

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0947-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

**COMERCIALIZADORA DEL NORTE VEGA Y ALVARADO, S.A. e
INVERSIONES LOS LAURELES ALVAMONTA, S.A., Apelantes**

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 042-2008)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 1292-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas con treinta y cinco minutos del veintiuno de diciembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por **Juan Carlos Vega Rojas**, con cédula de identidad 2-392-736, en representación de la empresa **Comercializadora del Norte Vega y Alvarado, S. A.**, y **Antonio Martín Céspedes Cruz** con cédula de identidad 2-305-674 en representación de **Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las quince horas del diecinueve de noviembre de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante resolución de las siete horas con cuarenta y dos minutos del seis de febrero de 2008, dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble dentro del Expediente Administrativo **No. 07-689-BI**, en cuyo procedimiento administrativo se concluyó que existe alguna posibilidad de que un fraude extraregistrál, originado con la inscripción del documento con citas **tomo 569, asiento 42839**, presentado



como testimonio de la escritura número 28bis del tomo sexto de protocolo del Notario Hugo Francisco Velázquez Castro, afecte el asiento de inscripción de la finca **101504** del Partido de **Alajuela**, por cuanto existen elementos que hacen suponer que el indicado testimonio de escritura carece de matriz que lo respalde. Como consecuencia de esta situación, con el objeto de continuar la investigación de mérito, mediante resolución de las 8 horas del 04 de marzo de 2008, la Asesoría Jurídica del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procede a consignar **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA**, únicamente para efectos de publicidad, sobre las fincas **434274** y **434275**, en razón de que éstas se originan de la división de la finca relacionada al inicio, sea la finca 101504 del Partido de Alajuela.

SEGUNDO. Que en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, fueron conferidas las audiencias de ley a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonaron: la representación de la empresa Inversiones Los Laureles Alvarado, S. A., en su condición de titular registral de las fincas 434274 y 434275, y la representación de la empresa Comercializadora del Norte Vega y Alvarado, S. A. en su condición de adquirente de la finca 434275 según documento con citas 577-24835.

TERCERO. Que mediante resolución de las quince horas del diecinueve de noviembre de dos mil diez, la actual División Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “...*Una vez firme la presente resolución: 1) Consignar inmovilización en las fincas del Partido de Alajuela matrículas CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA CUATRO (434274) y CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO (434275), las cuales se mantendrán hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, defina los resultados del proceso, y finalmente ordene al Registro, mediante documento idóneo los efectos jurídicos de lo ahí resuelto...*”

CUARTO. Que mediante escritos presentados los días 30 de noviembre de 2010 y 01 de diciembre de 2010, los señores Juan Carlos Vega Rojas, y Antonio Martín Céspedes Cruz, en representación de las empresas Comercializadora del Norte Vega y Alvarado, S. A. e Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A. interponen sendos recursos de apelación en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos probados de trascendencia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

- I.-** Documento inscrito con citas **569-42839**, en el cual el notario Hugo Velázquez Castro, da fe que es testimonio de la escritura número 28bis del tomo sexto de su protocolo, otorgada el 26 de enero de 1998, (ver folios 28 a 34).
- II.-** Copia certificada del índice de instrumentos notariales del Licenciado Hugo Velázquez Castro, correspondiente a la segunda quincena del mes de enero de 1998, (ver folio 79).
- III.-** Que la finca **434274** del Partido de Alajuela es propiedad de la empresa **Inversiones Los Laureles Alvamonta S. A.** y soporta anotaciones de hipoteca (576-60335) y notas de advertencia administrativa correspondientes a los expedientes No. 08-042-BI y 07-689-BI, (ver folio 279).

IV.- Que la finca **434275** del Partido de Alajuela es propiedad de la empresa **Comercializadora del Norte Vega y Alvarado, S. A.** y soporta anotaciones de notas de advertencia administrativa correspondientes a los expedientes No. 08-042-BI y 07-689-BI, (ver folio 290).

V.- Mandamiento de anotación de demanda penal, expedido por el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José, dentro la Causa Penal 07-5957-647-PE y presentado con citas **574-42962**, (ver folio 98).

VI.- Mandamiento de levantamiento de anotación, expedido por el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José y presentado con citas **577-76205**, (ver folio 163).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Órgano de Alzada tiene por no demostrados los siguientes hechos:

I.- La existencia de la escritura número 28bis, del tomo sexto de protocolo del notario Velázquez Castro, cuyo testimonio fue presentado con citas 569-42938.

