



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2010-0120-TRA-RI (BI)**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**Rodrigo Martin Viquez, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen 308-2009)**

**Subcategoría Bienes Inmuebles**

***VOTO No 261-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas quince minutos del veintiséis de agosto de dos mil once.***

Recurso de apelación presentado por el señor Rodrigo Martín Viquez, casado, empresario con cédula de identidad uno ochocientos cincuenta y siete quinientos ochenta y nueve, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las doce horas del veintisiete de enero de dos mil diez.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el cuatro de junio de dos mil nueve, el señor Rodrigo Martin Viquez de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa mediante la cual solicita se proceda a mantener Nota de Advertencia sobre la propiedad inscrita en el partido de San José matrícula 1-036846F-000, así como se proceda a dejar sin efecto los documentos tomo 572 asiento 54415 y tomo 572 asiento 77326 que corresponden a las presuntas actas fraudulentas que modificaron la Junta Directiva de la empresa “Consortio Carrod S.A”.



**SEGUNDO.** Que la Dirección del Registro Inmobiliario mediante la resolución dictada a las doce horas del veintisiete de enero de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: “...I) **DENEGAR** la presente gestión, y por ello, denegar la solicitud planteada por el señor Rodrigo Martín Víquez, por improcedente, por cuanto no tiene como sustento la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, sea de origen registral o extraregistral. II Se ordena levantar la advertencia administrativa que se publicita en la finca filial del partido de San José matrícula 36846....”

**TERCERO.** Que el gestionante presenta recurso de apelación ante el Registro Inmobiliario mediante escrito con fecha de recibido 08 de febrero de 2010, impugnando la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario.

**CUARTO.** Que el recurso de apelación es admitido por el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las ocho horas del diez de febrero de dos mil diez.

**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 a 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 el Juez Arguedas Pérez, 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 Inmobiliario en la resolución apelada, numerados como I a II aclarando que el sustento probatorio del hecho probado (I) se encuentra a folios 77 a 79 del expediente. Asimismo, se agregan los siguientes hechos probados: **VI.-** Consta a folios 470 a 472 del expediente certificación de la finca del partido de San José matrícula F 00036846, inscrita el 05 de diciembre de 2005 a nombre de CONSORCIO CARROD S.A. **VII.** Que el gestionante Martin Víquez interpuso denuncia penal ante el Ministerio Público el día 18 de octubre de 2007, contra el licenciado Adolfo Enrique Rojas Breedy y la señora Sally Sue Cohen por el delito de Tentativa de Estafa, Tentativa de Hurto (v. f. 218 a 236).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como No Probados por el Registro Inmobiliario numerados del I al II.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario señaló *“(...) se colige que en Agosto del 2007 se protocoliza acta de asamblea general extraordinaria de la Compañía Consorcio Carrod S.A cédula jurídica 3-101-341730, por la cual se hacen nuevos nombramientos en los cargos de presidente y secretario, dicho documento fue presentado bajo las citas tomo 572 asiento 77326 e inscrito en setiembre del 2007. Con la inscripción del mismo la señora Sally Sue Cohen quedó nombrada como presidenta de dicha sociedad con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma. Posteriormente, a las 12:00 horas del 10 de febrero del 2009, la señora Sally Sue Cohen, en su condición de presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de la sociedad Consorcio Carrod S.A otorga en Fort Lauderdale, Miami, la escritura número 82, que consiste en un crédito hipotecario que tiene como garantía la finca filial del Partido de San José matrícula 36846. Dicho testimonio fue presentado a las 14:39 horas del 10 de febrero del 2009 bajo el tomo 2009*



*asiento 33708 y actualmente se encuentra anotado en dicho inmueble, por cuanto al momento de su calificación, el mismo presentaba defectos que a la fecha no han sido subsanados. Debe enfatizarse que para efectos registrales se tiene por probado, que al momento en que la señora Sally Sue Cohen otorga la escritura número 82, el nombramiento de ella como presidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de Consorcio Carrod SA, se encontraba inscrito y vigente...”.* En el caso concreto afirma que debe tomarse en cuenta que la situación que el gestionante plantea como irregularidad o falsedad, no puede ser atendida en sede administrativa, que de conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Código Notarial, las manifestaciones del Notario contenidas en el testimonio de escritura número 82 presentado al Registro bajo el tomo 2009 asiento 33708 se presumen como ciertas, además que en el índice notarial de la primera quincena del mes de febrero del 2009 del notario Edgar Emilio León Díaz, se indica que la escritura 82 corresponde a una constitución de hipoteca, misma que según ese índice fue otorgada a las 12:00 horas del 10 de febrero del 2009 y consta a partir del folio 121 vuelto del tomo onceavo de su protocolo, lo que deja en evidencia que hay escritura matriz que respalde el testimonio que cuestiona el gestionante, y a la vez que no se cumple con las situaciones en las que procede la consignación de una nota de prevención. Que en razón de que esos hechos no encuadran dentro de los supuestos establecidos como inexactitud, sea de origen registral o extraregistral, en otras palabras no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, ni se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el Voto 376-2006 del Tribunal Registral Administrativo y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional DGRN-0831/2007 se deniega la solicitud de consignar Nota de Advertencia Administrativa sobre la finca del partido de San José matrícula 36846, y que darle trámite a estas diligencias significaría transgredir el Principio constitucional de División de Poderes ( artículos 9 y 153 de la Constitución), siendo que al Registro le está vedado la valoración de un caso como el que nos ocupa, mucho menos emitir una declaratoria de derechos en torno a hechos que por sí están siendo conocidos por los órganos jurisdiccionales.



