

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0098-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

Inmobiliaria Duque de Pascua Internacional S.A, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 859-2009)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 833-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas cuarenta minutos del catorce de noviembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por el señor Norman Jiménez Cordero, mayor, soltero, empresario con cédula de identidad uno trescientos treinta doscientos setenta y siete, en representación de **Inmobiliaria Duque de Pascua Internacional S.A**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario-División Registral a las diez horas cuatro minutos del veintidós de enero de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el cuatro de diciembre de dos mil nueve, el Licenciado Benjamín Franklin González Alfaro, quien es mayor, casado, abogado titular de la cédula de identidad número cuatro cero noventa y ocho novecientos veintinueve, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a la inmovilización de las fincas del partido de Heredia matrículas 101510-000, 101506-000, y 101508-000, por presuntos actos fraudulentos ya que duplicaron los libros legales de la sociedad INMOBILIARIA DUQUE DE PASCUA INTERNACIONAL S.A y

posteriormente procedieron a insertar actas falsas.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral mediante la resolución dictada a las diez horas cuatro minutos del veintidós de enero de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: “...I) **DENEGAR** la presente Gestión Administrativa por no existir error de inscripción imputable a esta sede administrativa y por no existir presunción de algún vicio que acaree la nulidad de los documentos inscritos en este Registro Inmobiliario (tomo DOS MIL NUEVE (2009) asientos SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CATORCE (78714) DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS (218962) y DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UNO (238331, y que afectan las fincas del Partido de Heredia matrículas CIENTO UN MIL QUINIENTOS SEIS (101506), CIENTO UN MIL QUINIENTOS OCHO (101508) y CIENTO UN MIL QUINIENTOS DIEZ (101510 II **ORDENAR** el levantamiento de la PREVENCIÓN que se publicita en los inmuebles relacionados ...”

TERCERO. Que el apoderado de INMOBILIARIA DUQUE DE PASCUA INTERNACIONAL S.A presenta recurso de apelación ante el Registro Inmobiliario mediante escrito con fecha de recibido 01 de febrero de 2010, impugnando la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario.

CUARTO. Que el recurso de apelación es admitido por el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las ocho horas con cincuenta minutos del tres de febrero de dos mil diez.

QUINTO. 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, 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 el Juez Arguedas Pérez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, numerados como I a XII aclarando que el sustento probatorio del hecho probado (I) se encuentra a folios 126 a 134 del expediente. Asimismo, se agregan los siguientes hechos probados: **VI.-** Consta a folios 164 a 165 del expediente certificación del poder generalísimo otorgado al señor Francisco Cambronero Oviedo. **VII.** Consta a folios 166 a 167 certificación de la personería jurídica de la sociedad Inmobiliaria Duque de Pascua Internacional S.A, **VIII.** Consta a folio 168 Certificación Histórica de movimientos aplicados en la sociedad Inmobiliaria Duque de Pascua Internacional S.A. **IX.** Consta a folio 169 a 173 documento bajo las citas tomo 577 asiento 82586 que es poder otorgado al señor Francisco Cambronero Oviedo.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos con tal carácter para la resolución del presente caso.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario señaló “(...) *En el caso que nos ocupa, realizado un estudio de la documentación aportada a este expediente, se puede presumir la existencia de las escrituras matrices que respaldan los actos que se desprenden del contenido de los documentos que ocuparon el tomo 2009*



asientos 78714, 218962 y 238331. Lo anterior en razón de que tanto todas las escrituras, se encuentran asentadas en el Índice Notarial respectivo, como se verifica a los folios 146, 147 y 148. Cabe señalar, que a pesar de haberse realizado la denuncia ante las autoridades jurisdiccionales (v.f.34), a la fecha no existe en este Registro ninguna manifestación por parte de los Tribunales de Justicia que ordenen la anotación de alguna medida cautelar sobre dichos inmuebles. De forma tal que, las manifestaciones del gestionante en cuanto a la falsedad de los actos mediante los cuales su representada dejó de ser la propietaria de las fincas del Partido de HEREDIA matrículas 101506, 101508 y 101510, no se pueden acreditar o refutar en esta sede administrativa; resultando entonces, que para esta Dirección no se da una presunción de un vicio que acaree la nulidad del asiento registral de conformidad con lo establecido en la Circular DGRN-831-2007 indicada, y por lo tanto no es jurídicamente factible, ordenar la inmovilización de las citadas fincas, más bien, los hechos probados dan fundamento y razón suficiente para levanta la medida cautelar que se publicita actualmente sobre los mismos a fin de no causar perjuicio a la actual propietaria y en razón de no existir la causa señalada en el último párrafo del inciso a) del artículo 32 del Reglamento de este Registro.”

Por su parte, el señor Norman Jiménez Cordero, apoderado de la sociedad gestionante indicó en su escrito de apelación que no comparte el tesis plasmada en la resolución recurrida, ya que considera que ha demostrado que existe un defecto de prejudicialidad, que el mismo está en proceso y sigue vigente en el Ministerio Público, que si bien es cierto la competencia judicial es diferente a la Administrativa, si lo es en cuanto al fondo del asunto en discusión, que se han demostrado falsedades muy evidentes, indicando además que los agravios y las inconformidades se harían valer ante este Despacho, no obstante conferida la audiencia por parte de este Tribunal, según resolución de las quince horas del veintidós de abril de dos mil diez, visible a folio 174 del expediente, el apelante no presentó sus agravios.

Realizado el estudio del elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, de previo al dictado de la resolución de mérito, debe este Tribunal realizar algunas aclaraciones, en el sentido de que tal y como lo indicara el a quo en la resolución recurrida, los documentos aquí cuestionados constan asentados en escritura pública, nótese que en el elenco de hechos probados consta el documento con citas de presentación tomo 2009 asiento 78714 en el cual compareció Francisco Cambronero Oviedo en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de INMOBILIARIA DUQUE DE PASCUA INTERNACIONAL S.A y constituyó un Fideicomiso a favor de la Fiduciaria KINDERSON & KINDERSON CONSULTORES S.A, y que según certificación de la Dirección Nacional del Archivo Notarial, visible a folio 145 dicha escritura se encuentra reportada en el respectivo índice del notario Pedro Brenes Murillo, consta además al folio 129 el documento bajo las citas de presentación, tomo 2009 asiento 218962 en el cual compareció Ana Victoria Kinderson Roldán, en su condición de apoderada de KINDERSON & KINDERSON CONSULTORES S.A y traspasó las fincas del Partido de Heredia matrículas 101506, 101508 y 101510 a favor de TRES CIENTO DOS QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE S.R.L y según consta a folio 135 del expediente el documento con citas de presentación tomo 2009 asiento 238331 en el cual comparece Dax Jaikel Arce, representante de TRES CIENTO DOS QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE S.R.L en el cual traspasó “en propiedad Fiduciaria” las fincas del partido de Heredia matrículas 101506, 101508 y 101 510 a favor de CONTRAMAESTRE IP LIMITADA, siendo que dicha escritura se encuentra debidamente reportada ante la Dirección Nacional del Archivo Notarial por parte de la notaria Mónikha Cedeño Castro.

A.- Sobre los alcances del procedimiento de Gestión Administrativa. De conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la

Fe Pública Notarial, que implica; de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial una presunción de certeza en todas *“...las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”* Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación pues en una primera fase contractual, el Notario garantiza la adecuación de la voluntad de las partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad del instrumento público. Dado lo anterior, y como consecuencia natural de toda actividad humana, pueden producirse errores o inconsistencias en el procedimiento de registración. Y dada esa doble calificación, es evidente que existe una doble fuente de inexactitudes que puedan eventualmente afectar la presunción de certeza de los asientos registrales. Es precisamente para aquellos casos en que se quiebra la presunción de certeza y exactitud de la publicidad registral que existe el procedimiento de Gestión Administrativa, regulada en los artículos 92 a 101 del Reglamento del Registro Público; (que es Decreto Ejecutivo No. 26771 de 18 de marzo de 1998), la Gestión Administrativa procede ante la existencia de *“... una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes...”*

Sobre los alcances de este procedimiento este Tribunal ha reiterado en diferentes Sentencias; dentro de ellas en Voto No. 127-2004, que dispuso lo siguiente: *“...es una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales- cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...”*

Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades atribuibles a funcionarios públicos, pues en el caso de que haya participación de un Notario público, lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional, acciones

que ya ha promovido el apelante. Para el caso de las inexactitudes en la publicidad registral, generadas por la actividad dolosa o delictiva del funcionario registral, sí deben ser conocidas mediante el procedimiento de Gestión Administrativa, siempre que se pueda demostrar la participación de ese funcionario, siendo suficiente la mínima posibilidad de ello para que se dé una respuesta administrativa. No obstante, en el presente asunto no han sido detectados hechos de esta naturaleza.

B.- Sobre el control de la función notarial. De conformidad con los artículos 1º y 2º del Código Notarial el Notario público es un profesional en Derecho, habilitado legalmente para ejercer; en forma privada, una función pública delegada por el Estado. De ahí que esa función debe ser controlada por el Estado y para este efecto se ha creado la Dirección Nacional de Notariado, dependencia del Poder Judicial encargada de organizar, vigilar y controlar la función notarial en nuestro país. Esta dependencia se encuentra regulada en los artículos 21 a 24 del mismo Código Notarial y dentro de sus atribuciones y con el fin de ejercer esa función de control y vigilancia ha determinado los medios idóneos de seguridad que deben contener los documentos notariales para su validez, tales como el sello blanco y el papel de seguridad y establecidos en el Capítulo II del Título IV, artículos 119 a 124 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, establecidos por esa Dirección.

