



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-0795-TRA-BI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

EMPRESA DE BIENES COMERCIALES EBICOSA, S.A., Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 103-2006)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 1437-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las ocho horas con treinta minutos del dieciséis de noviembre de dos mil nueve.

Recurso de Apelación presentado por **Ana Gabriela Madriz Boreggio**, divorciada una vez, comerciante, con cédula de identidad número 1-527-831, vecina de Curridabat, en condición de representante legal de la **Empresa de Bienes Comerciales Ebicosa S.A.**, con cédula jurídica 3-101-070861; contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro de Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas veinte minutos del nueve de febrero de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el cinco de abril de dos mil seis, el señor **Fernán González Simón**, con cédula de identidad 1-1156-786, en su condición de Tesorero con calidades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **Pedro El Escamoso Sociedad Anónima**, con cédula jurídica 3-101-316768, informa de un posible error registral que involucra la finca



12488 del Partido de San José, que se incurrió al tramitar la inscripción del documento con citas tomo 461 asiento 10047, en cuanto al porcentaje utilizado para rectificar la medida, así como de una eventual sobreposición de las fincas **573129, 573130 y 573131** con la finca de su representada **436770**, todas del Partido de San José.

SEGUNDO. Que mediante Oficio No. AJR-072-2006, de 18 de abril de 2006, se solicitó al Catastro Nacional, un Informe y el montaje de los planos relacionados en este asunto. En respuesta a dicha solicitud, el Ingeniero Juan Araque Skinner, informa que realizado el montaje solicitado, se determina una sobreposición entre los planos catastrados de San José, números: SJ-786108-1988 que grafica las fincas 12488 y 155539; SJ-1055802-2006 que grafica rectificación de medida en finca 12488; SJ-265051-1995 que grafica la finca 436770; SJ-332262-1996 que no ha sido utilizado pero que está dentro del resto de la finca 155539; SJ-1053535-2006 que grafica la finca 573129; SJ-1047274-2006 que grafica la finca 573130 y SJ-1047273-2006 que grafica la finca 573131.

TERCERO. Que el Registro Público de la Propiedad Inmueble, mediante resoluciones de las 09:23 horas del 18 de abril de 2006, de las 07:55 horas del 08 de diciembre de 2006 y de las 09:55 horas del 25 de abril de 2007, únicamente para efectos de publicidad, ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en las fincas 12488, 573129, 573130, 573131, 436770, 155539 y 507230, todas del Partido de San José.

CUARTO. Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las trece horas con veinte minutos del nueve de febrero de dos mil nueve, dispuso en lo que interesa: “*...I.- Se ordena la inmovilización de las fincas del Partido de SAN JOSE, doce mil cuatrocientos ochenta y ocho (12488), ciento cincuenta y cinco mil quinientos treinta y nueve (155539), cuatrocientos treinta y seis mil setecientos*



setenta (436770), quinientos setenta y tres mil ciento veintinueve (573129), quinientos setenta y tres mil ciento treinta (573130) y quinientos setenta y tres mil ciento treinta y uno (573131), por determinarse la existencia de un traslape entre esos inmuebles y los planos que las grafican. Así como error de inscripción en el porcentaje de la rectificación de cabida de la finca 12488, y un aparente traspaso irregular en esa propiedad en el derecho a la mitad que le correspondía a Balbanera Blanco Rojas, fallecida muchos años antes de la fecha de otorgamiento del traspaso. II.- Se ordena la cancelación de la advertencia administrativa en la finca del Partido de San José, quinientos siete mil doscientos treinta (507230),... VI.- Se ordena la apertura de una investigación preliminar sobre el porcentaje de la primera rectificación de medida realizada en la finca 12488...”

QUINTO. Que mediante escrito presentado el veintiuno de mayo de dos mil nueve, la señora Ana Gabriela Madriz Boreggio, en la condición indicada, presentó Recurso de Apelación contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles quien lo admite, razón por la cual conoce este Tribunal.

SEXTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este



Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad Inmueble resuelve inmovilizar las fincas 12488, 573129, 573130, 573131, 155539 y 436770, una vez verificado el traslape de los planos que las representan, así como un posible error en el trámite del documento 461-10047 que consiste en la inscripción de rectificación de medida de la finca 12488 con un porcentaje que excede el legalmente permitido y un traspaso a favor de Victor Manuel Cubero Quirós otorgado, aparentemente en forma fraudulenta, el 18 de agosto de 1998, tramitado con citas **457-14649**, mediante el que Balbanera Blanco Rojas, quien falleció en el año 1948, le vende el derecho de un medio que en dicha finca le pertenecía.

Por su parte, la apelante alega: **Primero:** Que no procede la inmovilización por traslape de planos pues según el informe de Catastro Nacional, la finca de Pedro El Escamoso S.A. no nace de la finca 12488 de San José, y no se localiza en los terrenos a inmovilizar sino como a un kilómetro hacia el oeste. **Segundo:** Que la acción penal por el traspaso irregular del derecho de la señora Balbanera Blanco ya prescribió y por tanto sólo queda su declaratoria en vía civil a solicitud de los interesados y dicha acción no ha sido interpuesta aún. **Tercero:** Que desconoce los detalles de la rectificación de medida irregular en la finca 12488, pero que las fincas derivadas de ella se ajustan a sus planos y no existe queja alguna de sus propietarios. **Cuarto:** Que la resolución recurrida atenta contra la seguridad jurídica que debe brindar el



Registro de la Propiedad, pues todos los propietarios de las fincas segregadas de la finca 12488, adquirieron de buena fe y al amparo del Registro, siendo que hasta este momento se les viene a informar de los *atropellos* cometidos por los antiguos dueños, resultando perjudicados a pesar de que “*no tenemos vela en ese entierro*”. **Quinto:** La resolución recurrida no corrige la situación y únicamente sirve para que el mismo Registro “*trate de lavarse la cara de sus mismos errores.*” En razón de todos estos agravios solicita la recurrente sea revocada la resolución impugnada y se ordene el levantamiento de la advertencia administrativa que afecta la finca de su representada.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. La presente Gestión Administrativa se inicia en virtud de escrito presentado por Fernán González Simón, en su condición de Tesorero de la sociedad **Pedro El Escamoso S.A.** mediante el cual informa a la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, de un posible error de inscripción del documento presentado con citas **461-10047**, relacionado con la rectificación de medida de la finca **12488**, solicitada por el señor Luis González Mora, (quien, de los autos que constan dentro del expediente, resulta ser su padre y además, también representante de la sociedad gestionante) en representación de la entonces titular de dicho inmueble, Fernadri Sociedad Anónima, que consiste en la rectificación de medida con un área que excede el porcentaje permitido por el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias y de una posterior rectificación de medida de la misma finca, esta vez en aplicación del artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional, inscrita con el documento presentado según citas **566-15055**, con segregación de tres lotes que dieron origen a las fincas **573129**, **573130** y **573131**, siendo que dichos movimientos, producen una sobreposición del resto de la finca 12488 y sus segregaciones, con la finca **436770** graficada en el plano **SJ-265051-1995**, propiedad de su representada y con el plano SJ-332262-1996 levantado posteriormente como parte de la finca 155539.



Del análisis del expediente venido en Alzada, comprueba este Tribunal, que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resuelve inmovilizar las fincas objeto de las presentes diligencias al comprobar la existencia de tres inconsistencias:

I.- Realizado un estudio preliminar de la finca 12488 del Partido de San José, verifica la comisión de un posible **error de inscripción** en el trámite del documento presentado con citas **461-10047** (v. f. 178), que consiste en la rectificación de medida de dicho inmueble, solicitada por su titular Fernadri Sociedad Anónima, representada por el señor Luis González Mora, con un porcentaje superior al permitido por el artículo 13 de la Ley de Informaciones Posesorias, utilizando para ello el plano catastrado No. **SJ-786108-1988**, a pesar de que, en el mismo se indica que corresponde a parte de esa finca, sea 12488 y parte de la finca 155539, ambas del Partido de San José. Y siendo que, posteriormente de la primer finca citada (12488) son segregados 3 lotes, inscritos con matrículas 573129, 573130 y 573131, determina consignar Advertencia Administrativa tanto en la finca madre como en los lotes segregados de ésta.

II.- Que mediante un supuesto testimonio de la escritura número uno, del tomo cuarto de protocolo del Notario Francis Tejada Barrantes, otorgada el 18 de agosto de 1998 y que fuera presentado al Diario del Registro de Bienes Inmuebles el 21 de agosto de 1998 con citas 457-14649 (ver folio 213), la señora Balbanera Blanco Rojas en su calidad de propietaria de un derecho de un medio en la finca 12488 de San José, lo vende a Víctor Manuel Cubero Quirós. No obstante, consta a folio 391 de este expediente, copia certificada por el Registro Civil, en la cual consta que dicha señora falleció en el mes de marzo de 1948, sea 50 años antes de dicho otorgamiento. Asimismo, consta a folios 388, copia del índice de instrumentos notariales certificada por el Archivo Notarial, en donde se confirma que el Notario Tejada Barrantes no *cartuló* en la segunda quincena del mes de agosto de 1998, de lo que puede



presumirse una eventual falsedad del testimonio presentado con citas 457-14649, pues no existe la correspondiente escritura pública asentada en el protocolo del indicado notario, situación a todas luces anómala y que debe ser ventilada en estrados judiciales.

III.- Asimismo, una vez rendido el informe solicitado a la Dirección de Catastro Nacional, determina ampliar la nota de Advertencia Administrativa a otros inmuebles, al comprobarse el **traslape** de los siguientes planos:

- a) **SJ-786108-1988**, que grafica parte de las fincas **12488 y 155539**;
- b) **SJ-1055802-2006** que corresponde a una nueva rectificación de medida de la finca **12488**;
- c) **SJ-653118-2000** que corresponde a la finca **155539**;
- d) **SJ-786109-1988** que corresponde al lote **507230**, segregado de la finca 155539;
- e) **SJ-265051-1995** que corresponde al lote **436770**, segregado de la finca 155539;
- f) **SJ-332262-1996** que no ha generado inscripción alguna, (éstos dos últimos en apariencia son parte de la finca 155539 pero de acuerdo al montaje de sus planos, ambos provienen de la finca 12488 o al menos del plano SJ-786108-1988);
- g) **SJ-1053535-2006** que grafica el lote **573129**, segregado de la finca 12488;
- h) **SJ-1047274-2006** que grafica el lote **573130**, segregado de la finca 12488; y
- i) **SJ-1047273-2006** que grafica el lote **573131**, segregado de la finca 12488.

Una vez conferidas las audiencias correspondientes y ante las inconsistencias encontradas, resuelve inmovilizar las fincas afectadas, exceptuando la finca 507230, en la que se ordena levantar la advertencia administrativa que había sido consignada, en virtud de que su plano catastrado **SJ-786109-1988** no presenta sobreposición alguna y de que las otras dos inconsistencias indicadas afectan únicamente la finca 12488 y sus segregaciones.



Llama poderosamente la atención de esta Autoridad, que en el plano levantado por Víctor Manuel Cubero Quirós, inscrito con el número SJ-786108-1988 y que fuera utilizado para rectificar la medida de la finca 12488, se indica claramente que el mismo graficaba el derecho a un medio en esa finca, que ya era de su propiedad y una parte de la finca 155539, que para entonces era propiedad de su representada Cubero Quirós Hermanos Limitada, según se evidencia del documento con citas **423-16427**, visible a folio 266, otorgado el 04 de setiembre de **1995**. En dicho documento esta sociedad segrega y vende un lote a José Gustavo Cubero Garibotti, dando origen a la finca 436770, que precisamente es hoy propiedad de la gestionante Pedro El Escamoso S.A. y que origina estas diligencias administrativas. Dado lo anterior, es posible presumir, que el citado plano fue levantado para reunir una porción de cada una de estas fincas, no obstante, al relacionarse solamente la finca 12488 y utilizarse erróneamente para rectificar su medida, no se rebajó la parte de terreno que correspondía a la finca 155539.

Segregado el lote 436770, el resto de la finca 155539, reservado por Cubero Quirós Hermanos S.A., es vendido a Inversiones Inmobiliarias El Roel de Juanita S.A., representada por **Elías, Elena y Rosa María todos de apellidos Cubero Quirós**, según consta del documento con citas **480-6124**, visible a folio 107, otorgado el día 02 de agosto del 2000. Cabe advertir que este traspaso se realiza con la autorización de la Asamblea de Accionistas de Cubero Quirós Hermanos Ltda, según manifiesta la notario autorizante en dicho testimonio de escritura, y que, según consta a folios 291 a 300 de este expediente, sus socios son José Antonio Cubero Gutiérrez, Víctor Manuel, Samuel, **Elías**, Antonio, **María Elena**, María Julia y **Rosa María**, todos de apellidos **Cubero Quirós**, es decir que los mismos representantes de la sociedad adquirente son socios de la sociedad vendedora.



Además de lo anterior, no puede este Tribunal dejar de advertir, que la sociedad gestionante, Pedro El Escamoso S.A., es representada por los señores: **Luis González Mora**, en calidad de Presidente, Fernán González Simón en calidad de Tesorero, y Adrián González Simón en calidad de Secretario, según consta de certificación visible a folio 187. Es decir, que tal y como lo afirman los señores Gabriela Madriz Boreggio en su condición de representante de la Empresa de Bienes Comerciales Ebicosa S.A. titular de la finca 573129 de San José (v. f. 171 a 176) y Natalio Salvador Mastroeni Chacón actual titular registral de la finca 12488 (v. f. 224 a 229), efectivamente quien solicita la rectificación de medida de la finca 12488, con base en el tantas veces citado plano SJ-786108-1988, produciendo un traslape de fincas, sea el señor **Luis González Mora** quien a su vez es representante de la gestionante, titular del lote afectado por esa sobreposición de fincas.

Por otra parte, existe evidencia suficiente de que el supuesto traspaso del derecho a un medio sobre la finca 12488, que pertenecía a la señora Balbanera Blanco Rojas, realizado a favor de Víctor Manuel Cubero Quirós en el año 1998, **fue otorgado presumiblemente en forma fraudulenta** pues la señora Blanco Rojas había fallecido desde 50 años antes. No obstante, dadas las limitaciones a la competencia material de la Gestión Administrativa y las restricciones del Marco de Calificación Registral, pródigamente fundamentadas en la resolución recurrida, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de las actuaciones, tanto del señor Víctor Manuel Cubero Quirós en su condición personal y como representante de la sociedad Cubero Quirós Hermanos Limitada, como del señor Luis González Mora en su condición de representante de las sociedades Fernadri y Pedro El Escamoso Sociedad Anónima.



Dado el anterior cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos de la Apelante, pues a pesar de que registralmente la finca 436770, propiedad de Pedro El Escamoso S.A., no es “*hija*” de la finca 12488, del montaje de sus planos realizado por el Catastro Nacional, se verifica que éstos en la materialidad se encuentran sobrepuestos, lo que significa que corresponden físicamente a la misma porción de terreno.

En relación con la prescripción de la acción penal, por el traspaso irregular del derecho de la señora Balbanera Blanco, carecen tanto el Registro como este Tribunal, de competencia para conocer y pronunciarse sobre este asunto. Y siendo que esas actuaciones han producido una modificación que ha vulnerado la Publicidad Registral, resulta imprescindible la inmovilización de los bienes inmuebles afectados por esa actividad delictiva hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto ante la autoridad judicial competente. Es decir, este constituye una de las razones por las que deben ser inmovilizadas tanto la finca 12488 propiedad del señor Natalio Salvador Mastroeni Chacón, como sus segregaciones, sean la finca 573129 propiedad de la apelante Empresa de Bienes Comerciales Ebicosa S.A. y las fincas 573130 y 573131 propiedad de Corporación Ronanma Inc. de Costa Rica S.A.

Que a pesar de que los actuales afectados desconocen los detalles de la rectificación de medida irregular en la finca 12488, realizada con fundamento en el plano SJ-786108-1988, esta resulta ser una inconsistencia que también afecta la publicidad de los asientos registrales, y siendo que el fin primordial del Registro de Bienes Inmuebles es garantizar la seguridad jurídica publicitada en éstos, con objeto de brindar una publicidad sana, acorde con la realidad, al presentarse situaciones como la descrita debe advertir a terceros interesados sobre las inexactitudes que afectan los bienes y derechos inscritos e impedir que continúen en el tráfico jurídico. Cabe en este punto, señalar a la recurrente, que es incorrecta su afirmación de que las fincas derivadas de la finca 12488 se ajustan a sus planos y que no existe queja alguna de



sus propietarios, por cuanto es precisamente esta inconsistencia la que produce el inicio del presente procedimiento. Recuerde además la apelante, que mediante el documento presentado con citas 569-34955 (v. f. 138) y que es adicional del documento 568-17267 (v. f. 133) su representada adquiere la finca 573129, manifestando expresamente su aceptación de la compraventa de dicho inmueble soportando la anotación de Advertencia Administrativa que había sido consignada por el Registro, lo que demuestra que a pesar de “*no tener vela es ese entierro*”, no era desconocida por su persona la existencia de las anomalías que la afectan y aún así acepta las consecuencias que puedan derivarse del presente procedimiento.

Dadas las anteriores consideraciones y siendo que los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en razón de lo que debe confirmarse la resolución recurrida.

QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. En razón de todo lo anterior, no encuentra este Tribunal motivo alguno para revocar lo resuelto por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, dado que lo solicitado por la representada del apelante no puede ser concedido, en virtud, por una parte, de las anomalías que afectan a la finca 12488 y sus segregaciones, y que deben ser ventiladas ante la Autoridad Jurisdiccional competente. Y por otra parte, ante la existencia de un traslape de sus planos con los planos que representan las fincas 155539 y 436770. Es por ello que, lo procedente es la declaratoria sin lugar del Recurso de Apelación interpuesto por Gabriela Madriz Boreggio en representación de la Empresa de Bienes Comerciales Ebicosa S.A, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas veinte minutos del nueve de febrero de dos mil nueve, la cual en este acto debe confirmarse.



SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 Orgánico y 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 que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por Gabriela Madriz Boreggio en representación de la Empresa de Bienes Comerciales Ebicosa S.A, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas veinte minutos del nueve de febrero de dos mil nueve, la cual en este acto 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.

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora