

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0365-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

GRUPO CORPORATIVO SARET S.A., SARET METALMECÁNICA S.A. y ZONA FRANCA PUNTARENAS S.A., apelantes

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-161-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0732-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con treinta y dos minutos del trece de noviembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Luis Mariano Ramírez Steller, cédula de identidad 1-0049-0813, vecino de San José, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas GRUPO CORPORATIVO SARET S.A., cédula jurídica 3-101-064221, SARET METALMECÁNICA S.A., cédula jurídica 3-101-103056, y ZONA FRANCA PUNTARENAS S.A., cédula jurídica 3-101-112585, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 8 de junio de 2020.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 24 de febrero de 2020, Luis Mariano Ramírez Steller,

en su condición citada, solicitó al Registro Inmobiliario la cancelación de los asientos provisionales y definitivos generados por el documento bajo citas de presentación del Diario del Registro al tomo 2020 asiento 113280 y la imposición de una nota de bloqueo registral sobre las fincas de la provincia de Puntarenas 176466, 102331, 126366, 126419, 179104, 179105, 179106, 126424, 126425, 126426, 126427, 126428, 126431, así como sobre las fincas de Heredia matriculas 80787 y 185666, además de la finca de Alajuela 296290. Lo anterior, debido a que en el instrumento público bajo las citas de presentación tomo 2020 asiento 113280, el Banco Improsa, como propietario fiduciario, traspasó al Banco de Costa Rica las fincas indicadas, por adjudicación que se hiciera del fideicomiso identificado como 1-5725-2017. Lo anterior, omitiendo el hecho de que la adjudicación realizada en la subasta quedó sujeto a una condición a la vez suspensiva y resolutive, y de conformidad con las actas notariales levantadas en la celebración de la subasta el remate se realizó sujeto a la siguiente condición: *“la subasta se hace sujeta a la medida cautelar que se tramita en el expediente 20-00917-1027-CA del Tribunal Contencioso Administrativo del Segundo Circuito Judicial de San José”*. Además, se ofreció el monto de la base del remate por cada una de las fincas, en ningún momento se indicó que dicha postura se hacía *“en abono a la deuda garantizada por el fideicomiso...”*.

El Registro Inmobiliario dispuso denegar lo pedido y levantar la nota de prevención sobre las fincas antes indicadas, devolviéndose el documento del tomo 2020 asiento 113280 a la registradora para que continúe con su trámite.

Inconforme con lo resuelto, Luis Mariano Ramírez Steller, en su condición dicha, lo apeló, indicando que se hace un análisis contradictorio de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, porque el procedimiento de la primera está previsto para dar

una respuesta administrativa a irregularidades como la denunciada en este caso, sea a una anotación de prevención por inexactitud extraregstral. Sin embargo, se indica en el considerando octavo que lo pretendido no obedece a una inexactitud extraregstral. Posteriormente, en el considerando noveno, indica que deniega por el principio de legalidad administrativa, dado que al registro le está vedada la posibilidad de conocer por la vía de la Gestión Administrativa de aquellas situaciones jurídicas que no estén motivadas por una inexactitud de origen registral, lo cual no se apega a la realidad.

Lo denunciado sí son inexactitudes de origen extraregstral derivadas de la escritura pública cuyo testimonio fue presentado con citas 2020-113280, acreditando dos graves inconsistencias entre la realidad material y lo consignado en ese documento, siendo que este tipo de inexactitud no solo se produce por inexistencia de escritura matriz o falsificación de firmas, como erróneamente se indica en la resolución recurrida, y por esto lo pretendido sí puede ser cautelado por la Ley 9602. La inscripción de ese documento generaría el riesgo de que el Banco disponga incondicionalmente de los dieciséis inmuebles a favor de terceros de buena fe, sin advertir que sí está condicionado a lo que se resuelva en el expediente 20-00917-1027-CA que se tramita en el Tribunal Contencioso Administrativo, violentando los principios de seguridad y publicidad registral.

Así, solicita la cancelación de asientos provisionales y definitivos generados por el documento bajo citas de presentación del Diario al tomo 2020 asiento 113280, sobre las fincas de la provincia de Puntarenas 176466, 102331, 126366, 126419, 179104, 179105, 179106, 126424, 126425, 126426, 126427, 126428, 126431, así como sobre las fincas de Heredia matriculas 80787 y 185666, además de la finca de Alajuela 296290.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

CUARTO. Analizado el acto administrativo de primera instancia, no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. CALIFICACIÓN DEL DOCUMENTO 2020-113280. En el asunto bajo estudio el apelante considera que, de la documentación aportada, se deriva el elemento objetivo que permite la aplicación de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, ya que queda claro que el traspaso de propiedades es nulo por contravenir condiciones suspensivas y resolutorias del fideicomiso, y modifica ilegalmente su causa adquisitiva.

En este sentido, tal y como ya ha indicado este Tribunal en votos 0348-2019 y 0407-2020, los contratos de fideicomiso no son calificados ni inscritos en el Registro Inmobiliario, únicamente se inscriben los traspasos de los bienes en propiedad fiduciaria. Por ello las cláusulas contenidas en este tipo de contratos se encuentran fuera de la esfera registral y por lo tanto no pueden ser valorados dentro de un procedimiento de Gestión Administrativa, sino que su eventual nulidad debe ser discutida en la sede jurisdiccional, de conformidad con el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Adicionalmente, ambos documentos fueron autorizados por un notario público en ejercicio de sus funciones, y -en aplicación del principio de fe pública notarial- sus manifestaciones y actuaciones no pueden ser cuestionadas en sede administrativa, toda vez que de conformidad con el principio constitucional de división de poderes la única vía para impugnar el contenido de una escritura pública es la jurisdiccional.

Sobre la aplicación al presente asunto de la Ley 9602, Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, se indica que la Administración se encuentra sujeta al principio de legalidad, contenido en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, y por ello es que debe constreñir la aplicación de dicha ley a los casos en que la fraudulencia de la documentación proviene de la inexistencia del acto objetivamente acreditada, artículo 5 párrafo primero de la Ley 9602. El apelante quiere basar una nulidad documental en el incumplimiento de cláusulas contractuales, pero este no es un aspecto de mera apreciación objetiva, sino que requiere ser discutido en la sede jurisdiccional. Por lo anterior es que no es de aplicación dicha ley al presente asunto, y por eso es por lo que el proceso que se ventila en el Tribunal Contencioso Administrativo no puede ser apoyado con una medida cautelar administrativa, sino que debe ser la propia autoridad judicial la que, si la causa bajo su estudio lo amerita, ordene la medida cautelar judicial.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver este asunto de manera distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario, toda vez que los hechos denunciados no califican como una inexactitud que pueda o deba ser cautelada por la sede administrativa, dado que en aplicación del principio constitucional de división de poderes, tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal carecen de competencia para entrar a analizar dichas circunstancias, las cuales en todo caso ya se

encuentran en conocimiento de la sede jurisdiccional correspondiente a instancia de las representadas del gestionante, y en consecuencia debe confirmarse la resolución apelada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Luis Mariano Ramírez Steller representando a GRUPO CORPORATIVO SARET S.A., SARET METALMECÁNICA S.A. y ZONA FRANCA PUNTARENAS S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 8 de junio de 2020, la cual se confirma por los motivos expuestos. Se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTOR:

RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: RECURSO CONTRA LA RESOLUCIÓN DE GESTIÓN
ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA
REGISTRAL

TNR: 00.55.30