



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-1246-TRA-BI

Gestión Administrativa

ROBERTO YGLESIAS MORA como Apoderado Especial del señor BRETT KIMMEL

LURIE, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 522-2009)

Propiedades

VOTO No. 0048-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con cuarenta y cinco minutos del diecinueve de enero de dos mil doce.

Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Roberto Yglesias Mora**, mayor, casado, Abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número 1-0525-0126, en su condición de Apoderado Especial del señor **Brett Kimmel (nombre) Lurie (apellido)**, con un solo apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado, Abogado, titular del pasaporte estadounidense número 046215693, con domicilio en el 19667 Turnberry Way, Aventura, Florida, Estados Unidos de América, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas con cuarenta y siete minutos del nueve de octubre de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 12 de agosto de 2009 por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, el Licenciado Roberto Yglesias Mora, en su carácter de Gestor de Negocios del señor Brett Kimmel Lurie, formuló gestión administrativa



solicitando se consigne nota de advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Puntarenas, Folio Real Matrícula número 109913-000, por existir peligro inminente de ser traspasada de forma ilícita.

SEGUNDO. Que mediante escrito recibido el 28 de setiembre de 2009 por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, el Licenciado Roberto Yglesias Mora, en su condición antes citada, amplió lo peticionado a las fincas del de los Partidos de Puntarenas y Heredia, Folio Real Matrículas Nos. 49779-000 y 186191-000, respectivamente, solicitando advertencias administrativas adicionales sobre éstas, al existir también peligro inminente de que sean traspasadas ilícitamente. (Ver folios 41 al 44)

TERCERO. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las 07:47 horas del 09 de octubre de 2009, dispuso ordenar el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada sobre el inmueble antes citado, y con respecto a lo solicitado en el escrito de fecha 28 de setiembre de 2009 (ver folio 41), resolvió que no procede consignar nota de advertencia sobre las fincas del Partido de Heredia matrícula 186191, ni sobre la finca del Partido de Puntarenas matrícula 49779, por cuanto sobre las mismas no existe anotado ningún documento de traspaso, siendo improcedente en esta sede administrativa, tutelar expectativas de derechos por un eventual temor a una posible estafa; y asimismo que no procede la ampliación del plazo solicitado a efecto de presentar la documentación prevenida en la resolución de la 09:54 horas del 28 de agosto de 2009, lo que motiva la aplicación de lo que señala el artículo 96 del Reglamento del Registro que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas. Ordenó además enviar oficio con copias certificadas de la documentación visible a los folios que van del 41 al 71 al Registro de Personas Jurídicas a efecto de que se anexasen al Expediente RPJ-168-2009 gestionado por la empresa VISTA PUESTA DEL SOL LB S.A., y se resuelva lo que corresponda con relación a las sociedades CHARTER ONE S.A. y UNIÓN NEGOCIOS S.A., indicadas en el referido escrito visible al folio 41; ordenando finalmente el



rechazo de la presente gestión y el CIERRE y ARCHIVO del presente expediente.

CUARTO. Que inconforme con dicho fallo, el Licenciado Roberto Yglesias Mora en representación del señor Brett Kimmel Lurie, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 22 de octubre de 2009, interpuso recurso de apelación contra la resolución referida.

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, la invalidez o la nulidad 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 Jueza Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista con tal carácter los siguientes:

1.- Que en el Registro Inmobiliario se encuentran inscritas bajo Folio Real las Fincas Matrículas Nos. **49779-000** y **109913-000** del Partido de Puntarenas, y la No. **186191-000** del Partido de Heredia, a nombre de las empresas **Unión Negocios S.A., Vista Puesta del Sol LB S.A.** y **Charter One S.A.**, respectivamente. (Ver folios 186 al 191)

2.- Que en el presente expediente consta copia certificada de la Denuncia Penal en relación con presente asunto, que fuera presentada ante la Fiscalía Adjunta de Heredia, el día 28 de setiembre de 2009. (Ver folios 85, y del 90 al 111)



3.- Que sobre las citadas fincas se encuentra anotada Demanda Penal bajo las citas 2009-00337083-01-0002-001, tramitada en el Juzgado Penal de Heredia, bajo el Expediente No. 2009-007828-369-PE. (Ver folios 186 al 191)

4.- Que sobre las citadas fincas no se encuentran otras anotaciones relevantes para este caso en concreto. (Ver folios 186 al 191)

5.- Que en el Registro de Personas Jurídicas se encuentra tramitándose el expediente No. RPJ-168-2009, en relación con lo aquí ventilado. (Ver folios 17, 21, 77 y 78)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. EN CUANTO A LOS RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELANTE. En el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, dispuso ordenar el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada sobre el inmueble antes citado, y con respecto a lo solicitado en el escrito de fecha 28 de setiembre de 2009 (ver folio 41), resolvió que no procede consignar nota de advertencia sobre las fincas del Partido de Heredia matrícula 186191, ni sobre la finca del Partido de Puntarenas matrícula 49779, por cuanto sobre las mismas no existe anotado ningún documento de traspaso, siendo improcedente en esta sede administrativa, tutelar expectativas de derechos por un eventual temor a una posible estafa; y asimismo que no procede la ampliación del pazo solicitado a efecto de presentar la documentación prevenida en la resolución de la 09:54 horas del 28 de agosto de 2009, lo que motiva la aplicación de lo que señala el artículo 96 del Reglamento del Registro que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas. Ordenó además enviar oficio con copias certificadas de la documentación visible a los folios que van del 41 al 71 al Registro de Personas Jurídicas a efecto de que se anexasen al Expediente RPJ-168-2009 gestionado por la empresa VISTA



PUESTA DEL SOL LB S.A., y se resuelva lo que corresponda con relación a las sociedades CHARTER ONE S.A. y UNIÓN NEGOCIOS S.A., indicadas en el referido escrito visible al folio 41; ordenando finalmente el rechazo de la presente gestión y el CIERRE y ARCHIVO del presente expediente.

Por su parte, el apelante alega que dicha resolución es muy perjudicial para su representada, aparte de resultar injusta y antijurídica, en virtud de que su representada cumplió con lo pedido por este Registro, salvo con lo referente a presentar una certificación de una escritura de traspaso que fue presentada en copia y que todos los demás requisitos fueron cumplidos. Señala además que es evidente la situación irregular que se presenta con las ahora tres sociedades mercantiles en cuestión y ya no solo la inicialmente indicada y que originó este expediente, afirma, tal cual se intuye de la resolución recurrida, que el problema es solo a nivel del Registro de Personas Jurídicas, yerro e indebida valoración del Registro Inmobiliario, al desconectarse del problema planteado, siendo que se trata al final de cuentas de una mismo Registro Público de la Propiedad con secciones, pero que no se pueden entender como aisladas unas de otras, a partir del hecho de que esas sociedades mercantiles son además titulares reales de inmuebles inscritos formalmente en el Registro Inmobiliario y se ha cometido un fraude de la naturaleza y alcances como los alegados en la denuncia penal que consta en autos, señala que Registro Inmobiliario debe también actuar en tutela de sus usuarios, estando en el deber de proteger integralmente al usuario que ha accedido a la confianza del sistema registral en todos sus niveles como es para inscribir sus bienes patrimoniales. Es decir, en el tanto que las sociedades mercantiles en cuestión víctimas de ese fraude, sean titulares de inmuebles inscritos, con fundamento en que el Registro Publico es uno solo y en base a que es plausible y factible hacer una interpretación jurídica racional con una aplicación sistemática del conjunto de las normas y principios registrales, es perfectamente posible proteger al usuario inscrito en el amplio sentido de la palabra, mediante advertencias administrativas en su patrimonio inscrito, en este caso inmobiliario y ya no solo en el Registro de Personas Jurídicas. Alega que el sistema no puede ser tan rígido, ni tan impermeable, que sea incapaz de percibir o aceptar



