

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0586-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

MONICA ROMÁN JACOBO, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 2016-988)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO 0333-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas cuarenta y cinco minutos del once de julio de dos mil diecisiete.

Recurso de Apelación presentado por la licenciada **MONICA ROMÁN JACOBO**, mayor, abogada, titular de la cédula de identidad número 1-0891-0627, vecina de Escazú, apoderada especial del señor **DAN COHANARIEH**, quien es mayor, empresario ciudadano estadounidense con pasaporte número 037529455, conocido como Dan Kohanarieh, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del diecinueve de octubre de dos mil dieciséis.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante correo enviado el 14 de setiembre de 2016 al Registro Inmobiliario, por la señora Mónica Román, mediante el cual informa sobre la existencia de irregularidades extraregistrales en los documentos presentados al Registro bajo las citas tomos 2016 asientos 599166, 599155 y 599162.

Bajo esta modalidad denuncia hechos fraudulentos relacionados con situaciones extraregistrales relativas a escrituras presentadas al Registro de Bienes Inmuebles y de las cuales recibieron la alerta registral de los movimientos, indicando que el motivo por el cual dan seguimiento a los inmuebles

obedece a que esas fincas responden pecuniariamente al haber patrimonial de un estafador recientemente condenado a veinte años de prisión por cinco delitos de estafa mayor en concurso material. Indica que pese a que el imputado se encuentra descontando prisión su actuar delictivo ha continuado por testaferros y una amplia red de abogados y notarios que prueba de ello es la constitución de tres cédulas hipotecarias sobre propiedades en las que eventualmente su representado podría pretender recuperar parte del daño sufrido.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario mediante resolución de las quince horas del dieciséis de setiembre de dos mil dieciséis, previno al solicitante la interposición previa de la denuncia penal, además el aporte de un elemento objetivo que permitiera acreditar fehacientemente que el documento que se cuestiona arrastra evidentes vicios de nulidad según el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, por lo que resolvió la apertura del expediente administrativo 2016-988-RIM y consignar medida cautelar de prevención sobre las fincas de Puntarenas matrículas veinticinco mil trescientos cuarenta y siete (6-25347) veintiún mil novecientos noventa y dos (6-21992) y catorce mil seiscientos veintisiete (6-14627).

TERCERO. Que el Registro Inmobiliario mediante resolución de las diez horas del diecinueve de octubre de dos mil dieciséis resolvió “(...) *DENEGAR LA GESTIÓN incoada por Mónica Román Jacobo, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud extra-registral que deba ser conocida. 2) Se ordena una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente, así como la cancelación de la nota de prevención anotada e inscrita en las fincas de Puntarenas matrículas 25347, 21992 y 14627, para ser ejecutada por el Asesor Jurídico Lic. Ronald Cerdas Alvarado ...*”

CUARTO. A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que 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, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada y se agrega el siguiente **III)** Copia certificada del expediente judicial 16-00766-1220-PE (f 46 a 200 Legajo de apelación)

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El registro tomó en consideración para fundamentar su resolución, el hecho de que el cuadro fáctico presentado por el gestionante refiere a hechos acaecidos fuera del ámbito registral y los hechos denunciados no refieren a una mala praxis en la registración de un documento, lo que conlleva a que una valoración ajena al marco de calificación o extralimitación en el trámite de calificación por parte de un funcionario administrativo significaría invadir una competencia reservada a los jueces de la República. Concluyendo que la gestión no es procedente al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral o se cuente con un elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud extra-registral que deba ser conocida en esa sede ya que los actos señalados no están amparados en la publicidad registral.

Por su parte, la apelante la licenciada **Mónica Román Jacobo** indicó que el imputado Cyrus Anourshivan Sepher por medio de testaferros y una amplia red de abogados y notarios constituyó tres cédulas hipotecarias sobre propiedades que eventualmente su representado podría pretender recuperar parte de los daños sufridos y que el Registro Inmobiliario otorgó la medida cautelar de “nota de prevención” que se anotó al margen de inscripción de las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas 6-25347-000, 6-21992-000 y 6-14627-000. Indica que como argumento principal el

Registro Inmobiliario deniega la gestión aduciendo que no se cumple o no existe un elemento de prueba objetiva que justifique la tutela administrativa, señala que la Dirección del Registro incurre en un error de análisis ya que existe una contradicción entre lo que define como inexactitud registral y lo sucedido en el expediente, que si se apunta una irregularidad registral lo relacionado con la calificación de los documentos es claro que el Registro no analizó la prueba aportada al proceso ya que se encuentran las tres escrituras de constitución de cédula hipotecaria y afirma que sí existen elementos objetivos que arrastran vicios de nulidad como es que el notario autorizante (Segares Lutz) es apoderado y representante legal de la compañía a la cual se le otorgaron las cédulas hipotecarias (Valores Comerciales de Costa Rica S.A) lo cual es un vicio de nulidad, documento que no debió inscribirse y debe ordenarse la cancelación del asiento respectivo. Solicita se admita el recurso de apelación.

CUARTO. SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL. Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de gestión administrativa, a su competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregistral y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

Las disposiciones contenidas en el Título IV del **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), en relación con el procedimiento de gestión administrativa, regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir los errores cometidos en sede registral que afectaban la publicidad registral. Al relacionar esas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían 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

Nº 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público.

Este artículo 27 circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales, es decir, se limita 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, por jurisprudencia de este Tribunal y que posteriormente se incorporó al nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el concepto de la inexactitud de publicidad registral:

*“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.”*

A partir de ello se aborda la inexactitud registral como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad. Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “...**a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda**

ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.” (Artículo 16).

No obstante, este abordaje en sede administrativa, de las inconsistencias en la publicidad que se originan fuera de la Institución Registral y su competencia para dictar medidas cautelares, no es irrestricta, pues deben cumplirse ciertos presupuestos determinados en el Título II, Capítulo IV del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, denominado **“Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales”**. El artículo 32 establece los presupuestos que permiten la consignación de una nota de prevención en los inmuebles, a saber: cuando su existencia se acredite en forma fehaciente, mediante certificación del Archivo Notarial en donde **se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario** carece de una escritura matriz (inciso a); o, por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado donde **se acredite en sede registral, alguna diferencia entre la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz** (inciso b), o, 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 o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor (inciso c).

En este mismo sentido, en el artículo 33 de dicho Reglamento se establece que para demostrar su legitimación, el gestionante debe aportar los requisitos indicados en el artículo 34, en concordancia con el artículo 22 del mismo Reglamento, dentro de ellos la copia debidamente certificada de la denuncia penal respectiva y los documentos que acrediten los supuestos indicados en el artículo 32 citado, que fueron relacionados en el párrafo anterior y que refieren en líneas generales, un documento idóneo del cual en forma fehaciente, se evidencie un elemento objetivo que acredite la afectación ilegítima de un derecho.

En dicho sentido, tal y como se indicó este Tribunal, en el Voto No. 376-2006 dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, momento en que aún no se había regulado la nota de prevención

para inexactitudes extraregistrales, y utilizaba como medida cautelar la nota de advertencia administrativa, afirmó en cuanto a la legitimación:

“...IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE. (...)

2- Gestión administrativa a instancia de parte: Sean “titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro” (artículo 95 del Reglamento del Registro Público). En este último caso, queda claro que la sola interposición de la gestión por el interesado no obliga en forma automática al Registro a dictar la medida cautelar de advertencia, sino que ésta debe calificar sus requisitos, conforme lo prevé el artículo 93 del Reglamento del Registro Público, apreciando si existe prueba suficiente que evidencie la existencia de un derecho subjetivo o interés legítimo del gestionante que pueda verse lesionado como consecuencia de la modificación o cancelación de la información registral. (Voto No. 376-2006) (el subrayado no es del original).

Respecto de los documentos que deben ser presentados en estos casos para solicitar la consignación de una Nota de Prevención, a efecto de acreditar un elemento objetivo que permita determinar la inexactitud, en el mismo Voto 376-2006 citado, esta Autoridad de Alzada manifestó:

“...III. NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA (...) Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional.

(...)

La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los

documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral...”

De todo lo anterior, resulta claro que la existencia de una inexactitud de este tipo, en primer término, supone que en el asiento registral de los inmuebles en cuestión, se ha incorporado información ilegítima, que no concuerda con la realidad y por ello no se está brindando una publicidad sana sobre aspectos que, no son susceptibles de ser detectados por el registrador al momento de ejercer su función calificadora.

En el caso que se analiza, la gestionante denuncia hechos fraudulentos en relación a situaciones extra registrales relacionadas con la actuación del imputado Cyrus Anourshivan Sepher quien, según su dicho, por medio de testaferros y una amplia red de abogados y notarios constituyó tres cédulas hipotecarias bajo los tomos 2016 asientos 599166, 599155 y 599162 por parte de Saint Michael's Mountain S.A a favor de Valores Comerciales de Costa Rica S.A sobre las fincas de Puntarenas matrículas 25347, 21992 y 14627 autorizadas por el notario licenciado Juan Carlos Segarez Lutz sobre propiedades que eventualmente su representado podría pretender recuperar parte de los daños sufridos.

Ante ello, se le debe indicar a la aquí apelante, que en la tramitación de las diligencias de gestión administrativa no se encontró motivo alguno para continuar con el trámite del presente expediente, por cuanto se comprobó que no se está ante una inexactitud, y ni de origen registral ni de origen extraregistral que afecte la publicidad registral.

Los documentos ingresados al Registro para su calificación y que son objeto de éstas diligencias, cumplen con los requisitos de forma y fondo para ser registrados. Los errores anotados por el gestionante no vienen a producir ningún efecto negativo en la calificación registral.

En este sentido, tanto de la información que consta en autos, como de los asientos registrales de las fincas relacionadas, no es posible presumir inexactitud alguna, que dé mérito a una medida cautelar administrativa, por lo que este Órgano avala la resolución venida en alzada para que se proceda al levantamiento de la nota de prevención consignada en las fincas del partido de Puntarenas matrículas 25347, 21992 y 14627. Además, se debe señalar que el presente asunto es de conocimiento de la sede judicial, ya que consta anotada al margen de los relacionados inmuebles demanda del Juzgado Penal del Primer Circuito en la causa 16-000766 -1220 –PE por el delito de fraude de simulación (f.39 a 44 del Legajo de apelación)

De esta forma, la resolución se encuentra ajustada a derecho, por no constar prueba de la existencia de un elemento objetivo que justifique la aplicación de la medida cautelar solicitada. Además tal y como quedó indicado, este asunto es ahora conocido por los Tribunales de Justicia, los cuales podrán dictar todas las medidas cautelares que sean pertinentes para salvaguardar los intereses legítimos del gestionante. La actividad del Registro en estos casos es de mera coadyuvancia a la administración de justicia. Su actuación es para dar un espacio de tiempo para que el asunto lo conozca una autoridad judicial competente, pero al no estar justificada la medida por un elemento objetivo, lo procedente es levantarla, como lo hizo el Registro, ya que la medida provisional dictada al inicio de las gestiones tenía precisamente como objeto, determinar la procedencia o no de dicha medida cautelar, y esta, como se ha indicado, no cumple los requisitos de razonabilidad y proporcionalidad necesarios para su sustentación.

Con relación a la actuación del notario autorizante Juan Carlos Segares Lutz tal y como lo indicara el Registro ya existe denuncia ante el Juzgado Notarial quien es el Órgano competente para conocer de tales faltas.

En consecuencia, considera esta Autoridad que la resolución recurrida en alzada se encuentra ajustada a derecho, y a los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Por estos motivos, lo procedente

es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por la licenciada **MONICA ROMÁN JACOBO**, apoderada especial del señor **DAN COHANARIEH**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, la cual debe ser confirmada.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por la licenciada **MONICA ROMÁN JACOBO**, apoderada especial del señor **DAN COHANARIEH**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, la cual en este acto se confirma. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Carlos Jose Vargas Jiménez

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Roberto Arguedas Pérez