Por su parte, el gestionante, tanto en su escrito de apelación como en el escrito de apersonamiento ante este Tribunal, manifiesta su inconformidad con la resolución dictada por el Registro Inmobiliario toda vez que argumenta, que se le coacciona con su casa de habitación representada por las acciones y libros de su sociedad en poder de los esposos Cohen y su abogado Edgar Emilio León con el fin de que él reconozca y acepte una deuda por \$ 475.000.00 y que tal y como lo expuso dichas acciones fueron dadas en garantía a los señores Cohen. Ellos haciendo abuso de la buena fe en los negocios modifican unilateralmente dicho concepto y se declaran dueños y toman decisiones que violentan su derecho de propiedad sobre dichas acciones y paralelamente sobre su casa de habitación. Que del instrumento público utilizado fraudulentamente se revela una vez más las maquinaciones perversas de estos sujetos al pretender apropiarse del inmueble, estafarlo y para ello utilizan el subterfugio de una hipoteca común suscrita por ellos mismos como acreedores de una suma exorbitante donde aparecen el apelante señor Rodrigo Martin y su esposa como supuestos deudores, siendo que ellos nunca autorizaron ese documento público y a pesar de esa situación el notario León en contubernio delictivo con los esposos Cohen, ordenan a un tercero presentar ante el Diario del Registro Público, aún y cuando el notario público autorizante se encontraba reunido con los Cohen en La Florida y ellos en su condición de deudores se encontraban en Costa Rica y solicita se revoque la resolución recurrida y se orden la inmovilización de la finca del partido de San José matrícula 36846F-000.

Realizado el estudio del elenco probatorio que consta en el expediente venido en alzada, de previo al dictado de la resolución de mérito, debe este Tribunal realizar algunas aclaraciones:



**A.- Sobre los alcances del procedimiento de Gestión Administrativa.** De conformidad con el Principio de Fe Pública Registral, los asientos registrales se presumen exactos y concordantes con la realidad. Sin embargo, esa fe pública conferida a la publicidad registral no es originaria sino derivada, pues la información que consta en sus asientos se basa en la Fe Pública Notarial, que implica; de conformidad con el artículo 31 del Código Notarial una presunción de certeza en todas *“...las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.”* Por ello, nuestro sistema registral ha sido definido como un sistema de doble calificación pues en una primera fase contractual, el Notario garantiza la adecuación de la voluntad de las partes contratantes al ordenamiento jurídico y en un segundo momento, la función del registrador ejerce un control de legalidad del instrumento público. Dado lo anterior, y como consecuencia natural de toda actividad humana, pueden producirse errores o inconsistencias en el procedimiento de registración. Y dada esa doble calificación, es evidente que existe una doble fuente de inexactitudes que puedan eventualmente afectar la presunción de certeza de los asientos registrales. Es precisamente para aquellos casos en que se quiebra la presunción de certeza y exactitud de la publicidad registral que existe el procedimiento de Gestión Administrativa, regulada en los artículos 92 a 101 del Reglamento del Registro Público; (que es Decreto Ejecutivo No. 26771 de 18 de marzo de 1998), la Gestión Administrativa procede ante la existencia de *“... una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes...”*

Sobre los alcances de este procedimiento este Tribunal ha reiterado en diferentes Sentencias; dentro de ellas en Voto No. 127-2004, que dispuso lo siguiente: *“...es una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales- cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro...”*



Resulta claro entonces, que dentro de la competencia material de la Gestión Administrativa no existe la posibilidad de investigar actividades atribuibles a funcionarios públicos, pues en el caso de que haya participación de un Notario público, lo procedente ante tales hechos es la interposición de las denuncias correspondientes ante la sede jurisdiccional, acciones que ya ha promovido el apelante. Para el caso de las inexactitudes en la publicidad registral, generadas por la actividad dolosa o delictiva del funcionario registral, sí deben ser conocidas mediante el procedimiento de Gestión Administrativa, siempre que se pueda demostrar la participación de ese funcionario, siendo suficiente la mínima posibilidad de ello para que se dé una respuesta administrativa. No obstante, en el presente asunto no han sido detectados hechos de esta naturaleza.

