



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0229-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

BORBON ZELLER LIMITADA, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2016-630-RIM)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO No 814-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con treinta y cinco minutos del seis de octubre de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por **Josette Altmann Borbón**, mayor, divorciada, vecina de San José, con cédula 1-490-243, en su calidad de Gerente de la sociedad **BORBON ZELLER LIMITADA**, sociedad costarricense con cédula jurídica 3-102-023519, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las 9:00 horas del 20 de abril de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 13 de abril de 2016, la señora **Josette Altmann Borbón**, en la condición indicada, presentó gestión administrativa, en donde solicitó que se procediera a inmovilizar la finca **314325** de **San José**, propiedad de su representada, alegando que fue interpuesta una denuncia penal ante la Fiscalía Penal del Segundo Circuito Judicial de San José, cuya copia adjunta.

SEGUNDO. Mediante resolución de las 9:00 horas del 20 de abril de 2016, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...**POR TANTO** En virtud de lo expuesto y



normas de Derecho citadas, **SE RESUELVE: 1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por la señora **Joseette Altmann Borbón** portador de la cédula de identidad 1-490-243, en su condición de gerente de **Borbón Zeller Limitada**, (...), al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que relacione una inexactitud extra-registral que deba ser conocida. 2) Se ordena una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. (...) **NOTIFÍQUESE...**”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, la señora **Altmann Borbón**, recurrió la resolución indicada y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. 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 o la invalidez de lo actuado.

Redacta el juez Alvarado Valverde; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario, únicamente indicando que el enumerado como **(I)** se fundamenta a folio 11 del Legajo de apelación; el **(II)** a folios 37 y 38 del expediente principal; el **(III)** a folios 39 a 41 del expediente principal; y el **(IV)** a folio 11 del Legajo de apelación. Asimismo, se agregan los siguientes:

V.- No existe ninguna anotación sobre la finca **314325** de San José que relacione la solicitud de inscripción de un derecho de usufructo en favor de la señora **Marta Eugenia Borbón Zeller**, (folio 11 del Legajo de apelación).

V.- Que el 8 de abril de 2016 fue presentada **denuncia penal** por la señora **Marta Eugenia Borbón Zeller**, en contra de su hijo **Fernando José Altmann Borbón** y sus nietas **Justine Marie** y **Desirée**, ambas **Altmann Bonilla**, quienes figuran también como gerentes de la sociedad **Borbón**



Zeller Limitada, por el delito de explotación de persona adulta mayor, y que se tramita ante la **Fiscalía Penal del Segundo Circuito Judicial de San José** bajo el expediente No. **16-000778-0175 PE**, (folios 17 a 44 del Legajo de apelación).

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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario determinó procedente denegar las diligencias administrativas interpuestas por **Josette Altmann Borbón**, en virtud de que no se evidenció ningún error o nulidad cometido en sede registral, ni se aportó algún elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud de origen extra-registral que deba ser conocida en esa sede y que amerite y justifique una repuesta administrativa, toda vez que los hechos que denuncia tratan de una materia que escapa de la competencia registral.

Por su parte, la señora Altmann Borbón manifiesta su inconformidad con lo resuelto alegando que el Registro rechazó su solicitud de inmovilizar la propiedad indicada porque consideró que no existe nada que justifique la tutela de ese asiento registral, lo cual no es cierto porque “...*no valoró lo establecido en las actas de la sociedad donde se demuestra la intención de ignorar la voluntad de inscribir el usufructo y en su lugar vender la propiedad lo que para nuestro punto de vista es suficiente para inmovilizar la propiedad...*” (folio 48). En razón de dichos alegatos, solicita que se revoque la resolución que apela y en su lugar se decrete la inmovilización de la finca, o en su defecto se consigne nota de prevención.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Observa este Órgano de Alzada que en la denuncia interpuesta por la señora Marta Eugenia Borbón Zeller ante la Fiscalía Penal del II Circuito Judicial de San José, se relacionan los siguientes hechos, que constan en las actas de asamblea de Borbón Zeller Limitada:



- a) Que la señora Marta Eugenia Borbón Zeller es una adulta mayor, quien era dueña de la totalidad de las acciones en la sociedad Borbón Zeller Limitada, y que mediante acta de asamblea de la sociedad Borbón Zeller Limitada las traspasó a sus hijos Jorge, Josette y Fernando, todos Altman Borbón; los cuales quedaron como gerentes apoderados generalísimos en dicha sociedad (folio 32 se legajo de apelación).
- b) Que los señores Altman Borbón en asamblea general ordinaria y extraordinaria de las 14:00 horas del 4 de julio de 2011, reconocieron un derecho de usufructo sobre la finca 314325 de San José, en favor de la señora Marta Eugenia Borbón Zeller (folios 34 a 36 de legajo de apelación).
- c) Que al fallecer Jorge Altman Borbón fue sustituido como accionista de la sociedad por sus dos hijas Justine y Desireé Altman Bonilla; quienes en conjunto con Fernando Altman Borbón; y a pesar de la oposición de la gestionante Josette Altman Borbón, mediante asamblea de las 7:25 horas del día 13 de enero del año 2016, decidieron dejar sin efecto el acuerdo de constituir usufructo sobre el inmueble indicado y, por el contrario, acuerdan su venta con lo cual despojarían a la señora Borbón Zeller de su principal renta (folios 40 a 42 de legajo de apelación).

Advierte la gestionante que la **constitución de derecho de usufructo en favor de su madre Marta Eugenia Borbón Zeller nunca se presentó para su inscripción ante el Registro Inmobiliario**, porque para ello se requería la comparecencia de al menos dos de los gerentes de la sociedad, actuando de manera conjunta, y en este caso no hubo interés por parte de los otros gerentes y por el contrario decidieron poner la finca a la venta.

Analizado el cuadro fáctico descrito, resulta de provecho reiterar lo manifestado por el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada, en el sentido de que en los artículos 31 a 34 del Capítulo IV, del **Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario** que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, (en adelante “el Reglamento”), está prevista la posibilidad de dar una respuesta administrativa a eventuales irregularidades gestadas fuera del ámbito registral, mediante la consignación de una **nota de prevención** en el asiento registral afectado.



No obstante, los supuestos que permitirían imponer esta medida cautelar administrativa -que tiene efectos limitados a una mera publicidad noticia- se circunscriben a aquellos casos en donde se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, producidas por “... *a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, (...) b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...*” (Artículo 16 del Reglamento), claro está, siempre y cuando dicha inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del registrador y 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.

Cabe advertir que esta medida cautelar está concebida dentro de la ideología de que la sede administrativa debe cumplir con una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional. Lo cual se deduce de la estricta observancia de los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 del Reglamento:

Artículo 17. Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- 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.*

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.



Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.

De lo cual se desprende con claridad que la Autoridad Registral carece de competencia para conocer de las situaciones que se configuren dentro de estos supuestos, y por ello se requiere que sean discutidos y declarados en la sede judicial.

Adicionalmente, dentro de los presupuestos y requisitos que deben verificarse al valorar las inexactitudes de origen extra-registral, resulta de fundamental importancia para el caso que nos ocupa **contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental que conste en la publicidad registral.**

Esto fue previsto concretamente en el citado Capítulo IV del Reglamento; denominado “*Del Saneamiento de las Inexactitudes Extraregistrales*”, que en su artículo 32 establece los supuestos que permiten la consignación de una **Nota de Prevención** en los inmuebles cuando: por medio de certificación se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz (**inciso a**), o que no está asentado en el protocolo o no guarda fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente (**inciso c**). O que existe alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción del testimonio respecto de su escritura matriz (**inciso b**).

Nótese que todos estos supuestos únicamente pueden configurarse cuando se trate de documentos debidamente presentados ante el Registro; es decir, que ya conste en la publicidad registral la rogación de inscripción de algún acto o contrato sobre el bien o derecho objeto de la solicitud de medida cautelar administrativa.

Al respecto, en la **Directriz DGRN-831-2007** dictada por la Dirección del Registro Nacional el 13 de julio de 2007, se estableció el procedimiento a seguir en estos supuestos, delimitando los requisitos para la solicitud de nota de prevención e incluyendo dentro de ellos, además de la



denuncia penal presentada ante la autoridad respectiva, **los documentos que hagan presumir la existencia de un vicio que acarree la eventual nulidad de un asiento registral.**

Es claro que el segundo de estos presupuestos no se cumple en este caso, por cuanto la gestionante únicamente fundamenta su solicitud de inmovilizar el bien inscrito a favor de su representada Borbón Zeller Limitada, en la interposición de una denuncia penal en contra de Fernando José Altmann Borbón, Justine Marie Altmann Bonilla y Desirée Altmann Bonilla, pero no aportó prueba alguna que demuestre -o que al menos haga suponer- que efectivamente existe una anomalía en el asiento registral de la **finca 314325 de San José**, toda vez que aún no ha sido presentado documento alguno en que se constituya un derecho de usufructo a favor de la señora Marta Eugenia Borbón Zeller, o de la transmisión de ese inmueble a un tercero.

Así las cosas, en el caso bajo análisis, tanto de la información que consta en autos como del asiento registral relacionado, no es posible presumir inexactitud alguna que dé mérito a una medida cautelar administrativa. Y es que, de existir un eventual hecho delictivo por actos fraudulentos ejecutados por los demandados por la señora Borbón Zeller, es un asunto que únicamente puede ser discutido en la sede jurisdiccional -como efectivamente ya sucede- y en consecuencia es ésta instancia a la que corresponde establecer las medidas cautelares correspondientes o declarar un mejor derecho de propiedad sobre la finca 314325 de San José y en este caso ya la parte interesada ha acudido ante la sede jurisdiccional competente.

De conformidad con todas las consideraciones expuestas, comparte este Órgano de Alzada lo resuelto por el Registro, dado que no resultan de recibo los agravios de la apelante, en consecuencia se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Josette Altmann Borbón**, en representación de **BORBÓN ZELLER LIMITADA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 9:00 horas del 20 de abril de 2016, la cual se confirma.



QUINTO. 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, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por **Josette Altmann Borbón**, en representación de **BORBÓN ZELLER LIMITADA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 9:00 horas del 20 de abril de 2016, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud de imponer una medida cautelar de Inmovilización sobre la finca **314325** de **San José**. 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

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Carlos José Vargas Jiménez