



## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2013-0564-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**DESCUENTOS TROPICALES DEL PACIFICO SUR, S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen No. 2012-1926-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

### ***VOTO N° 132-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas con cincuenta minutos del seis de febrero de dos mil catorce.***

Recurso de Apelación presentado por **Adrianus Antonius Joseph Latjes**, ciudadano holandés, casado, empresario hotelero, con pasaporte de su país número NV8F4B5J, vecino de Quepos, Puntarenas, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de la sociedad **DESCUENTOS TROPICALES DEL PACIFICO SUR, S.A.**, cédula jurídica número 3-101-237924, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas con treinta y dos minutos del cuatro de julio de dos mil trece.

#### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 30 de octubre de 2012, suscrito por el señor **Adrianus Antonius Joseph Latjes**, solicita se proceda a desinscribir el documento que ocupa el tomo 2012, asiento 324900 y que el mismo se mantenga defectuoso hasta que cumpla con los requisitos formales, en consecuencia permanezcan a nombre de su representada las fincas 136124 y 106236 de Puntarenas, en las cuales solicita consignar nota de advertencia administrativa e



inmovilización. Indica el gestionante que su solicitud se fundamenta en que dichos documentos fueron vendidos en forma fraudulenta y simulada por su esposa Margaret Jongejans de Latjes mediante el documento relacionado, el cual fue inscrito sin cancelar en forma íntegra los derechos, timbres e impuesto de traspaso.

**SEGUNDO.** Una vez realizado un estudio preliminar, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral a las 09:24 horas del 12 de noviembre de 2012, se consignó **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas 136124 y 106236 de Puntarenas, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

**TERCERO.** Que mediante resolución de las once horas con treinta y dos minutos del cuatro de julio de dos mil trece, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resolvió: “...1) *Por no ser de conocimiento de esta sede administrativa los hechos que denuncia el señor Adrianus Antonius Joseph Latjes, se deniega su gestión toda vez que ha quedado demostrado la inexistencia de un error registral en la inscripción del documento de citas 2012-324900.* 2) *Una vez firme la presente resolución, se ordena **levantar** la nota de advertencia administrativa que publicitan las fincas de **Puntarenas** número **136124** y **106236**, [...] 3) *Una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo del presente expediente. ...”**

**CUARTO.** Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 19 de julio de 2013, el gestionante interpuso recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

**QUINTO.** Que mediante escrito presentado ante este Tribunal el 18 de noviembre de 2013, el apelante Adrianus Antonius Joseph Latjes solicitó “...*dejar sin efecto los argumentos del recurso de apelación, planteado contra la resolución del Registro Inmobiliario de las 11:32 hrs del 4 de julio del año 2013, dentro del expediente número 2013-1926, y que en su*



*lugar se confirme dicha resolución, ordenando levantar la advertencia administrativa que pesa sobre los inmuebles inscritos es el Partido de Puntarenas 136124-000 y 106236-000./ Ordénese a su vez el archivo definitivo del expediente...”*

**SEXTO.** 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 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 Ortiz Mora, y;**

#### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve este asunto, este Tribunal tiene como demostrados y útiles para el dictado de la presente resolución los siguientes hechos:

- 1) Que mediante escritura número 214, del tomo 28 de protocolo del notario Rafael Medaglia Gómez, otorgada el 11 de octubre de 2012 y presentado al Registro con citas: tomo **2012**, asiento **324900**, la señora Margaret Jongejans de Latjes, en calidad de secretaria con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa DESCUENTOS TROPICALES DEL PACIFICO SUR S.A. vendió las fincas **136124** y **106236** de Puntarenas a la empresa K & K CORPORACION KRIQUE S.A. por la suma de 10 millones de colones cada una, (ver folios 56 a 59).
- 2) Que al día 11 de octubre de 2012 las fincas 136124 y 106236 de Puntarenas tenían un valor fiscal de 100.000.00 colones y 10.399.104.32 colones, respectivamente, (Ver folios 60 y 61).



- 3) Que las fincas **136124 y 106236 de Puntarenas** actualmente están inscritas a nombre de K & K CORPORACION KRIQUE S.A., (Ver folios 41 y 36).
- 4) Que Margaret Jongejans de Latjes ostenta el cargo de secretaria con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa DESCUENTOS TROPICALES DEL PACIFICO SUR S.A., respecto de la cual puede actuar de forma independiente, (Ver folio 54)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Advierte este Tribunal que en escrito presentado el 18 de noviembre de 2013 solicita el apelante que se dejen sin efecto los argumentos que esbozó en el recurso de apelación y se ordene levantar la Nota de Advertencia Administrativa que pesa en las fincas objeto de estas diligencias.

De tal forma, y de previo a valorar lo solicitado por el gestionante en el escrito indicado en el párrafo anterior, este Órgano de Alzada considera oportuno manifestar que analizado el expediente en forma íntegra y de los hechos tenidos por demostrados se verifica que en el documento tramitado con citas **2012-324900**, mediante el cual fueron vendidas las fincas **136124 y 106236 de Puntarenas** a la empresa K & K CORPORACION KRIQUE S.A., fueron cancelados en su totalidad los derechos, timbres e impuesto de traspasos correspondientes a un monto tasado de 20 millones de colones, que es el mayor entre la suma de los precios indicados en el contrato de compraventa y la suma del valor fiscal. Aunado a lo anterior, siendo que la señora Margaret Jongejans de Latjes ostenta el cargo de secretaria con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa DESCUENTOS TROPICALES DEL PACIFICO SUR S.A., resultan infundadas las afirmaciones vertidas por el gestionante, en su escrito inicial, en el sentido que dichos inmuebles *fueron vendidos en forma fraudulenta y simulada.*



En razón de lo anterior, no puede este Tribunal Registral resolver el presente asunto en forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario, ya que dicho documento se ajustó en un todo al Marco de Calificación registral, y por ello fue debidamente inscrito.

Así las cosas, concluye esta Instancia que, en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal, al no existir interés del apelante en continuar con el trámite del recurso y por encontrarse ajustados a derecho tanto los asientos de inscripción de las fincas **136124** y **106236** de **Puntarenas** como la resolución apelada, el presente asunto carece de interés actual y por ello lo procedente es confirmarla.

Por lo expuesto, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Adrianus Antonius Joseph Latjes**, en representación de la empresa **DESCUENTOS TROPICALES DEL PACIFICO SUR, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas con treinta y dos minutos del cuatro de julio de dos mil trece, la cual se confirma.

**CUARTO. 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 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 expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Adrianus Antonius Joseph Latjes**, en representación de la empresa **DESCUENTOS TROPICALES DEL PACIFICO SUR, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas con treinta y dos minutos del cuatro de julio de dos mil trece, la cual se confirma. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suarez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia 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