II.- Que el Notario Hugo Velázquez Castro haya corregido debidamente el índice de instrumentos notariales correspondiente a la segunda quincena de enero de 1998.

TERCERO. SOBRE LA NORMATIVA APLICADA EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. A partir del día 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada en forma oficiosa por el Registro Inmobiliario con el dictado de la resolución de las 7:45 horas del 06 de febrero de 2008, con fundamento en lo antes



señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, **Decreto Ejecutivo No. 26771- J** de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998 y en acatamiento de lo dispuesto por este Tribunal Registral en el **Voto No. 376-2006** del 27 de noviembre de 2006, que fuera interpretado en sentido amplio por la Dirección General del Registro Nacional en Circular **DGRN-0831/2007** de 13 de julio de 2007

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, ANTECEDENTES Y DE LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO. El problema que se ventila en el presente expediente tiene su origen en un proceso iniciado a instancia del señor Enrique Segura López, quien en representación de la empresa **BOJORGES L & L, S.A.**, interpone diligencias administrativas ante el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, afirmando que su representada fue despojada en forma fraudulenta e ilegítima de una porción de su finca 235851 de Alajuela, en virtud de un posible traslape con la finca 101504, también de Alajuela. En razón de dichas afirmaciones, el señor Segura López aporta copia de la denuncia penal que presentó ante el Ministerio Público el 02 de noviembre de 2007, en contra de **Antonio Lonero**, en representación de **Multiservicios Internacional Dos Mil, S. A.** y del notario **Hugo Francisco Velásquez Castro**. El conocimiento de esta inconsistencia se continúa dentro del **Expediente No. 2007-689-BI**.

En esta gestión, dentro de otras afirmaciones, indica el accionante Segura López que la finca 101504 de Alajuela fue traspasada a la empresa representada por el señor Lonero, mediante el testimonio presentado al Registro con citas **569-42839**, el cual no tiene sustento en una escritura matriz.

El relacionado documento (**569-42839**), fue presentado al Registro el 03 de noviembre de 2006, dando fe el notario autorizante, Licenciado Hugo Francisco Velásquez Castro, de ser un primer testimonio en lo conducente de la escritura número 28bis del tomo 6 de su

protocolo, otorgada el 26 de enero de 1998, en donde la empresa Hijos de Manuel Angel Herrera Limitada traspasa mediante dación en pago la finca 101504 a favor de Multiservicios Internacional Dos Mil, S. A.

Dentro del indicado expediente administrativo (No. 2007-689-BI) fue aportada fotocopia; debidamente certificada por el Archivo Notarial, del índice de instrumentos autorizados por el notario Velásquez Castro en la segunda quincena del mes de enero de 1998, en donde consta que la escritura número 28bis “*NO CORRE*”, lo que hace presumir la existencia de un fraude de origen extraregistrar, que afecta la finca 101504 de Alajuela, en razón de que, en apariencia, el testimonio presentado e inscrito en el Registro carece de escritura matriz.

Es con el objeto de investigar esta segunda inconsistencia; sea la existencia de **un eventual fraude extraregistrar**, dada la ausencia de una escritura matriz que respalde el testimonio presentado y tramitado con citas 569-42839, que la Autoridad Registral, en resolución dictada a las 7:42 horas del 06 de febrero de 2008, dispone la apertura de estas diligencias administrativas oficiosas, mediante el expediente **No. 2008-042-BI**.

De seguido, dentro de este segundo expediente administrativo y mediante resolución de las 8 horas del 04 de marzo de 2008, se consigna **Nota de Advertencia Administrativa** sobre las fincas 434274 y 434275 de Alajuela, dado que en éstas son producto de la división de la finca 101504 de Alajuela.

Así las cosas, una vez cumplido con el debido proceso, mediante resolución dictada a las 15 horas del 19 de noviembre de 2010, por la División Registral del Registro Inmobiliario, **se ordena la inmovilización** de las fincas objeto de estas diligencias, sean las fincas 434274 y 434275 de Alajuela, la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente conozca del asunto, defina las resultas de ese proceso y ordene al Registro lo que corresponda.