Aunado a esto, en los artículos 138 y siguientes del Código Notarial se establece que la competencia disciplinaria en materia notarial corresponde al Poder Judicial, por lo que fueron creados órganos jurisdiccionales especializados.

El Registro Público con el fin de garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos; fin señalado en el artículo 1 de la Ley 3883, ha establecido diversos mecanismos de seguridad; dentro de ellos la boleta de seguridad que debe adjuntarse a cada documento presentado.

En resumen, en el caso bajo estudio ha quedado demostrado que el Licenciado Benjamín Franklin González Alfaro, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a la inmovilización de las fincas del partido de Heredia matrículas 101510-000, 101506-000, y 101508-000, por presuntos actos fraudulentos ya que duplicaron los libros legales de la sociedad INMOBILIARIA DUQUE DE PASCUA INTERNACIONAL S.A y posteriormente procedieron a insertar actas falsas.

Analizados los documentos mediante los cuales se constituyó un Fideicomiso a favor de la Fiduciaria KINDERSON & KINDERSON CONSULTORES S.A, con citas de presentación tomo 2009 asiento 78714 en el cual compareció Francisco Cambronero Oviedo en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de INMOBILIARIA DUQUE DE PASCUA INTERNACIONAL S.A y que según certificación de la Dirección Nacional del Archivo Notarial, visible a folio 145 dicha escritura se encuentra reportada en el respectivo índice del notario Pedro Brenes Murillo, y visto el documento visible a folio 129 bajo las citas de presentación, tomo 2009 asiento 218962 en el cual compareció Ana Victoria Kinderson Roldán, en su condición de apoderada de KINDERSON & KINDERSON CONSULTORES S.A en el cual traspasó las fincas del Partido de Heredia matrículas 101506, 101508 y 101510 a favor de TRES CIENTO DOS QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE S.R.L y según consta a folio 135 del expediente el documento con citas de presentación tomo 2009 asiento 238331 en el cual comparece Dax Jaikel Arce, representante de TRES CIENTO DOS QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE S.R.L y traspasó “en propiedad Fiduciaria” las fincas del partido de Heredia matrículas 101506, 101508 y 101 510 a favor de CONTRAMAESTRE IP LIMITADA, siendo que dicha escritura se encuentra debidamente reportada ante la Dirección Nacional del Archivo Notarial por parte de la notaria Mónica Cedeño Castro, de lo cual se colige que los referidos instrumentos cumplen con el bloque de legalidad que deben cumplir los documentos para su debida inscripción. Debe tenerse presente que en el trámite de

calificación el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula la actividad registral; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación registral, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo. En el presente caso la queja puntual del gestionante, es por presuntos actos fraudulentos ya que duplicaron los libros legales de la sociedad INMOBILIARIA DUQUE DE PASCUA INTERNACIONAL S.A y posteriormente procedieron a insertar actas falsas. Al respecto este Tribunal comparte lo resuelto por el a quo, ya que no procede la gestión administrativa tendiente a la consignación de inmovilización sobre las fincas del partido de Heredia matrículas 101510-000, 101506-000, y 101508-000, porque no se evidencia error registral en los asientos practicados, de forma que no tiene sentido, ni resulta procedente practicar la inmovilización sobre los referidos inmuebles.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por el recurrente; “*sea la inmovilización de las fincas del partido de Heredia matrículas 101510-000, 101506-000, y 101508-000*”, pues del contenido del expediente no se evidencia error registral en los asientos practicados de forma que no tiene sentido, ni resulta procedente practicar la Inmovilización, pues, dadas las restricciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, es un procedimiento destinado a tratar de corregir inconsistencias de la publicidad registral, por lo que no resulta procedente que dentro de éste se investiguen los hechos irregulares que denuncia, ya que según nuestro ordenamiento estos son de exclusiva competencia de nuestros Tribunales Jurisdiccionales, en donde con una mejor libertad probatoria y con la posibilidad de declarar un mejor derecho pueda verse satisfecha en sus pretensiones.

CUARTO: 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009, 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 el señor Norman Jiménez Cordero, apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **INMOBILIARIA DUQUE DE PASCUA INTERNACIONAL S.A** contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario-División Registral, de las diez horas cuatro minutos del veintidós de enero de dos mil diez, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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

Pedro Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Luis Gustavo Álvarez Ramírez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO
