



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0247-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

AUTO ACCION S.A, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 752-2009)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 1227-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas cincuenta minutos del veinte de diciembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por Mario Daniel Molina Anchía, mayor, empresario, vecino de San José, con cédula de identidad uno quinientos setenta y nueve cero cero uno, apoderado generalísimo de **AUTO ACCION S.A** cédula jurídica 3-101-150127 contra la resolución dictada por la Subdirección Registro Inmobiliario, a las once horas con treinta y ocho minutos del dos de marzo de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 03 de noviembre de 2009, el señor Mario Daniel Molina Anchía, de calidades indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita“...*ORDENAR LA INMOVILIZACIÓN del inmueble de San José, inscrito en folio real número 287.461-000, con el fin de evitar el movimiento, sea por traspaso, hipoteca o cualquier otra figura, de dicho lote, en razón de haber existido un EVIDENTE FRAUDE REGISTRAL en un traspaso, del inmueble mencionado de San José 287.461-000, el cual fue adquirido por el ciudadano chino HENG SANG WANG con un solo apellido por su nacionalidad, pasaporte MFA 1 253 360 anta la notaría del Lic. Alfonso Herrera Vargas el día 2*



de noviembre de 1979 (...) Esta propiedad la he poseído en forma quieta pública y pacífica, con una posesión de más de diez años, en razón de que el señor Wang desapareció del país hace más de veinte años, sin que, según del Departamento de Migración costarricense, haya entrado por ninguno de los puertos del país...”

SEGUNDO. Que por medio de resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario a las catorce horas, cincuenta y un minutos, del once de noviembre de dos mil nueve, se autoriza la apertura de expediente administrativo número 09-752-BI, para realizar la investigación de mérito y **se consigna nota de advertencia administrativa** sobre la finca del Partido de San José número 287.461-000, únicamente para efectos de mera publicidad noticia.

TERCERO. Que por medio de la resolución de las once horas treinta y ocho minutos del dos de marzo de dos mil diez, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “**...I.- Levantar la nota de prevención consignada en la finca Partido de San José matrícula DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO (287461) (...)** **III.** Una vez ejecutado lo resuelto, **procédase al cierre y archivo del presente expediente...**”.

CUARTO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veinticuatro de marzo de dos mil diez, el gestionante interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

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 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 la Juez Ureña Boza; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo, agregando los siguientes: 7.- Consta a folios 140 a 142 del expediente, certificación literal actualizada de la finca del partió de San José matrícula 287461-000

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal enlista como Hecho No Probado: **1.-** Que el testimonio de la escritura relacionada en el Hecho Probado 2, y que fuera presentado al Registro según citas **573-70839**, adolezca de una eventual falsedad o carezca de escritura matriz.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Dirección del Registro Inmobiliario, ordena levantar la medida cautelar de Advertencia Administrativa que ha sido consignada en la finca del Partido de San José, número 287461-000, por considerar que en el caso bajo análisis no consta prueba objetiva que acredite la inexistencia de una matriz, respecto del documento de citas **573-70839**, inscrito en la finca de San José 287461 y por haber sido acreditado dentro del expediente, mediante copia certificada del Índice de instrumentos autorizados por la Notario Marinette Hoffmann Brenes, el otorgamiento de la escritura número 128 del tomo 11 de su protocolo, dado lo cual no es dable para la Autoridad Registral continuar publicitando la medida cautelar de advertencia administrativa en la relacionada finca. Siendo que, ya el presente asunto se ventila en la sede jurisdiccional bajo el **Expediente No. 08-008934-0042-PE** del Juzgado Penal del Segundo Circuito Judicial de San José.