Dicha resolución de inmovilización se fundamenta en que, no obstante, de acuerdo al Marco de Calificación Registral, el documento cuestionado cumplió con todos los requisitos de forma y fondo que exige nuestro ordenamiento jurídico, al ser verificada la anomalía denunciada por el representante de Bojorges L & L, S. A. y en aplicación de lo resuelto por el este Tribunal Registral en Voto No. 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, en donde se amplía la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa con el fin de dar una respuesta administrativa a algunas anomalías originadas fuera de la Institución Registral, que hayan ingresado a la corriente registral y que puedan provocar daño a la Publicidad que emana de sus asientos.

Agrega el a quo en la resolución recurrida que, en el caso bajo estudio, se pudo constatar que existe un **elemento objetivo** que hace presumir la inexistencia de la escritura número 28bis, otorgada el 26 de enero de 1998 ante el notario Hugo Francisco Velásquez Castro, sea que, el documento que originó las citas 569-42839 contiene información inexistente, lo que acarrea una posible nulidad que afecta el asiento registral de las fincas, situación que obliga a esa sede registral a dictar una medida cautelar administrativa, en coadyuvancia con la sede jurisdiccional, autoridad que si tiene competencia para declarar un mejor derecho y ordenar lo que corresponda, mediante la ejecutoria judicial respectiva.

QUINTO. SOBRE LOS AGRAVIOS DE LOS RECURRENTES. Inconformes con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la recurrente Comercializadora del Norte Vega y Alvarado S. A. en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 30 de noviembre de 2010 (visible a folio 227), manifiesta que en virtud de haber transcurrido el plazo otorgado en las audiencias conferidas a la sociedad Hijos de Manuel Angel Herrera Limitada y siendo que la problemática objeto de estas diligencias ya se resolvió en el Juzgado Penal de San José, según se hizo constar mediante copias certificadas del expediente de Causa Penal No. 07-5957-647-PE, (visibles a folios 149 a 164), dentro del



cual, a solicitud de los afectados y respaldado por el Ministerio Público, en resolución de las 14:30 horas del 01 de octubre de 2008, se dio por desestimado el sumario y se ordenó levantar cualquier medida cautelar decretada sobre la finca 101504 de Alajuela. Agrega que, en ese proceso se liberó al notario cartulante de toda responsabilidad por los actos que se le imputaron en relación con la finca en litigio y que por ser éste el motivo de la advertencia administrativa debe la Autoridad Registral levantar las medidas cautelares administrativas.

En el mismo sentido, Inversiones Los Laureles Alvimonta S. A., apela la resolución venida en Alzada y mediante escritos presentados el 01 de diciembre de 2010 (visible a folio 228) ante el Registro y el 16 de diciembre de 2010 ante este Tribunal (visible a folio 235), manifiesta que no fueron considerados elementos probatorios que fueron aportados en forma y tiempo y; agregando a lo manifestado por la empresa Comercializadora del Norte Vega y Alvarado, S.A., que en la Causa Penal 07-5957-647-PE se liberó de responsabilidad por el error cometido al Notario Cartulante, en razón de que la escritura matriz del traspaso siempre existió, con la excepción de que el profesional no corrigió a tiempo su informe quincenal.

Afirma que la sociedad que pudo verse afectada por esta situación, Hijos de Manuel Angel Herrera Limitada, fue debidamente notificada y no hubo oposición alguna de su parte, y aunado a que el problema de fondo fue resuelto por el Juez Penal no puede el Registro inmovilizar administrativamente las fincas. Dado lo anterior, reitera lo solicitado por “todas las partes interesadas en este asunto”, que se levante la anotación de advertencia administrativa que se consignó en las fincas 434274 y 434275. Agrega que, sobre ambos inmuebles sigue pesando una doble afectación por el mismo asunto, cuando la única que debe prevalecer es la dictada en el expediente No. 2007-689-BI.



SEXTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en Alzada, concluye que el centro de la discusión radica en los **elementos objetivos que hacen presumir la inexistencia de la escritura matriz del documento que originó las citas 569-42839**, cuyo acceso a la publicidad registral provocó una modificación ilegítima del asiento registral de la finca 101504 de Alajuela, de la cual nacen a la vida jurídica los inmuebles **434274 y 434275** ambos de Alajuela, hoy inscritos a nombre de las empresas recurrentes **Inversiones Los Laureles Alvimonta, S. A. y Comercializadora del Norte Vega y Alvarado, S. A.**, respectivamente.

Asimismo, se tuvo por demostrado que el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José; en forma preliminar, mediante mandamiento presentado con citas **574-42962**, ordenó la anotación en dichos bienes de la Causa Penal No. 07-5957-647-PE y que; posteriormente, mediante mandamiento presentado con citas **577-76205**, ordenó su levantamiento en razón de lo cual ambos inmuebles hoy día no soportan alguna medida cautelar proveniente de la sede jurisdiccional.

Dado este cuadro fáctico, y siendo que las empresas recurrentes aportaron copia sin certificar de algunas de las resoluciones dictadas por esa Autoridad Judicial dentro del expediente de la Causa Penal No. 07-5957-647-PE (ver folios 152 a 156), considera este Tribunal que no existe, dentro de este expediente administrativo, algún elemento probatorio que desvirtúe la presunción de inexistencia de la escritura matriz. Y es que, de los autos se deduce claramente que el levantamiento de la anotación cautelar judicial obedeció a un arreglo entre algunas de las partes involucradas, no todas, por cuanto del documento con citas 577-76205, concordado con la información contenida en los documentos que constan a folios 151 a 157, se verifica que la solicitud de levantamiento de medidas cautelares presentada al Juez Penal se basó en un acuerdo entre los representantes de Bojorges L & L, S.A. e Inversiones Los Laureles Alvimonta, S. A. y el supuesto notario autorizante Licenciado Hugo Velásquez Castro.

En este sentido, debe advertir esta Autoridad de Alzada que la presunción de inexistencia de la escritura número 28bis tantas veces citada, pudo ser controvertida en sede administrativa mediante la presentación de documentos legales e idóneos, tales como la corrección del índice notarial respectivo, cumpliendo los requisitos legales establecidos al efecto, así como copia certificada del instrumento público notarial que nos ocupa, o en su defecto la copia certificada del expediente judicial en que, según afirma el apelante, se resolvió la situación que origina estas diligencias administrativas por cuanto se demostró la existencia de la escritura matriz y que todo se debió a que el notario autorizante no corrigió en tiempo el índice correspondiente.

Es por esta última razón que, mediante las resoluciones dictadas por este Tribunal el 17 de enero de 2011 y el 18 de febrero de 2011, se previno en dos ocasiones a Inversiones Los Laureles Alvimonta, S. A., con el objeto que fundara sus manifestaciones en documentos idóneos que permitieran a esta autoridad concluir que nunca existió inconsistencia alguna. No obstante, dichas prevenciones no fueron atendidas y por ello no pueden admitirse en esta sede los alegatos de ambos recurrentes.

Y es que, en el caso bajo análisis, la obligación legal tanto de la Autoridad Registral como de este Órgano Superior, reside en garantizar no solamente la protección del derecho de propiedad de un particular, en este caso de la titular original de la finca 101504 de Alajuela, Hijos de Manuel Angel Herrera Limitada, sino de todo nuestro Sistema Jurídico de Seguridad Inmobiliaria, que descansa en los Principios de Publicidad y de Seguridad Registral.

Así las cosas, de conformidad con lo que disponen los artículos 450, 472 y 474 la inconsistencia que hoy afecta los asientos registrales no puede ser subsanada por el propio Registro, siendo que, por el Principio Constitucional de División de Poderes, la

competencia para ello ha sido depositada en nuestros Tribunales de Justicia, sede ante la cual deben acudir todas las partes interesadas, y allí, con mayor amplitud y libertad probatoria solicitar se declare un mejor derecho de propiedad sobre las fincas 434274 y 434275 de Alajuela, declaratoria que debe materializarse en sus inscripciones registrales mediante la sentencia ejecutoria correspondiente.

De conformidad con todas las anteriores consideraciones, se declaran sin lugar los recursos presentados por Juan Carlos Vega Rojas en representación de **Comercializadora del Norte Vega y Alvarado, S. A.** y Antonio Martín Céspedes Cruz en representación de **Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las quince horas del diecinueve de noviembre de dos mil diez, la cual se confirma.

SETIMO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 Orgánico y 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 anteriores consideraciones se declaran sin lugar los recursos presentados por Juan Carlos Vega Rojas en representación de **Comercializadora del Norte Vega y Alvarado, S. A.** y Antonio Martín Céspedes Cruz en representación de **Inversiones Los Laureles Alvamonta, S. A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las quince horas del diecinueve de noviembre de dos mil diez, la cual en este acto se confirma, ordenando la inmovilización de las fincas **434274 y 434275 de Alajuela.** Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53