
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0052-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**CONSTRUCTORA Y CONSULTORA DEL ESTE C.M. S.A. Y OTROS, apelantes
REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-1194-RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0407-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con cuarenta y tres minutos del veintitrés de julio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por Alejandro José Mora Cubero, empresario, vecino de La Unión de Cartago, con cédula de identidad 1-838-268, en representación de Constructora y Consultora del Este C.M., S.A. sociedad costarricense con cédula jurídica 3-101-036899 y de 30 empresas más, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:45 horas del 06 de enero de 2020.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Se inicia a instancia de Alejandro José Mora Cubero de calidades indicadas en representación de las empresas: Constructora y Consultora del Este C.M., S.A.; 3-101-576970, S.A.; 3-101-614288, S.A.; 3-101-614293, S.A.; 3-101-614299, S.A.; 3-101-614300, S.A.; 3-101-614301, S.A.; 3-101-614306, S.A.; 3-101-614307, S.A.; 3-101-614308, S.A.; 3-101-614309, S.A.; 3-101-614310, S.A.; 3-101-614311, S.A.; 3-101-614312, S.A.; 3-101-614313, S.A.; 3-101-614314, S.A.; 3-101-614316,

S.A.; 3-101-614317, S.A.; 3-101-614318, S.A.; 3-101-614319, S.A.; 3-101-614320, S.A.; 3-101-614321, S.A.; 3-101-614322, S.A.; 3-101-614324, S.A.; 3-101-614325, S.A.; 3-101-614327, S.A.; 3-101-614328, S.A.; 3-101-614329, S.A.; 3-101-614330, S.A.; 3-101-614331, S.A. y 3-101-614332, S.A., quien en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 1° de noviembre de 2019 solicitó iniciar un procedimiento de gestión administrativa y CONSIGNAR UNA NOTA ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA en las fincas del partido de Cartago matrículas: 88536-F-000; 88541-F-000; 88548-F-000; 88549-F-000; 88550-F-000; 88555-F-000; 88556-F-000; 88557-F-000; 88558-F-000; 88559-F-000; 88560-F-000; 88561-F-000; 88562-F-000; 88563-F-000; 88565-F-000; 88566-F-000; 88567-F-000; 88568-F-000; 88569-F-000; 88570-F-000; 88571-F-000; 88573-F-000; 88574-F-000; 88575-F-000; 88576-F-000; 88577-F-000; 88578-F-000; 88579-F-000; 88580-F-000; 159364-F-000; 159365-F-000; 159366-F-000; 159367-F-000; 159368-F-000; 159369-F-000; 159370-F-000; 159371-F-000; 159372-F-000; 159373-F-000; 159374-F-000; 159375-F-000; 159376-F-000; 159377-F-000; 159378-F-000; 159379-F-000; 159380-F-000; 159381-F-000; 159382-F-000; 159383-F-000; 159384-F-000; 159385-F-000; 159386-F-000; 159387-F-000; 159388-F-000; 159389-F-000; 159390-F-000; 159391-F-000; 159392-F-000; 159393-F-000; 159394-F-000; 159395-F-000; 159396-F-000; 159397-F-000; 159398-F-000; 159399-F-000; 159400-F-000; 159401-F-000; 159402-F-000; 159403-F-000; 159404-F-000; 159405-F-000; 159406-F-000; 159407-F-000 y 159408-F-000; alegando que mediante el documento presentado con citas **2018-698688** que es una escritura de protocolización de adjudicación en remate en la cual se indica ilegalmente que se trata de una dación en pago realizada en forma unilateral.

Que este documento fue calificado por el registrador en noviembre de 2018 como defectuoso por contener ciertos vicios, pero no se apuntaron otros defectos más importantes, tales como: no se da fe de la firmeza del acta de remate, no se solicitó la rectificación de medidas que eran distintas a las indicadas en los planos, no se dio fe de que la protocolización sea literal o en lo conducente, no se indicó como defecto que el acto o contrato no era una dación en pago, ya que se trató de un acto unilateral y sus representadas nunca comparecieron a

suscribirlo.

Agrega que se presentó una escritura adicional con citas **2019-51086**, en la cual se sigue indicando que es dación en pago, cuando realmente fue una adjudicación en remate porque hubo un edicto de subasta y un acta de remate, por lo que este acto no fue calificado correctamente, resultando en un error registral con matices de fraude registral, ya que se inscribió con una actuación ilegal y anómala del registrador. Que las medidas de las fincas fueron modificadas sin que se solicitara rectificarlas, ya que únicamente se solicitó incluir sus planos. Esta actuación deja en estado de indefensión a sus representadas, como si no fueran parte en este asunto y como si el Banco de Costa Rica fuera la única parte legitimada.

En resolución dictada a las 12:45 del 06 de enero de 2020 **el Registro Inmobiliario** denegó lo solicitado por considerar que no existe una inexactitud registral que investigar, ya que tuvo por demostrado que ninguno de los testimonios es una protocolización de piezas y que comparecen las partes legitimadas conforme al contrato de fideicomiso en el que el Banco Crédito Agrícola de Cartago es fiduciario y el Banco de Costa Rica es fideicomisario. Tampoco hay duda sobre el traspaso de las fincas fideicometidas en propiedad fiduciaria. Asimismo, la notaria autorizante consignó que no se realizó remate porque resultó infructuoso y que por ello actúan de conformidad con la cláusula 8 inciso f) del contrato de fideicomiso que permite la entrega de las fincas fideicometidas a favor del fideicomisario como dación de pago por los saldos de las operaciones vigentes.

Adicionalmente, indica la autoridad registral que el registrador a quien se le asignó el documento cuestionado, procedió a modificar las medidas de las fincas en aplicación de la directriz DRP-002-2009 y además que este asunto ya se encuentra en conocimiento de la sede judicial, toda vez que en los inmuebles existe ya una demanda ordinaria inscrita desde el 11 de febrero de 2019, ordenada por el Tribunal Contencioso Administrativo, por lo que sus pretensiones no pueden dilucidarse en sede administrativa.

Inconforme con lo resuelto, **el gestionante Mora Cubero** apela manifestando en sus agravios que los actos ilegales del registrador ya fueron denunciados en la vía penal. Y reitera que para ejecutar las garantías en el fideicomiso nunca se instruyó para que se sacaran a remate las fincas. Que el remate debía tramitarse conforme los artículos 650 siguientes y concordantes del Código Procesal Civil (Ley 7130), específicamente su artículo 655 referido al remate fracasado, porque no había entrado en vigor el nuevo Código Procesal Civil.

Indica que hubo una incorrecta aplicación de la cláusula 9 inciso f) del contrato de fideicomiso que es donde se establece la forma de efectuar la subasta, sin autorizar al fiduciario ni al fideicomisario a realizar las actuaciones que se mencionan en el testimonio presentado en el Registro Público pues son contrarias al ordenamiento jurídico e insiste en que si fue "ejecución del tercer remate" y no dación en pago. Agrega que la cláusula 8 del contrato de fideicomiso no tiene incisos y que esta se refiere a que la dación de pago procede antes de la ejecución de los bienes del fideicomiso y no después, y menos en el remate. Además, que ésta solo depende de la voluntad del fideicomitente y del fideicomisario, jamás tiene participación el fiduciario.

Alega que la rectificación de las medidas de oficio se realizó sin mediar la rogación necesaria por parte del titular registral y que tampoco fue señalado como defecto por el registrador. Manifiesta que una directriz no puede modificar leyes, decretos, reglamentos, por lo que no pueden modificarse de oficio las medidas de los inmuebles. Con fundamento en dichos agravios, solicita se consigne Nota de Advertencia en todas las fincas involucradas.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos con tal carácter y que resultan de interés para el dictado de esta resolución los siguientes:

1) Que los reclamos del gestionante ya fueron atendidos por este órgano de Alzada en el **Voto 0348-2019** dictado a las 11:53 horas del 1° de julio de 2019, dentro del expediente administrativo 2019-0001-TRA-RI (DR) tramitado por este Tribunal y que corresponde al

expediente 2018-1195-RIM de gestión administrativa tramitada por el Registro Inmobiliario a instancia de Constructora y Consultora del Este C.M., S.A. y otras representadas por el señor Alejandro Mora Cubero.

2) Que en todas las fincas objeto de este procedimiento se publicita una demanda ordinaria inscrita con citas **2019-109928**, que corresponde a un proceso de conocimiento incoado por Constructora y Consultora del Este C.M. S.A. contra El Estado y otros, tramitado ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Segundo Circuito Judicial, bajo el expediente **18-001320-1028-CA** (folios 478 a 488)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

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. Con relación al cuestionamiento de la calificación e inscripción del documento con citas 2018-698688 y su adicional 2019-51086, debe el recurrente atenerse a lo resuelto por este Tribunal en el **Voto 0348-2019** dictado a las 11:53 horas del 1° de julio de 2019, dentro del expediente administrativo **2019-0001-TRA-RI (DR)** tramitado por este Tribunal, en el que se conoció su apelación en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:15 horas del 30 de noviembre del 2018 dentro del expediente **2018-1195-RIM**, que es una Gestión Administrativa presentada por las empresas que representa el señor Alejandro Mora Cubero y por los mismos hechos que denuncia en este caso.

En este sentido se reitera que los contratos de fideicomiso no son calificados ni inscritos en el Registro Inmobiliario, únicamente se inscriben los traspasos de los bienes en propiedad

fiduciaria. Por ello las cláusulas contenidas en este tipo de contratos se encuentran fuera de la esfera registral y por lo tanto no pueden ser valorados dentro de un procedimiento de Gestión Administrativa, sino que su eventual nulidad debe ser discutida en la sede jurisdiccional de conformidad con el artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

Adicionalmente, ambos documentos fueron autorizados por un notario público en ejercicio de sus funciones y -en aplicación del principio de fe pública notarial- sus manifestaciones y actuaciones no pueden ser cuestionadas en sede administrativa, toda vez que de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes la única vía para impugnar el contenido de una escritura pública es la jurisdiccional.

Por otra parte, con relación a la inscripción de las rectificaciones de medida de las fincas objeto de estas diligencias administrativas, ello tiene sustento en punto (1) de la directriz **DRP-002-2009** de 26 de marzo de 2009, mediante la cual se pone en conocimiento lo dispuesto en el nuevo Reglamento a la Ley de Catastro, en el sentido de que en las áreas de los planos de agrimensura **no se deben utilizar decimales** y por ello se instruye a los registradores de Bienes Inmuebles que: *“...al efectuar transacciones en los que se citen planos con las características citadas, modificaran de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla “únicamente en los decimales”, buscando con ello que exista una perfecta concordancia entre el componente gráfico y jurídico del inmueble..”* por lo que el registrador encargado la inscripción cuestionada procedió a modificar las medidas. Además de lo anterior, de conformidad con el artículo 59 del Reglamento del Registro Público la presentación de la escritura se considera una rogación expresa de las partes autorizantes.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver este asunto de manera distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario, toda vez que los hechos denunciados no califican como una inexactitud que pueda o deba ser cautelada por la sede administrativa, dado que en aplicación

del principio constitucional de división de poderes, tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal, carecen de competencia para entrar a analizar dichas circunstancias, las cuales en todo caso ya se encuentran en conocimiento de la sede jurisdiccional correspondiente a instancia de las representadas del gestionante, dado que consta en las fincas una demanda ordinaria inscrita con citas **2019-109928**, proveniente del Tribunal Contencioso Administrativo del Segundo Circuito Judicial y en consecuencia debe confirmarse la resolución apelada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Alejandro José Mora Cubero, en representación de Constructora y Consultora del Este C.M., S.A. y otras sociedades en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:45 horas del 06 de enero de 2020, la que en este acto **se confirma**, para que se deniegue la gestión administrativa que ha presentado, toda vez que sus pretensiones ya fueron resueltas por este Tribunal Registral Administrativo en el **Voto 0348-2019** dictado a las 11:53 horas del 1° de julio de 2019. 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

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53