que el fin evidente del fraude denunciado pone en peligro evidente y notable al patrimonio inmobiliario de esas empresas, actualmente ofrecido a la venta a varias personas por parte del estafador, hoy personero fraudulento de éstas; y ante esas circunstancias las secciones del Registro Público no pueden permanecer aisladas y no pueden dejar pasar con indiferencia los alcances potenciales de ese fraude denunciado y advertido, **INCLUSO AUNQUE NO CONSTEN EN EL REGISTRO ANOTACIONES DE MOVIMIENTOS DE NATURALEZA REAL**, lo que refleja un absurdo y un contrasentido que está generando la tesis recurrida y una anterior resolución, por cuanto, que lógica tendría ordenar la advertencia administrativa cuando ya se ha hecho un movimiento y una anotación, ya que precisamente la advertencia administrativa tiene como fin advertir a terceros de que existe una denuncia que involucra esos bienes y un problema penal denunciado para que no prosigan en una negociación. Manifiesta que la realidad es que el Registro debe proteger al usuario inscrito o propiedad estática y no esperar un movimiento registral inmobiliario hecho a partir de un fraude para entonces actuar, ya entonces tardíamente, en virtud de que ciertamente, si las normas y principios registrales impiden tal actuación, entonces el Registro es ineficaz, justificado en una tesis absurda, antijurídica e injusta, potencialmente dañina para el propietario inscrito que ha confiado en la institución y en su protección por haberse acogido al sistema de inscripción registral de sus bienes. Finalmente alega, que al denuncia penal contiene todos los elementos y la información necesaria para que se comprenda el peligro inminente contra los bienes de esas empresas y que nadie puede creer que se apropiaron de esas sociedades comerciales, por ellas mismas y no por sus bienes, resultando evidente que el fin último es apropiarse de esos bienes y concretamente vender esos activos para apropiarse de su precio y el Registro Inmobiliario no puede permanecer ajeno a ese claro e ilegal propósito, y por ello, resulta totalmente antijurídica y contraria a Derecho, la afirmación de la resolución recurrida en el sentido de que por no haber una anotación de traspaso o movimiento, no puede actuar; por lo que solicita revocar lo resuelto y que en su lugar se disponga no solo mantener la advertencia administrativa ya hecha sino que se ordene realizarla sobre las otras dos fincas mencionadas en el expediente como propiedad de Charter One S.A. y de Unión Negocios S.A.



CUARTO. FINALIDAD DE LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA Y LA INMOVILIZACIÓN.

La advertencia administrativa y la inmovilización son dos herramientas de publicidad registral previstas en nuestro ordenamiento jurídico, las que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. La advertencia administrativa se encuentra regulada en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J, el que indica:

“Artículo 97.- De la nota de advertencia. Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente.”

Respecto de este tipo de inscripciones y su procedencia, la jurisprudencia de este Tribunal se ha pronunciado en forma reiterada, verbigracia, en el Voto No. 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, se dispuso al efecto:

“(…) Ahora bien, dentro de los diversos tipos de asientos que se practican en el Registro, entre otros, de presentación, de cancelación, de inscripción, de nota marginal, de medidas cautelares, por su especial afectación a las presunciones derivadas de la publicidad registral, sobresalen los asientos de anotaciones preventivas. Al respecto se ha dicho que: “Este es un asiento de vigencia temporal limitada que, elimina de algún modo a favor de titulares de situaciones jurídicas no inscribibles, la protección que dispensaría a los terceros en otro caso la fe pública registral” (PALACIOS MONTERO (Ingrid) y FAJARDO TORRES (Anabí), “Inmovilización Registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, No 100, Colegio de Abogados, San José, Enero-Abril 2003, p. 283).

Puede interpretarse que la anotación preventiva, en cuanto a su naturaleza, no constituye una categoría distinta, sino que se configura como una subespecie de las



medidas cautelares, cuyo origen puede ser judicial o administrativo. En nuestra legislación civil, encontramos las primeras en el artículo 468 del Código Civil y 282 del Código Procesal Civil y las mismas son capaces de suspender la inscripción de documentos posteriores, si no hubiere aceptación expresa o tácita de las mismas, o incluso garantizan el bloqueo registral del bien, como ocurre con la inmovilización decretada por orden judicial.

Sobre el asiento de medida cautelar, explica la doctrina: “Es un asiento transitorio que tiene por objeto advertir de la existencia de un litigio que afecta determinado inmueble, tal es el caso de la inscripción del embargo originado en un proceso de ejecución, la inscripción de la demanda cuando se discute la titularidad del bien, la prohibición judicial de inscribir cualquier acto o la inscripción de la oferta de compra en proceso de adquisición de un inmueble para los fines de la reforma urbana.” (CAICEDO ESCOBAR (Eduardo), ob .cit., p. 204).

Por otra parte, destacan también en nuestro ordenamiento registral, anotaciones preventivas de origen administrativo, como por ejemplo la nota de advertencia, aunque ésta, a diferencia de las medidas cautelares comentadas, se caracteriza por tener sus alcances limitados, pues lo que genera es publicidad de advertencia o publicidad noticia y no bloquea el bien dentro del tráfico jurídico, el cual se mantiene sin perjuicio de los derechos de los anotantes. Dicho asiento procede – cuando así se determine por la Administración Registral – al dar curso a una gestión administrativa, una vez cumplidos los requisitos de forma y admisibilidad. Sobre este tipo de asiento disponen los artículos 92 y 97 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 26771- J del 18 de marzo de 1998 y sus reformas (y en idéntica forma los numerales 124 y 129 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, Decreto Ejecutivo No 26883-J del 13 de mayo de 1998), lo siguiente: “Artículo 92: Casos en que procede la gestión administrativa. Cuando



existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa.” (La negrita no es del original). “Artículo 97: De la nota de advertencia. Se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente” (Suplida la negrilla).

De la normativa transcrita vemos cómo la nota de advertencia, o también llamada en nuestro medio “marginal de advertencia”, fue concebida en nuestra reglamentación registral como una medida para dar a conocer a terceros la existencia de un procedimiento administrativo tendiente a corregir, en sentido amplio, alguna inexactitud registral, entendiendo como tal, en el sentido amplio que la doctrina lo entiende, toda incongruencia que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral. Puede afirmarse que ella surge cuando hay un desacuerdo entre esas dos realidades en orden a los derechos reales inscribibles.

En la legislación costarricense, no existe concepto alguno sobre la inexactitud registral, aunque se maneja un concepto ciertamente más restringido que el doctrinario. Así, no toda incongruencia puede ser corregida o conocida por la sede administrativa registral, sino sólo aquella que le conste de la información de sus asientos. Al respecto, debe recordarse que, las presunciones de exactitud e integridad operan a favor de la inoponibilidad frente a terceros, respecto de los actos que no constan de la publicidad registral, lo cual va a favor, tanto de la certeza jurídica como de la celeridad del tráfico de bienes.



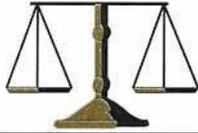
En nuestro medio, los actos que por su naturaleza deban ser inscritos y no puedan ser incorporados a la publicidad, por existir como inexactitudes registrales, para lograr tutela publicitaria, deben ser verificados ante la autoridad judicial en caso de controversia, o subsanados por el otorgamiento de una escritura pública que le indique al Registro cómo debe ser modificada la realidad registral, en aras de su saneamiento y eficacia frente a terceros.

Dentro de este orden de ideas, como una manifestación específica en la Administración Registral de la autotutela administrativa, encontramos la anotación de advertencia, la cual tiene por objeto publicitar en el asiento, en el caso concreto, la eventual existencia de un error o nulidad que lo afecta, a la espera de un arreglo de las partes o una resolución judicial sobre la legitimidad de una inscripción registral. (...)”

De esta cita jurisprudencial, se infiere entonces como idea relevante, que la nota de advertencia, no tiene efectos inmovilizantes sobre el asiento de registro, sino que tiene la finalidad de dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla – en este particular caso – ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión administrativa.

Por otra parte, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, e indica:

“Artículo 88.- La inmovilización. Si en el caso del artículo 85 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la



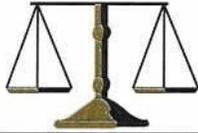
inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”

La inmovilización de asientos aplica para el caso – entre otros supuestos previstos reglamentariamente – de que habiéndose detectado un error cometido en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la sede registral por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad registral que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema.

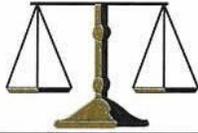
Este Tribunal, en observancia del principio de seguridad jurídica, en el Voto No. 376-2006 supra citado, interpretó que la inmovilización registral de asientos, no sólo procede stricto sensu ante la demostración de un error registral, sino que existen otros supuestos donde sería procedente su aplicación. Al respecto se dispuso:

“(…) El literal 97 de cita, es uno de los pilares del principio de legalidad, del cual se nutre la función calificadora que realiza el Registro con el fin de garantizar la seguridad jurídica. La función calificadora se fundamenta en la necesaria congruencia de lo rogado por las partes con las normas que rigen la materia registral. Lo anterior por cuanto el artículo 474 del Código Civil, dispone que el Registro está inhibido para ordenar la cancelación de la inscripción practicada, aún cuando ésta contenga una nulidad absoluta, ya que una inscripción únicamente se puede cancelar por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.

De no existir esta medida, el Registro estaría atado de manos, por cuanto no podría



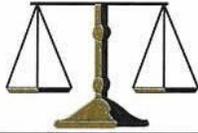
ordenar la marginal de advertencia sobre una finca, cuando se haya detectado un error o una omisión, por parte de algún funcionario encargado de la registración, que pueda causar la nulidad de un asiento, o sea informado de parte interesada de la existencia de un vicio de esa naturaleza generado por otra causa, acreditando la prueba de mérito. Lo anterior no implica que el Registro deba asumir la carga de dar traslado a todas las pretensiones que quieran hacer valer una determinada situación, que ponga en tela de duda (nulidad o anulabilidad de un asiento) la publicidad registral. Sin embargo, hay circunstancias en donde una parte legítimamente interesada puede demostrar ante el Registro, situaciones de nulidad evidente y manifiesta, que aunque en definitiva deban ser declaradas en sede judicial, pueden ser valoradas por la Administración Registral, conforme los fines públicos que le fueron encomendados, para advertirla a terceros, como una medida puramente cautelar y preventiva; lo que además es conteste con el principio de verdad real que informa de manera general todo procedimiento administrativo (artículo 297.-1 de la Ley General de la Administración Pública). De no existir esa medida, aún cuando las causas excedan el marco de calificación señalado en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, se consentiría en dar publicidad, aún teniendo prueba fehaciente, a asientos registrales presumiblemente nulos o imprecisos. El perjuicio que se puede causar a terceros es evidente, si se entiende que el Registro publicitaría inscripciones inexactas, falseando seriamente dos de las cinco presunciones básicas en que se funda el Principio de Fe Pública Registral, a saber: la presunción de que la extensión y limitaciones del derecho son las que muestra el Registro en sus asientos, y la presunción de que los asientos del Registro son completos (artículos 266, 267, 268 y 460 del Código Civil). Asimismo, entender que el Registro dé publicidad a asientos inmobiliarios defectuosos, viciados de nulidad, sería entender que poco importan los principios jurídicos fundamentales que nutren la técnica registral, los fines de la misma y muy especial, el de la seguridad jurídica en el tráfico jurídico comercial de los derechos inscritos.



Debe agregarse además, que al ser la nulidad un vicio grave, resulta razonable y proporcionado que la normativa faculte al registrador para practicar la nota de advertencia, ya que de esta forma, dicho funcionario salva su responsabilidad en materia de daños y perjuicios ocasionados a los terceros, al amparo de la publicidad registral. Lo anterior, en virtud de que el artículo 454 del Código Civil dispone: “Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios”. (El subrayado no es del original).

De manera que, si esta potestad administrativa no existiera, el Registrador no podría salvar su responsabilidad por daños y perjuicios a terceros. Por otra parte, si la Administración Registral es informada durante el trámite de inscripción de un documento, que el mismo presente vicios graves que hacen presumir su nulidad, aún cuando los mismos no se hayan podido detectar prima facie dentro del procedimiento de calificación o por exceder de su marco de aplicación, mal haría dicha Autoridad en ignorar esa noticia apegándose a un criterio estrictamente formalista, autorizando la inscripción de los mismos, compeliendo al registrador a dar trámite a un documento cuya inscripción definitiva le puede acarrear responsabilidad civil, penal y eventualmente administrativa. (...)”

“(...) Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba,



ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. (...)”

“(...) La prueba que se presente ante el Registro para que sea procedente tal coadyuvancia, debe ser necesariamente aquella prueba documental objetiva que certifique la impugnabilidad de los documentos que generaron la inscripción del asiento que se cuestiona, para lo cual no bastaría demostrar que se presentó una denuncia ante la jurisdicción; sino aportar los medios de prueba antes dichos, que garanticen – de forma contundente – la nulidad o anulabilidad de la información registral.

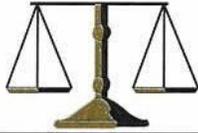
En esta actividad registral de coadyuvancia con la función jurisdiccional como garantía de seguridad del tráfico de bienes inmuebles, no se puede tener la misma apreciación respecto de la temporalidad de una eventual medida cautelar, pues se trata de situaciones que por no constar de los asientos registrales, están pendientes de ser valoradas judicialmente por la amplia apreciación que permite la jurisdicción ordinaria, de modo que deben ser establecidas provisionalmente, por el término previsto en la ley para las anotaciones provisionales; a saber, un año conforme al artículo 468 inciso 5) del Código Civil, tiempo dentro del cual se espera el ingreso de un mandamiento judicial que ordene la anotación preventiva, a partir del cual, en caso de no ingresar el respectivo mandamiento, debe el Registro levantar la medida, en beneficio del titular inscrito. (...)”

