

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2017-0025-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**INMOBILIARIA CAÑAS GORDAS DEL SUR, S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen No. 2016-202-RIM)**

**Bienes Inmuebles, Propiedades**

***VOTO N° 0300-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con quince minutos del veintidós de junio de dos mil diecisiete.***

Recurso de Apelación presentado por **Hernán Enrique Angulo Mora**, casado, empresario vecino de San José, con cédula de identidad 9-0040-0735, en su condición personal y como Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de **INMOBILIARIA CAÑAS GORDAS DEL SUR, S.A.**, cédula jurídica 3-101-168572, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral a las 10:00 horas del 10 de enero de 2017.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 3 de febrero de 2016, el señor **Hernán Enrique Angulo Mora** informa que mediante el servicio de “Alerta Registral” que brinda ese Registro, fue notificado de que el 3 de febrero de 2016 se presentó ante ese Registro el documento con citas **2016-83114**, cuya escritura fue autorizada por la notario Gabriela Oviedo Vargas y que corresponde a una hipoteca sobre la finca **307791** de **San José**, que es propiedad de su

representada. Manifiesta que la empresa titular no ha solicitado ningún crédito y mucho menos autorizado que su inmueble responda por alguna deuda hipotecaria. Por ello solicita que como medida cautelar; en tanto se procede con las denuncias del caso, el Registro Inmobiliario paralice la inscripción de esa anotación, se le cancele la presentación y se notifique de esto a las partes que sea necesario, en razón de que ese documento no fue otorgado por su persona, lo cual constituye una falsificación de su identidad y de su firma.

**SEGUNDO.** Una vez realizado un estudio preliminar, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 10 de febrero de 2016, se previno a la gestionante que; de previo a consignar una medida cautelar de prevención en la finca **307791** de San José, debía aportar prueba objetiva (documentación certificada) que permitiera desacreditar la validez del documento presentado con citas **2016-83114**.

**TERCERO.** Mediante resolución de las 10:00 horas del 10 de enero de 2017, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resolvió: “...1) **DENEGAR LA GESTION** incoada por *el representante de Inmobiliaria Cañas Gordas del Sur S.A. señor Hernán Enrique Angulo Mora*, al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo que relacione a una inexactitud extra-registral que deba ser conocida. 2) Se ordena una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. (...) **NOTIFÍQUESE** ...” al considerar que la parte interesada no cumplió con lo prevenido y además, porque no se logró demostrar que exista un error por parte del Registro en el procedimiento de inscripción.

**CUARTO.** Inconforme con lo resuelto, el gestionante interpuso recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

**QUINTO.** 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, previas las deliberaciones de rigor.

*Redacta la juez Díaz Díaz, 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 252-11, del tomo 11 de protocolo de la notario Gabriela Oviedo Vargas, otorgada el 29 de enero de 2016 y presentado al Registro el 3 de febrero de 2016, con citas: tomo **2016**, asiento **83114**, el señor Hernán Angulo Mora en representación de **INMOBILIARIA CAÑAS GORDAS DEL SUR S.A.**, impone **hipoteca** por la suma de cincuenta millones de colones en la finca **307791** de San José, (ver folios 26 a 31 del legajo de apelación).
- 2) Que el documento con citas: tomo **2016**, asiento **83114**, **fue secuestrado por el Organismo de Investigación Judicial**, según consta del acta de secuestro No. 727156 del 17 de febrero de 2016 (folios 71 a 74)
- 3) Que el señor Hernán Enrique Angulo Mora interpuso **denuncia penal** ante el Ministerio Público, Fiscalía Adjunta de Heredia, la que se tramita en el expediente **16-000333-0369-PE** en contra de la notario Gabriela Oviedo Vargas y otros, (folios 44 a 60)
- 4) Que mediante escritura número 53, del tomo 15 de protocolo de la notario **Ana Grettel Chaves Loría**, otorgada el 14 de diciembre de 2016 y presentado al Registro el 13 de enero de 2017, con citas: tomo **2017**, asiento **28216**, el señor Hernán Angulo Mora en representación de **INMOBILIARIA CAÑAS GORDAS DEL SUR S.A.**, solicita la

**inmovilización voluntaria** de la finca **307791** de San José, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 272 del Código Civil en relación con el 45 de la Constitución Política (ver folios 38 a 39 del legajo de apelación).

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

**TERCERO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** La Autoridad Registral resolvió denegar lo solicitado por la representación de Inmobiliaria Cañas Gordas del Sur S. A., al considerar que lo denunciado no tiene como sustento un error o nulidad cometida en sede registral, ni se cuenta con algún elemento objetivo que revele la presencia de una inexactitud extra-registral, que deba ser conocida en esa sede, toda vez que la documentación aportada no se relaciona con los supuestos establecidos en el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y por ello remite al interesado a que discuta sus pretensiones en la vía jurisdiccional correspondiente.

Sin entrar a valorar los agravios presentados por la gestionante y con fundamento en los hechos tenidos por demostrados, este Órgano de Alzada considera oportuno manifestar que una vez analizado el expediente en forma íntegra se concluye que al documento con citas **2016-83114** -que se encuentra anotado en la finca 307791 de San José- le ha transcurrido el término de caducidad establecido en el artículo 468 inciso 5 del Código Civil, toda vez que fue presentado al Registro desde el 3 de febrero de 2016.

En este sentido, se verificó que al presentarse el documento con citas **2017- 28216**, mediante el cual se solicitó la inmovilización voluntaria de la finca objeto de estas diligencias, el registrador al calificarlo determinó la caducidad del documento argüido de falso por la parte gestionante (**2016-83114**) y procedió a cancelar su asiento de presentación –cancelando su anotación del asiento registral de la finca- e inscribió la inmovilización voluntaria.

Adicionalmente, este asunto ya se encuentra en trámite en la sede jurisdiccional bajo el expediente **16-000333-0369-PE**. Como prueba de ello, se ha acreditado que el testimonio de escritura que originó las citas de presentación: tomo **2016**, asiento **83114**, **fue secuestrado por el Organismo de Investigación Judicial** (según consta del acta de secuestro No. 727156 del 17 de febrero de 2016) en virtud de que ya el señor Angulo Mora interpuso **denuncia penal** ante el Ministerio Público, razón por la cual resulta incompetente la sede administrativa para entrar a conocer de este asunto.

Dado lo anterior, concluye esta Instancia que el fin último de la pretensión principal ya ha sido satisfecha, cual es la protección de su bien inmueble, por lo que carece de interés actual entrar a la discusión del fondo de la gestión iniciada y continuar con el trámite del recurso de apelación incoado por la representación de **Inmobiliaria Cañas Gordas del Sur S. A.**, máxime que la propiedad relacionada ya se encuentra inmovilizada en forma voluntaria por su titular, y además el documento fue cancelado por el registro de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil.

Por lo expuesto, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Hernán Enrique Angulo Mora**, en su condición personal y como Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **INMOBILIARIA CAÑAS GORDAS DEL SUR S.A.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 10 de enero de 2017, la cual se confirma por las razones esbozadas en esta resolución.

**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 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 **Hernán Enrique Angulo Mora**, en su condición personal y como Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **INMOBILIARIA CAÑAS GORDAS DEL SUR S.A.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 10 de enero de 2017, la cual se confirma por falta de interés actual, ya que la finca **307791** de **San José** se encuentra inmovilizada en forma voluntaria por su titular y además el documento con citas **2016-83114** fue cancelado de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil. 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*