

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2016-0513-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**CAROLA SUÁREZ ZÚÑIGA, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2011-1364-RIM)**

**Bienes Inmuebles, Propiedades**

***VOTO N° 0313-2017***

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

Recurso de Apelación presentado por la licenciada **Carola Suárez Zúñiga**, mayor, abogada, con cédula de identidad 6-110-375, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral a las 10:00 horas del 9 de noviembre de 2011.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 31 de octubre de 2011, licenciada **Carola Suárez Zúñiga** solicita se imponga una advertencia administrativa en la finca **293645** de **San José**, en razón de una eventual estafa, ya que su anterior propietario José Guillermo Ordóñez Baltodano la vendió dos veces, en una ocasión a María Gabriela Montes de Oca Cordero y posteriormente a la empresa GERMANVET S.A. con cédula jurídica 3-101-139473, siendo este último traspaso otorgado ante la licenciada Suárez Zúñiga. Por lo anterior, solicita se consigne la medida cautelar indicada en tanto se ventila la causa penal por estafa presentada por la señora **Rosibel Vega**

**Rivera** con cédula de identidad 1-639-110 ante la Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José y que se tramita bajo el **expediente judicial 11-003831-0175-PE**.

**SEGUNDO.** Mediante resolución de las 10:00 horas del 9 de noviembre de 2011, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario resolvió: “...**I.- DENEGAR** la solicitud de consignar una medida cautelar de advertencia administrativa en la finca de San José **293645**, dado que los hechos que denuncia no encuadran dentro de las posibilidad (sic) de tutela administrativa, que se brinda en el Capítulo IV, artículos 31 al 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, siendo que por remisión de los artículos 9 y 153 de la Constitución Política, la valoración de los hechos expuestos es resorte exclusivo de una Autoridad Jurisdiccional. **II.-** Procédase al cierre y archivo del presente expediente. (...) **NOTIFÍQUESE ...**”

**TERCERO.** Inconforme con lo resuelto, la licenciada Suárez Zúñiga interpuso recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

**CUARTO.** 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 considera que han sido demostrados y que resultan útiles para el dictado de la presente resolución los siguientes hechos:

- 1) Que mediante escritura número 155 del tomo 14 de protocolo del notario Álvaro Carvajal Fernández, otorgada el 4 de setiembre de 2011, cuyo testimonio fue presentado al Registro el 14 de octubre de 2011, con citas: tomo **2011**, asiento **289580**, José Guillermo Ordóñez Baltodano vendió su finca **293645** de San José a María Gabriela Montes de Oca Cordero, (folio 36).
- 2) Que mediante escritura número 60 del tomo 2 de protocolo del notario Eric Ospino Veana, otorgada en conotariado con la licenciada Carola Suárez Zúñiga el 7 de setiembre de 2011 y cuyo testimonio fue presentado al Registro el 31 de octubre de 2011, con citas: tomo **2011**, asiento **303777**, José Guillermo Ordóñez Baltodano vendió su finca **293645** de San José a la empresa GERMANVET S.A. representada por Eberhart Beck, (folio 41).
- 3) Que Rosibel Vega Rivera con cédula 1-639-110; quien afirma ser esposa de Eberhart Beck, interpuso **denuncia penal** No. 000-11-024360 en contra de José Guillermo Ordóñez Baltodano por el delito de estelionato, ante el Organismo de Investigación Judicial bajo el expediente único **11-020838-0042-PE**, la cual se tramita en el Ministerio Público, Fiscalía Adjunta del II Circuito Judicial de San José en el expediente judicial 11-003831-0175-PE (folios 3 a 7 y 14 a 30)
- 4) Que en la finca **293645 de San José** se encuentra anotada la **demanda penal** con citas **2012-58504** que corresponde a la **causa penal 11-020838-0042-PE** tramitada en el Tribunal Penal del II Circuito Judicial de San José (folio 15 de legajo de apelación).
- 5) Que la señora Rosibel Vega Rivera no tiene interés en continuar con estas diligencias administrativas (folio 34 de 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 licenciada Carola Suárez Zúñiga al considerar que lo pretendido desborda el ámbito de competencia del procedimiento regulado en el capítulo IV, artículos 31 a 34 del

Reglamento del Registro Inmobiliario. Lo anterior en virtud de que se tuvo por probado que la primera escritura (tomo 2011, asiento 289580) ingresó a la corriente registral el 14 de octubre y se inscribió el 27 de ese mismo mes, mientras que la escritura autorizada por la denunciante (tomo 2011, asiento 303777) ingresó el 31 de octubre y le fue cancelada la presentación el 7 de noviembre de 2011, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 452 del Código Civil ya que el inmueble no pertenecía a quien disponía de él en esa escritura. Por ello debe la interesada acudir a la tutela judicial, ya que la figura de la inmovilización está reservada únicamente para los supuestos en que se detectan errores que se produzcan en la sede registral, siendo que en el presente caso se está en presencia de una doble venta, lo cual tiene que ser ventilado ante los tribunales de justicia y no en la sede administrativa.

Por su parte, la licenciada Suarez Zúñiga manifiesta en sus agravios que sí se presentó el elemento objetivo; sea, la denuncia del fraude ante la Fiscalía y por ello solicita se declare con lugar su pretensión de consignar advertencia administrativa en la finca objeto de estas diligencias.

Adicionalmente, en escrito presentado ante este Tribunal el 2 de febrero de 2017, la señora Rosibel Vega Rivera, manifestó que esta gestión administrativa fue presentada exclusivamente por la licenciada Carola Suarez Zúñiga, quien no se encuentra autorizada ni ostenta poder especial para iniciarla. Agrega que ya presentó formal denuncia penal por el delito de estelionato en contra de José Guillermo Ordóñez Baltodano y en virtud de ello ya se encuentra anotada la demanda en la finca bajo las citas **2012-58504**, dado lo cual no encuentra razón alguna para que se continúe con el trámite de estas diligencias administrativas y solicita el archivo del expediente por falta de interés actual y legal.

Visto lo anterior, 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

efectivamente este asunto ya se encuentra en trámite en la sede jurisdiccional bajo el expediente relativo a la **causa penal 11-020838-0042-PE** que se tramita en el Tribunal Penal del II Circuito Judicial de San José, e incluso ya se encuentra anotada en la finca **293645** de San José la **demanda penal** con citas **2012-58504** razón por la cual resulta incompetente la sede administrativa para entrar a conocer de este asunto.

Asimismo, dado que el fin último de la pretensión principal -cual es la protección y publicidad de lo denunciado en la finca 293645 de San José- ya ha sido satisfecha, carece de interés actual entrar a la discusión del fondo de la gestión y por ello este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la licenciada **Carola Suárez Zúñiga** -en su condición personal- en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 9 de noviembre de 2011, 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 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 la licenciada **Carola Suárez Zúñiga**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 9 de noviembre de 2011, la cual se confirma por falta de interés actual y en virtud de haberlo solicitado así la señora Rosibel Vega Rivera, ya que en la finca **293645** de **San José** se encuentra anotada la demanda penal con citas **2012-58504**. 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*

*Carlos José Vargas Jiménez*

*Guadalupe Ortiz Mora*