Bajo esta misma tesitura, y atendiendo a la realidad nacional referida al tema de la seguridad tráfico jurídico de bienes, la Dirección General del Registro Nacional emitió la Directriz DGRN-0831/2007, fechada 13 de julio de 2007, la que dispuso que mediante la demostración



del inicio de un proceso judicial penal, se puede acceder a la anotación – tanto de una advertencia administrativa como de una inmovilización sobre un asiento registral –, en aras de garantizar ese derecho, agilizando la respuesta de la Administración ante la noticia de un hecho que presumiblemente vaya a tener repercusiones en el ámbito registral. Dicha actividad administrativa es eminentemente accesoria o coadyuvante de la propia jurisdiccional, la cual puede por sí misma dictar los actos que considere oportunos en aras de dar una correcta publicidad a nivel del Registro sobre los procesos que ante ella se desarrollan. No se sustituye a la actividad judicial, sino que se le ayuda.

QUINTO. APLICACIÓN DE LO ANTERIOR AL CASO BAJO ESTUDIO. En el presente caso, se tiene que en el asiento de registro de las Fincas Matrículas Nos. **49779-000** y **109913-000** del Partido de Puntarenas, y la No. **186191-000** del Partido de Heredia, a nombre de las empresas **Unión Negocios S.A., Vista Puesta del Sol LB S.A. y Charter One S.A.**, respectivamente., que ocupa el tomo el tomo 2009, asiento 337083, se encuentra anotado un mandamiento judicial que da publicidad a una Demanda Penal que se tramita ante el Juzgado Penal de Heredia, dentro de la sumaria No. 09-007828-369-PE, seguida contra los señores Eduardo Israel Peñaranda Cortez, Juan Luis Brenes Vega y Ralph Charpantier Delgado, por los delitos de Falsificación Material, Falsedad Ideológica en Legalización de Libros, Falsedad Ideológica en Protocolización de Actas, Estafa y Fraude de Simulación, en perjuicio de las empresas antes citadas; lo anterior en virtud que el quejoso planteó acciones ante la sede judicial, las cuales ya son debidamente publicitadas en el asiento de registro respectivo. Entonces, pierde interés lo solicitado por el apelante, ya que la situación que él alega es de conocimiento de los Tribunales de la República, los cuales ya han adoptado las medidas cautelares y emitido los mandamientos correspondientes para dar una correcta publicidad registral a los procesos pendientes, y el Registro ha procedido a anotarlos correctamente. Por ello, los supuestos de procedencia de la medida cautelar de advertencia ante las posibles nulidades de los títulos de naturaleza extraregistro o, la aplicación ya en esta etapa, del sistema establecido por la Directriz DGRN-0831/2007, no resultan aplicables al sub lite, ya



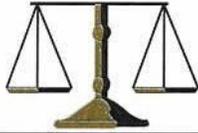
que son mecanismos supletorios y de carácter provisional de la actividad jurisdiccional, la cual, al haber ya intervenido, hace que sea innecesaria su aplicación.

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, por estar ya correctamente publicitadas las acciones que a nivel judicial se están llevando a cabo en aras de dilucidar la validez o no de los movimientos en los estatutos y en los nombramientos de los miembros de la Junta Directiva de las sociedades de repetida cita, a través del mandamiento de anotación de demanda penal inscrito al tomo 2009, asiento 337083, expedido por el Juzgado Penal de Heredia y no ser necesaria la aplicación de otras medidas cautelares administrativas supletorias de las judiciales, conforme lo establecido mediante Directriz DGRN-0831-/2007, y asimismo en virtud de encontrarse ya siendo tramitado en el Registro de Personas Jurídicas, el proceso de gestión administrativa correspondiente, según quedó expuesto en el hecho probado número cinco, debe declararse sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Roberto Yglesias Mora**, en su condición de Apoderado Especial del señor **Brett Kimmel Lurie**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas con cuarenta y siete minutos del nueve de octubre de dos mil nueve, la cual en este acto se confirma.

SEXTO. EN CUANTO AL 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Roberto Yglesias**



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Mora, en su condición de Apoderado Especial del señor **Brett Kimmel Lurie**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las siete horas con cuarenta y siete minutos del nueve de octubre de dos mil nueve, 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.**

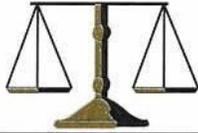
Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suarez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81