**B.- Sobre el control de la función notarial.** De conformidad con los artículos 1º y 2º del Código Notarial el Notario público es un profesional en Derecho, habilitado legalmente para ejercer; en forma privada, una función pública delegada por el Estado. De ahí que esa función debe ser controlada por el Estado y para este efecto se ha creado la Dirección Nacional de Notariado, dependencia del Poder Judicial encargada de organizar, vigilar y controlar la función notarial en nuestro país. Esta dependencia se encuentra regulada en los artículos 21 a 24 del mismo Código Notarial y dentro de sus atribuciones y con el fin de ejercer esa función de control y vigilancia ha determinado los medios idóneos de seguridad que deben contener los documentos notariales para su validez, tales como el sello blanco y el papel de seguridad y establecidos en el Capítulo II del Título IV, artículos 119 a 124 de los Lineamientos para el Ejercicio y Control del Servicio Notarial, establecidos por esa Dirección.

Aunado a esto, en los artículos 138 y siguientes del Código Notarial se establece que la competencia disciplinaria en materia notarial corresponde al Poder Judicial, por lo que fueron creados órganos jurisdiccionales especializados.



El Registro Público con el fin de garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos; fin señalado en el artículo 1 de la Ley 3883, ha establecido diversos mecanismos de seguridad; dentro de ellos la boleta de seguridad que debe adjuntarse a cada documento presentado.

En resumen, en el caso bajo estudio ha quedado demostrado que el señor Rodrigo Antonio Martín Víquez de calidades y condición indicadas, presentó gestión administrativa ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el día 04 de junio de 2009 mediante la cual solicita se mantenga la consignación de Nota de Advertencia de la finca matrícula 36846F-000 del Partido de San José, así como se proceda a dejar sin efecto los documentos tomo 572 asiento 54415 y tomo 572 asiento 77326 que corresponden a las presuntas actas fraudulentas que modificaron la Junta Directiva de la empresa “Consortio Carrod, S.A.

Analizada la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria cuestionada, presentada bajo el tomo 572 asiento 77326 visible a folios 77 a 79 del expediente, la cual fue inscrita el 12 de setiembre del 2007 en el Registro de Personas Jurídicas, así como el documento con citas de presentación tomo 2009 asiento 33708 que es documento de constitución de hipoteca mediante el cual CONSORCIO CARROD S.A constituye hipoteca de segundo grado a favor de MAYAN FUND S.A, se colige que los referidos instrumentos cumplen con el bloque de legalidad que deben cumplir los documentos para su debida inscripción. Debe tenerse presente que en el trámite de calificación el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula la actividad registral; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación registral, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del





título o de la obligación contenida en el mismo. En el presente caso la queja puntual del gestionante, es en torno a la perturbación sufrida por parte de los representantes de la sociedad CONSORCIO CARROD SOCIEDAD ANÓNIMA, en la posesión de su casa de habitación, al protocolizar según su dicho un Acta inexistente. Al respecto este Tribunal comparte lo resuelto por el a quo, ya que no procede la gestión administrativa tendiente a la consignación de inmovilización sobre la finca del partido de San José matrícula 36846F-000, porque no se evidencia error registral en los asientos practicados y la nulidad alegada solo puede ser declarada y conocida por los Tribunales Jurisdiccionales (a diferencia de este Tribunal que es de carácter administrativo), situación de la que ya se está dando publicidad por medio de las medidas cautelares judiciales que se han anotado (demandas), de forma que no tiene sentido, ni resulta procedente practicar la inmovilización ni tampoco resulta procedente dejar sin efecto la escritura protocolizada presentada bajo el tomo 572 asiento 77326 que corresponden a las actas que modificaron la Junta Directiva de la empresa “Consortio Carrod, S.A”.

Conforme lo expuesto, estima este Tribunal que al no existir la mala práctica registral señalada, no puede accederse a lo peticionado por el recurrente; “*sea la inmovilización de la finca del partido de San José matrícula 36846F-000*”, pues del contenido del expediente no se evidencia error registral en los asientos practicados y la nulidad alegada solo puede ser declarada y conocida por los Tribunales Jurisdiccionales, situación de la que ya se está dando publicidad por medio de las medidas cautelares judiciales que se han anotado (demandas), de forma que no tiene sentido, ni resulta procedente practicar la Nota de Advertencia, pues, dadas las restricciones a la competencia material de la Gestión Administrativa, es un procedimiento destinado a tratar de corregir inconsistencias de la publicidad registral, por lo que no resulta procedente que dentro de éste se investiguen los hechos irregulares que denuncia, ya que según nuestro ordenamiento estos son de exclusiva competencia de nuestros Tribunales Jurisdiccionales, en donde con una mejor libertad



probatoria y con la posibilidad de declarar un mejor derecho pueda verse satisfecha en sus pretensiones.

**CUARTO: 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 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo 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 presentado por el señor Rodrigo Martín Víquez, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las doce horas del veintisiete de enero de dos mil diez, 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 Suárez Baltodano*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Guadalupe Ortiz Mora*