio Rojas Aguilera por el delito de estafa, fraude de simulación y falsedad ideológica, en perjuicio del El Estado y otros (folios 32 a 143)

II) Que en las siguientes sentencias judiciales: **1)** Sentencia No 0352-2007 emitida a las 13:30 horas del 21 de junio de 2007 por el Tribunal de Juicio del Segundo Circuito Judicial; **2)** Resolución No 01795-2009 emitida por la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia a las 9:27 horas del 18 de diciembre de 2009; y **3)** Sentencia emitida por el Tribunal de Juicio del Segundo Circuito Judicial de San José a las 9:30 horas del 7 de marzo de 2011, se ordenó inscribir la finca 207086

de San José a favor de Empresa Internacional Looh S.A. (folios 46, 92, 124, 125 y 252 a 254)

III) Que la empresa Representaciones Olivares adquirió la finca 207086 de San José mediante documento tramitado con citas **396-15249**, que es testimonio de escritura otorgada el 14 de agosto de 1992 y presentada ante el Registro el 18 de agosto de 1992 (imágenes 114, 115, 120 y 133 del Legajo de prueba II)

IV) Que desde el 8 de julio de 1992 constaba en la finca 207086 de San José una nota de advertencia administrativa consignada en el expediente 1992-091-BI y por eso se consignó en el documento con citas **396-15249** una razón notarial de 23 de marzo de 1993 en la cual José Alberto Olivares Marín en representación de la empresa adquirente aceptó la inscripción de ese traspaso con los gravámenes y anotaciones que constaban en el Registro y por ello fue inscrito el 7 de julio de 1993 (imágenes 114, 115, 120 y 133 del Legajo de prueba II)

V) Que en la finca 207086 de San José se encuentra anotado desde el 25 de junio de 2013 el documento con citas 2013-160359-01-001-01 que corresponde al expediente judicial número 13-03568-1027-CA tramitado por Representaciones Olivares S.A. ante el Tribunal Contencioso Administrativo del II Circuito Judicial de San José, en contra del Registro Nacional, El Estado y Empresa Internacional LOOH S.A. (folios 387 y 388 del Tomo II y folios 663 a 668 Tomo IV)

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no ha sido debidamente demostrado por la apelante: **I)** Que en las resoluciones del Tribunal Penal del Segundo Circuito Judicial de San José y de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, que conforman el documento

presentado al Registro con citas 2010-334512 se ordene que la finca 207086 de San José debe inscribirse a nombre de Houng Yee Looh Pen.

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 DEL ASUNTO. I.- DELIMITACIÓN DEL CASO BAJO ESTUDIO. SOBRE LAS NULIDADES ALEGADAS. Considera este Órgano de Alzada que no resultan de recibo las alegaciones relacionadas con eventuales nulidades de las resoluciones dictadas por la autoridad registral y por este Tribunal, por las siguientes razones:

Efectivamente este procedimiento se inicia en cumplimiento de lo resuelto por la subdirección del Registro Inmobiliario en la resolución de las 9:30 horas del 25 de noviembre de 2013; la cual se dicta precisamente en respuesta a su reclamo administrativo presentado el 29 de octubre de 2013. En esta resolución se le informa que el objeto de su reclamo será investigado en un nuevo expediente; al cual se le dio apertura en resolución de las 11:18 horas de 13 de enero de 2014. No obstante, dada la gran cantidad de recursos y escritos presentados por el ahora gestionante y que han sido resueltos con los Votos: 0414-2014, 0455-2015 y 0001-2016 dictados por este Tribunal, no es sino hasta este momento que resulta posible resolver el fondo de este expediente.

Aunado a lo anterior, el artículo 100 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771 del 18 de febrero de 1998) establece que el recurso de apelación cabe en contra de la resolución que pone fin al procedimiento y que debe ser resuelto por la Dirección o Subdirección del Registro Inmobiliario, la cual, una vez

verificado que se presentó en tiempo deberá a admitirlo y enviarlo al Tribunal. En virtud de ello resulta claro que la Subdirección del Registro Inmobiliario sí tiene competencia y facultades para resolver la admisibilidad del recurso de apelación en contra de sus propias resoluciones finales, por lo que no advierte este Tribunal alguna nulidad en este sentido. Adicionalmente, es claro que con esa resolución se da inicio al presente procedimiento y por esto no se violentan ninguna de las normas que indica el recurrente.

Con relación al incidente de nulidad absoluta en contra de la resolución de las 13:30 horas del 13 de enero de 2014, con la que -afirma el recurrente- se coartó su derecho constitucional a una segunda instancia administrativa dejándolo en indefensión porque fue enviado ante este Órgano de Alzada. Véase a folio 171 de este expediente que en este incidente de nulidad es el mismo licenciado Alpízar Vargas quien manifiesta en forma expresa que no podrá ser resuelto por el Subdirector Registral. Además de que desde el 13 de febrero de 2014 el gestionante había presentado también un recurso de apelación por inadmisión en contra de esa misma resolución (imagen 1 de legajo de apelación), el cual fue admitido en el **Voto 0414-2014** y resuelto en el **Voto 0455-2015**, y por esto que desde el 23 de abril de 2014 fueron remitidos a este Órgano de Alzada los expedientes 091-1992-BI y 124-1993-BI y el 16 de mayo de 2014 fue remitido también este expediente 2013-3153-RIM -a solicitud del propio gestionante- para resolver esa apelación por inadmisión (ver folios 53 a 63 de legajo de apelación). En vista de ello, resulta extraño que ahora alegue que se coartó su derecho a una segunda instancia administrativa.

Respecto de la otra alegada nulidad absoluta: porque su representada siempre ha sido parte interesada y tiene legitimación en virtud del proceso contencioso anotado con citas 2013-160359. Considera este Tribunal que, a pesar de que este alegato

parece tener sentido, es indispensable determinar si con ello se produjo un perjuicio para el recurrente y que pueda incidir o no en la validez de la resolución impugnada.

Advierte este Tribunal que efectivamente algunas de las gestiones del ahora recurrente fueron rechazadas por falta de legitimación. Sin embargo, al continuar con el análisis del asunto, dentro de este procedimiento (tramitado ahora bajo este expediente administrativo 2013-3153-RIM) el Registro Inmobiliario confirió las audiencias de ley a todas las partes interesadas mediante las resoluciones dictadas a las 10:28 horas del 5-8-2014 (folios 221 a 223 Tomo II) y a las 10:28 horas del 17 de mayo de 2017 (folio 669 a 671 Tomo IV), incluyendo a la gestionante Representaciones Olivares S.A., la cual se apersonó -entre muchos otros- en escritos presentados los días: 25 de agosto de 2014 (folio 227 Tomo II), 8 de marzo de 2016 (folio 632 a 636 Tomo IV), con lo cual ha sido subsanada alguna eventual nulidad en este sentido.

Lo anterior se refuerza al examinar el Considerando Séptimo de la resolución venida en Alzada, en donde la autoridad registral se refiere en forma expresa a la legitimación de la apelante Representaciones Olivares S.A., admitiéndola precisamente en su condición de anotante en el documento presentado al Registro con citas 2013-160359, que corresponde al expediente judicial 13-03568-1027-CA tramitado en el Tribunal Contencioso Administrativo y anotado como practicado en la finca 207086 de San José. Asimismo, se verifica que la resolución final objeto de esta apelación le fue debidamente notificada a Representaciones Olivares S.A. el 13 de junio de 2019 (folio 813). En virtud de lo anterior, concluye este Tribunal que no se ha provocado indefensión alguna y por ello tampoco resultan de recibo estos agravios de la recurrente.

Por otra parte, llama poderosamente la atención que la Sala Tercera de la Corte

Suprema de Justicia en su Sentencia 246-2012 de las 10:42 horas del 17 de febrero de 2012 (visible a folios 255 a 272 Tomo II) se pronuncia reprochando la gran cantidad de recursos de casación, apelaciones, revocatorias, adiciones y aclaraciones contra la sentencia 352-2007 del Tribunal Penal y sus derivadas que presentó el licenciado Alpízar Vargas en representación de Representaciones Olivares S.A., indicando que el fin de estas es dilatar injustificadamente el proceso y "...evitar a toda costa que se lleve a cabo la puesta en posesión del bien inmueble objeto del proceso, tal y como fuere solicitado por los representantes de la Empresa Internacional Looh S.A. desde el 21 de febrero de 2010..." (folios 267 a 270 Tomo II) por lo que decide testimoniar piezas en su contra ante la Fiscalía del Colegio de Abogados para que se le siga la causa disciplinaria correspondiente por las gestiones dilatorias indicadas.

Y en este mismo sentido no puede dejar de señalar este Tribunal que la actividad desplegada por el licenciado Arturo Alpízar Vargas en estas diligencias administrativas; aportando una gran cantidad de escritos, alegaciones y recursos, que constituyen evidentemente actuaciones dilatorias e infundadas y sin embargo luego alega violación al principio de justicia pronta y cumplida, por lo que se le insta a abstenerse de continuar con este tipo conductas.

En vista de todo lo anterior, omite este Órgano de Alzada profundizar más en estas y otras tantas alegaciones de nulidad por parte del recurrente en los numerosos y extensos escritos que ha presentado, algunos de ellos relacionados con los expedientes 091-1992-BI y 124-1993-BI que versan sobre asuntos distintos al que es objeto de este procedimiento y que ya se encuentran debidamente resueltos por el Registro Inmobiliario. Por ello, procede a pronunciarse sobre el punto central de lo discutido en este caso, es decir a la verificación o no de la existencia de una eventual inexactitud en la publicidad registral provocada por el Registro Inmobiliario

al inscribir el documento con citas 2010-334512.

II.- SOBRE EL MARCO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL RESPECTO DE LAS SENTENCIAS JUDICIALES. 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 inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

Debe tomar nota el recurrente que; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, la competencia material conferida al procedimiento registral de Gestión Administrativa se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección siempre que haya anuencia de todos los posibles afectados o; en su defecto, a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.

Por otra parte, la función calificadora del registrador constituye un control de legalidad de los actos y contratos contenidos en los documentos sometidos a calificación e inscripción registral. Esta actividad no es irrestricta, por el contrario, se encuentra sometida a un marco de calificación que circunscribe ese control de legalidad a lo que se desprende de los documentos; sean éstos provenientes de la sede notarial, judicial o administrativa, y su confrontación con los asientos registrales en estricta aplicación de todo el Ordenamiento Jurídico. Ello es así al tenor de lo previsto en los artículos 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas), y artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N 26771-J del 18 de febrero de 1998)

Respecto de la amplitud de este marco de calificación registral cuando se trate de las sentencias judiciales, ya se ha pronunciado este Tribunal, entre otros en el Voto 0858-2011 de las 15:15 horas del 16 de setiembre de 2011, en el que se indicó:

“SOBRE LA AMPLITUD DEL MARCO DE CALIFICACION EN LAS SENTENCIAS JUDICIALES. La amplitud del Marco de Calificación ha sido delimitada en forma reiterada en la jurisprudencia nacional, dentro de esta, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en **Sentencia No 100** de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, ha indicado que el marco de calificación registral *“...tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos.- VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan.- No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (arts .152 y sigs. Constitución Política; 1, 2, 7, 154,157, y 159 Ley Orgánica del Poder Judicial); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, **razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias o la validez del procedimiento.** Su facultad de calificación ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y Reglamentos pertinentes...”* (agregado el énfasis).-

Bajo esa tesitura, debe el Registrador encargado de dar trámite a una ejecutoria judicial, cumplir con lo ordenado en el Por Tanto de la Sentencia del Tribunal y proceder conforme se establece en la misma, sin variar en forma alguna lo ordenado por el Juez, tampoco puede entrar a calificar el pronunciamiento o el procedimiento llevado a cabo en la sede jurisdiccional, es decir, no puede el registrador interpretar esa decisión, sino limitarse a cumplir lo que expresamente se ordena en ella.

De lo anterior se deduce que, dada la naturaleza de los fallos judiciales, no puede el Registro dejar de cumplir una orden emanada de autoridad judicial competente y por ello la amplitud de la calificación en las ejecutorias judiciales es más limitada que en otro tipo de documentos auténticos, no obstante, siempre, esa función calificadora debe ser ejercida dentro de los límites legales y reglamentarios que rigen toda la actividad registral.

Precisamente, en relación con la naturaleza de las ejecutorias expedidas por autoridad judicial, es necesario hacer una concordancia entre diferentes normas que rigen su actividad y la actividad registral. Así, la citada jurisprudencia debe ser analizada a luz de lo contemplado en los artículos 450 y 459 del Código Civil en cuanto establecen el medio idóneo y la materia inscribible en el Registro de la Propiedad, indicando que pueden ingresar aquellos títulos de dominio sobre inmuebles y sus afectaciones y gravámenes, siempre que dichos derechos consten en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico autorizado por la ley. Asimismo, el párrafo final del artículo 157 del Código Procesal Civil exige a la autoridad jurisdiccional correspondiente que, aquellas sentencias que estén sujetas a inscripción en el Registro Nacional, deben cumplir los requisitos establecidos en el reglamento respectivo...” (Voto 0858-2011)

III.- SOBRE EL CASO CONCRETO. El recurrente afirma que la Sala Tercera nunca resolvió que la finca 207086 de San José debía inscribirse a nombre de Empresa Internacional Looh S.A. la que además está disuelta. Y no como lo interpretó la Autoridad Registral, porque la actora civil pretendía que el Tribunal de Juicio ordenara inscribir un traspaso inexistente, dado que el inmueble en cuestión nunca ha estado a su nombre. Y agrega que José Alberto Olivares Marín nunca aceptó expresamente las anotaciones marginales de ninguna clase y mucho menos la nota de advertencia y que el registrador por orden de la Dirección del Registro le solicitó esa aceptación para inscribir el inmueble a su nombre, lo que evidencia manipulación y violación a nuestro Ordenamiento Jurídico.