Por su parte, alega el recurrente en su escrito de apelación que la resolución que impugna no se encuentra ajustada a derecho por cuanto quedó comprobado que fue el mismo Registro el que le



comunicó a la Fiscalía que la Boleta de Seguridad con la cual se presentó el documento al Registro no ha sido asignada y que sin embargo en el Registro se inscribió el documento con una boleta de seguridad no válida.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal señalar que no se advierte error alguno por parte del Registro Inmobiliario al admitir el documento con citas **573-70839**, por cuanto el mismo cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera anotado en la finca del Partido de San José matrícula número 287461-000, pues efectivamente en aplicación del Principio de Fe Pública Notarial, los contratos autorizados por un notario habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil y en virtud de los límites del Marco de Calificación Registral, que restringe la función calificadora del Registrador únicamente a lo que conste tanto en los asientos registrales como en el documento notarial, que en este caso no es la escritura original que se asienta en el protocolo, sino un testimonio de esa escritura y del cual el mismo “notario da fe de ser copia fiel y exacta de su original”, y siendo que en el presente caso como un hecho probado quedó acreditado mediante certificación del índice notarial de la segunda quincena de octubre de dos mil siete, expedida por el Archivo Notarial el 26 de mayo de 2008, se comprobó que por escritura número ciento veintiocho de las nueve horas del treinta de octubre de dos mil siete, asentada en folio 47 del tomo 11 del protocolo de la Notario Marinette Hoffman Brenes, que HENG SANG WANG vende propiedad a FRANVARLGA EMPRESA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, siendo que dicho testimonio cumple a cabalidad con los requisitos legales contenidos en la Ley de Inscripción de Documentos # 3883 del 30 de mayo de 1967; respecto a los agravios del apelante relativos a que la boleta de seguridad de la notaria no había sido asignada, los mismos deben ser rechazados toda vez que consta a folio 27 del expediente, que la Boleta de Seguridad Serie O Número 595452, está asignada a la Notaria Marinette Hoffman Brenes, con cédula número 1-0599-0064, en ese mismo sentido consta el oficio visible a folio 96 del expediente, oficio suscrito por el señor Yohanni



Villafuerte Pérez, Encargado del Departamento de Reconstrucción donde indica: “(...) *que la boleta de seguridad serie O No 595452 corresponde al talonario que va de la 595401 a la 595500 fue retirado el 11 de marzo de 2005, se encuentra asignada a la Licda. Marinette Hoffman Brenes cédula de identidad No. 1-599-0064 y presentada al Diario de este Registro citas tomo 573 asiento 70839*” razón por la cual dichos agravios deben ser rechazados, toda vez que se demostró la asignación de la boleta de seguridad serie O No 595452, a la Notaria Marinette Hoffman Brenes

Y es que, el punto central de los alegatos presentados por el gestionante y ahora apelante, es el fraude registral del traspaso de la finca del partido de San José, matrícula 287461-000 cuyo testimonio fue presentado al Registro con citas **573-70839**, siendo que de la información que consta en autos no es posible presumir falsedad alguna.

En el presente caso no se demostró alguna **inexactitud extraregistral**, sea, alguna anomalía que haya sido originada fuera del ámbito registral, que no sea susceptible de detectar en el proceso de calificación por parte del Registrador y que afecte los asientos registrales, ya sea como inscripción (asiento definitivo) o como anotación (asiento provisional).

Es claro que este presupuesto no se cumple en este caso, por cuanto de las copias del Índice de Instrumentos Notariales emitido por el Archivo Notarial se verifica el otorgamiento ante la Notaria Marinette Hoffman Benes de la escritura pública No. 128 del tomo 11 de su protocolo, cuyo testimonio fuera presentado al Registro con citas 573-70839.

Conforme lo expuesto, ante la falta de un elemento objetivo que permita presumir alguna actividad delictiva que pueda incidir en la Publicidad Registral, considera esta Autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Mario Daniel Molina Anchía en su carácter de apoderado generalísimo de la sociedad **AUTO ACCION S.A** contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas, treinta y ocho minutos del dos de marzo de dos mil diez, la cual se confirma.



QUINTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto 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 interpuesto por el señor **Mario Daniel Molina Anchía** en su carácter de apoderado generalísimo de la sociedad **AUTO ACCION S.A** contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas, treinta y ocho minutos del dos de marzo de dos mil diez, la cual se confirma. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora