

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2017-0022-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**DODGER BLUE, SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen número 2016-1161)**

**Inmuebles**

***VOTO 0439-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas del siete de setiembre del dos mil diecisiete.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la licenciada **Gabriela Barrantes Alpízar**, mayor de edad, divorciada una vez, abogada y notaria, vecina de San Rafael de Alajuela, cédula de identidad uno-mil treinta y nueve-cero novecientos trece, en su condición de apoderada especial de la empresa **DODGER BLUE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número 3-101-444049, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 9 de diciembre del 2016.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el veintidós de noviembre del dos mil dieciséis, el señor **Charles Roger Antablin**, con un solo apellido en razón de su nacionalidad, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad número ocho-cero cero noventa y siete-cero novecientos doce, actuando en calidad de único accionista de la empresa **DODGER BLUE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, solicitó se realice la inmovilización sobre la finca del Partido de San José, matrícula de folio real número 186353-000, porque “[...] he sido afectado directamente por acciones fraudulentas realizadas por notarios y terceras personas para despojarme

de la titularidad del único activo que tiene la sociedad, la cual en la actualidad aparece registrada en PROPIEDAD FIDUCIARIA , registrado el pasado veinte de julio del dos mil dieciséis, bajo el tomo: DOS MIL DIECISÉIS, Asiento: CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO, cuyo fiduciario es STCR COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMAPNY LIMITED S.A., con cédula de persona jurídica tres-ciento uno-trescientos veintiocho mil cuatrocientos cuarenta .”

**SEGUNDO.** Que por resolución de las 08:00 horas del 9 de diciembre del 2016, el Registro Inmobiliario resolvió “[...] **1) DENEGAR** las diligencias iniciadas por el señor Charles Roger Antablin, [...] al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. **2)** Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. [...].”

**TERCERO** Inconforme con la resolución indicada, por escrito presentado ante el Registro de la Propiedad Industrial el 21 de diciembre del 2016, la representación de la empresa **DODGER BLUE SOCIEDAD ANÓNIMA**, presentó recurso de apelación en su contra, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las 09:00 horas del 9 de enero del 2017.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

**Redacta la juez Ureña Boza, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos probados de interés para la resolución de este asunto, los siguientes:

1.- mediante escritura pública número ochenta y cuatro-nueve del tomo noveno del protocolo del notario público Manuel Antonio Porras Vargas, autorizada a las diez horas del cuatro de julio del dos mil dieciséis, y cuyo testimonio fue presentado al diario del Registro Inmobiliario el 8 de julio del mismo año, con citas tomo 2016, asiento 457338, se indica que la sociedad DODGER BLUE, SOCIEDAD ANÓNIMA, traspasó libre de gravámenes y anotaciones en Fideicomiso la finca del Partido de San José matrícula 186353-000 a favor de la de la empresa STCR (COSTA RICA) TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED, SOCIEDAD ANÓNIMA.

2.- Que en el asiento de la finca del Partido de San José matrícula 186353-000 propiedad de la empresa Veguitas del Norte, Sociedad Anónima, se encuentra anotada desde el 16 de febrero del 2017 una demanda penal con citas 2017-119696-01-0002-001, relativa al expediente judicial **16-2112-306-PE** tramitada en el Juzgado Penal II Circuito de Alajuela, relacionada con los hechos alegados en la presente gestión (folios 1 a 8, 13 a 14, y 94 a 98 del expediente principal y del legajo de apelación).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos de tal naturaleza y que resulten de interés para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el caso concreto el representante de la empresa DODGER BLUE, SOCIEDAD ANÓNIMA, planteó gestión administrativa, argumentando que su representada ha sido la dueña registral de la propiedad inscrita bajo el folio real número 186353-000 desde su adquisición, la cual quedó inscrita el 25 de marzo del 2009, bajo las citas tomo 2009, Asiento 55021-01. Indica, que la sociedad a la que representa ha sido afectada

por acciones fraudulentas realizadas por notarios y terceras personas para despojarla del único activo que tiene la sociedad, la cual en la actualidad aparece en propiedad fiduciaria, registrado el pasado 20 de julio de 2016, bajo el tomo 2016, asiento 457338, cuyo fiduciario es STCR COSTA RICA TRUST AND ESCROW COMPANY LIMITED, S.A. por lo que solicita se inmovilice la finca en discusión.

El Registro Inmobiliario procede de oficio, a efectuar un análisis por el fondo sobre lo indicado líneas arriba, por cuanto se debe garantizar la seguridad jurídica de los asientos registrales y que los datos publicitarios no presenten inconsistencias, y mediante resolución final de las 8:00 horas del 9 de diciembre del 2016, resolvió a denegar las diligencias de gestión administrativa al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral y archiva el expediente.

Por su parte, la representante de la empresa recurrente en su escrito de apelación solicita **1.-** Que se consigne nota de prevención de inexactitud extraregistral sobre la finca del Partido de San José, folio real 186353-000, tal y como se ha solicitado desde el 22 de diciembre del 2016. **2.-** Que el inmueble se traspasó en esa fecha cuando ya se había presentado la gestión de marras ante el Registro Público causándole un perjuicio adicional a su representado y a terceros adquirientes de la propiedad. **3.-** Que desde el 21 de diciembre del 2016 se presentó una denuncia penal por falsedad ideológica por el que despoja a su representado de la propiedad. **4.-** Solicita se proceda a la brevedad a incluir la advertencia registral

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** En el caso concreto considera conveniente este Tribunal hacer algunas observaciones acerca de lo alegado por la representación de la empresa recurrente, en relación con los autos que constan en el expediente y tomando en consideración que el punto medular de sus agravios es la existencia de una eventual falsificación ideológica debido al traspaso de la finca del Partido de San José, folio real 186353-000, a favor de la empresa Veguitas del Norte, sociedad Anónima.

En razón de lo anterior, resulta de provecho hacer alusión al Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J de 30 de setiembre de 2009, que establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extrarregistrales, sea, alguna anomalía originada fuera del ámbito registral, que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional). Dichas anomalías, en observación del Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral, contenido en el artículo 17 de ese mismo Reglamento, deben ser conocidas y declaradas en la sede judicial, de lo cual se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para su conocimiento.

Bajo esa función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro Inmobiliario puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, 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. Claro está, deben cumplirse ciertos presupuestos, siendo fundamental para el caso que nos ocupa, que exista “[...] información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley [...]” que permitan determinar una eventual falsedad documental. En forma concreta, el artículo 32 del Reglamento de citas establece algunos de los supuestos en los que procede la consignación de la nota de prevención por hechos extrarregistrales, gestión que debe cumplir con los requisitos enlistados en el artículo 34 de ese mismo cuerpo normativo. Ahora bien, de la relación de ambos artículos, resulta claro para este Órgano de alzada, que éste no es un sistema cerrado, sino que es numerus apertus, es decir, no se contemplan en el artículo 32 citado, en forma taxativa, todas las posibilidades documentales que permitan determinar, en sede registral y dentro del Marco de Calificación, estas inexactitudes extrarregistrales.

De acuerdo a las consideraciones indicadas, esta Autoridad de Alzada, observa, que en la presente gestión se cumplen los presupuestos establecidos en el Capítulo IV “Del Saneamiento de las

Inexactitudes Extrarregistrales”, del Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario, por cuanto a folio 94 a 113 del expediente principal se determina que la gestionante interpuso Denuncia Penal tramitada bajo el Expediente Judicial 16-2112-306-PE, y a folio 13 del legajo de apelación aparece en el asiento de la finca del Partido de San José, folio real 186353-000, anotada demanda penal bajo la citas 2017-119696-01-0002-001, que inicia el 16 de febrero del 2017 y finaliza el 16 de febrero del 2027, que corresponde a medidas cautelares emitidas por autoridad jurisdiccional, en este caso, del Juzgado Penal II Circuito Alajuela, con lo cual puede presumirse una eventual inconsistencia de origen extrarregistral, en lo concerniente al traspaso de la finca referida a favor de la empresa Veguitas del Norte, Sociedad Anónima, la cual se encuentra inscrita en el Registro Inmobiliario desde el 22 de diciembre del 2016, según consta a folio 13 del legajo de apelación., por lo cual resulta conveniente que dicha Autoridad Registral consigne la cautelar administrativa de **PREVENCIÓN** para efectos de seguridad jurídica registral y en apoyo a la cautelar impuesta en la vía jurisdiccional.

Esta medida cautelar administrativa resulta de fundamental importancia, toda vez que, de conformidad con las consideraciones que hizo este Tribunal en el Voto N° 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre del 2006, -del cual derivó una ampliación de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa-, ya que, ante la existencia de una inexactitud en los asientos registrales por situaciones que no pueden ser verificadas por el Registrador dentro de su función calificadora, debe permitirse una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional,-que es la sede donde el administrado debe ventilar la nulidad de las inscripciones registrales-, siendo que entonces 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 [...]”**

Si bien en este caso ya se accedió a esa tutela jurisdiccional según se indicó supra, ha sido criterio de este Tribunal que cuando exista únicamente la anotación de la sede penal como sucede en el

presente caso, resulta oportuno conceder también la cautelar administrativa de **NOTA DE PREVENCIÓN**, con el fin de proporcionar una mayor seguridad jurídica al bien objeto de la medida. Lo anterior en virtud de que a pesar de que el Registro está bajo la tutela jurisdiccional, es indiscutible que a los tribunales penales por lo general, lo que les interesa resolver es propiamente lo relativo al delito, no la situación de la propiedad y tampoco la protección del principio de publicidad registral. Bajo ese paradigma, se ha considerado necesario reforzar esa medida jurisdiccional con una cautelar de **PREVENCIÓN**, siendo que en este caso el elemento objetivo valorado para imponer esa medida, es la anotación de la demanda penal (folio 13 del legajo de apelación). De manera que existiendo un **elemento objetivo** que permita, al menos presumir, que hay una **inexactitud** en la publicidad registral que amerita imponer una medida cautelar administrativa, este Tribunal considera pertinente anotar la cautelar indicada en la finca objeto de estas diligencias, siendo que su levantamiento será determinado de conformidad con lo dispuesto en el párrafo final del artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

De conformidad con los argumentos y citas normativas expuestas, este Tribunal por mayoría declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por la licenciada **Gabriela Barrantes Alpizar**, en su condición de apoderada especial de la empresa **DODGER BLUE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, y en consecuencia se **revoca** la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 9 de diciembre del 2016 para que se consigne la medida cautelar de **PREVENCIÓN** en la finca de la Provincia de San José, matrícula 186353-000.

**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 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal por mayoría declara **CON LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por la licenciada **Gabriela Barrantes Alpízar**, en su condición de apoderada especial de la empresa **DODGER BLUE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 9 de diciembre del 2016, la que en este acto se **revoca** para que se consigne la medida cautelar de **PREVENCIÓN**, en la finca de la Provincia de San José, matrícula 186353-000. Se da por agotada la vía administrativa. El juez Jorge Enrique Alvarado Valverde salva su voto. 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

**VOTO SALVADO DEL JUEZ ALVARADO VALVERDE**

El suscrito discrepa de la resolución de la mayoría con fundamento en las siguientes consideraciones:

- 1) Que el Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva cuenta con la participación activa y responsable de varios actores (presentes todos en el caso que se discute): El **Notario**, el



**Registrador** y la **Jurisdicción** (como actor que resguarda la legalidad de los asientos registrales, y ante la cual se puede impugnar las acciones de los otros dos referentes). Cada uno de estos, tiene sus funciones preventivas (y represivas de justicia administrativa y judicial en su caso) funciones que son irrenunciables e indelegables, las cuales debidamente articuladas, cumplen el objetivo general último del sistema: la certeza de carácter jurídico respecto de la validez y eficacia de los actos inscribibles de los cuales se deriva y genera la producción de riqueza.

Esta seguridad jurídica en nuestro sistema, no surge de una versátil **posibilidad** de sustituir una función cuando cualquiera de las otras falle; sino de que cada referente asuma -con **certeza**- el objetivo que el sistema le encomendó.

- 2) Que, en el caso concreto, ante un hecho de presunto despojo de una propiedad de manera espuria, el despojado insta la denuncia penal del caso y la autoridad judicial (dentro de expediente 16-2112-0306-PE ante Juzgado Penal II circuito de Alajuela) actúa anotando la finca involucrada, es decir, del Partido de San José matrícula 186353-000, con las citas 2017-119696-01-0002-001, que es demanda penal.
- 3) Que, al haberse dado tal anotación judicial, se tiene certeza de la tutela jurisdiccional de los asientos involucrados y que, la presunta irregularidad será debidamente valorada por un juez que resolverá el mejor derecho de propiedad sobre el inmueble presuntamente despojado.
- 4) Que la **nota de prevención por inexactitud extraregstral** (artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), nace como una medida atípica registral, que da respuesta administrativa al fenómeno del fraude con bienes inmuebles. Permite al perjudicado de un acto delictivo –por ejemplo, de despojo de una propiedad inmueble-, consignar una medida cautelar en la finca de que se trate, para lograr –puesta la

medida en la publicidad registral- un espacio de tiempo para actuar en la vía judicial y lograr la efectiva tutela jurisdiccional del asiento previamente cautelado.

- 5) Si en este caso, tal tutela jurisdiccional **estaba debidamente activada**, lo cual se comprueba de la anotación de la demanda penal antes citada en la finca del Partido de San José matrícula 186353-000; no procede la respuesta administrativa, pues su objetivo está cumplido con tal anotación judicial, y una medida adicional administrativa posterior no jugaría ningún objetivo dentro de los límites del principio de legalidad, dado que el juez, dentro de un proceso de conocimiento sea de carácter civil o penal –como en este caso- debe valorar tanto los extremos personales respecto de la comisión o no del delito, como las consecuencias derivadas del delito en relación con el contenido de la publicidad registral de los asientos:

- a) La invalidez de una inscripción;
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Tal y como lo indica el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario Decreto N° 35509-J, de 13 de octubre de 2009.

Por lo anterior, debe rechazarse el presente recurso de apelación, manteniéndose la resolución del aquo, y agotándose la vía administrativa para el recurrente. Es todo.

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde.*

## **DESCRIPTORES**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral**

**Solicitud de la Gestión Administrativa Registral**

**TNR. 00.55.33**