Una vez analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada, así como todas las alegaciones del recurrente, ha quedado debidamente demostrado que desde el 8 de julio de 1992 se consignó en la finca una nota de advertencia administrativa (de conformidad con el expediente 1992-091-BI) y en virtud de que la compraventa a favor de Representaciones Olivares se autorizó el 14 de agosto de 1992, para lograr la inscripción de ese testimonio de escritura -que originó las citas **396-15249-**el señor José Alberto Olivares Marín en representación de la empresa adquirente en razón notarial de 23 de marzo de 1993 aceptó la inscripción de ese traspaso con los gravámenes y anotaciones que constaban en el Registro, dado lo cual no es cierto lo afirmado por el recurrente.

Respecto de la primera afirmación del recurrente, adviértase que en la **Sentencia No 0352-2007** emitida a las 13:30 horas del 21 de junio de 2007 el Tribunal de Juicio tuvo por demostrado que el legítimo propietario de la finca 207086 de San José es la ofendida: Empresa Internacional Looh, S.A. quien fue despojada de dicho bien (folios 46, 92). Y con idéntico criterio la Sala Tercera de la Corte Suprema de

Justicia en la **Resolución No 01795-2009** de las 9:27 horas del 18 de diciembre de 2009, consideró que lo resuelto por ese Tribunal es claro en el sentido de que la finca 207086 de San José debía inscribirse a favor de Empresa Internacional Looh S.A. (folios 124 y 125), lo cual fue reiterado por el Tribunal de Juicio en sentencia de las 9:30 horas del 7 de marzo de 2011 en respuesta a una nueva petición del licenciado Arturo Alpízar Vargas (folios 252 a 254), en donde afirma:

“De acuerdo con lo resuelto por ese Alto Tribunal, en ningún momento se dice que el bien inmueble nunca debió haber quedado inscrito a nombre de Empresa Internacional Looh, S. A., sino todo lo contrario. Como lo resolvió la propia Sala Tercera “queda muy claro que se ordena en sentencia la cancelación de todos los movimientos registrales que se realizaron en forma ilícita y en perjuicio de la actora civil, con la intención de que la propiedad número 207086-000 vuelva a queda inscrita a nombre de Empresa Internacional Looh S. A. (...)”

Con base en lo expuesto se rechaza la petición...” (folio 254 Tomo II)

Confirmando así que tanto en su Sentencia No 0352-2007 como en la Resolución No 01795-2009 de la Sala Tercera se ordenó que la finca 207086 de San José debía inscribirse a favor de Empresa Internacional Looh S. A.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De este modo, al delimitar el objeto de este procedimiento a la investigación sobre la existencia o no de una eventual inconsistencia en la calificación e inscripción del documento tramitado por el Registro Inmobiliario con citas 2010-334512, concluye este Órgano de Alzada que al tratarse de una ejecutoria judicial no pueden el Registro Inmobiliario ni el Tribunal modificar lo ordenado por la autoridad judicial que dictó las relacionadas

sentencias y por ello efectivamente la finca 207056 debe quedar inscrita a nombre de Empresa Internacional Looh S. A.

Lo anterior es así porque de acuerdo con el marco de calificación registral, al ser una sentencia proveniente de un Tribunal de la República, debe el registrador cumplir con lo ordenado por esa autoridad jurisdiccional sin que esté dentro de su competencia calificar esa actuación, ya que, de inscribir esa ejecutoria judicial en la forma que lo solicita el gestionante; o sea: dejar la finca 207086 de San José a nombre de su anterior titular Houng Yee Looh Pen, estaría el Registro Inmobiliario extralimitándose en sus potestades, pues de conformidad con el Principio de División de Poderes establecido en el artículo 153 de nuestra Constitución Política es únicamente en sede jurisdiccional y no en la sede administrativa, que pueden declararse derechos de esta naturaleza.

Por las razones expuestas, no resultan de recibo los agravios y pretensiones del recurrente y por ello este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Arturo Alpízar Vargas en representación de Representaciones Olivares S. A., en contra de la resolución dictada a las 14:30 horas del 12 de junio de 2019 la que en este acto se confirma, toda vez que ha quedado debidamente demostrado que la calificación e inscripción del documento presentado con citas 2010-334512, se encuentra ajustada a derecho porque se trata de una ejecutoria emitida por la autoridad jurisdiccional competente.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Arturo Alpízar Vargas en representación de la empresa Representaciones Olivares S.A., en contra de la resolución dictada

por el Registro Inmobiliario a las 14:30 horas del 12 de junio de 2019, la que en este acto **se confirma** para que se deniegue su solicitud de inscribir la finca 20786 de San José a favor de su anterior titular Houg Yee Looh Pen y no de Empresa Internacional Looh S.A. tal como fuera ordenado por la autoridad judicial. 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 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

mrch/KQV/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53