



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0660-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

George Gandelman, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 515-2010-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 394-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas con cuarenta minutos del dieciséis de setiembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por el Licenciado **Jorge Ruiz González**, mayor, divorciado tres veces, abogado, vecino de San José, Tibás, de la esquina suroeste del parque doscientos cincuenta metros al sur, titular de la cédula de identidad número uno-cero quinientos sesenta y cinco-cero ochocientos ochenta y nueve, en su condición de apoderado especial judicial del señor **George Gandelman**, de un solo apellido en razón de su nacionalidad norteamericana, siendo mayor, comerciante, casado una vez, vecino de Estados Unidos de América, Florida, Miami, mil setecientos cincuenta y seis SW, ocho street, número doscientos uno, reinta y tres mil ciento treinta y cinco, titular de pasaporte de su país número cero cuatro seis ocho cuatro nueve uno cero cinco, a título personal y como ex presidente y apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad de esta plaza **ROYAL PAPAGAGO SOCIEDAD ANÓNIMA.**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cuatrocientos cinco mil novecientos setenta y ocho, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas, quince minutos del cinco de julio de dos mil diez.



RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el once de junio de dos mil diez, el Licenciado Jorge Ruiz González, de calidades y en la condición indicada, instó un procedimiento de gestión administrativa, mediante el cual indica que fue despojado de **ROYAL PAPAGAYO SOCIEDAD ANÓNIMA, Y DE LOS ACTIVOS** que esa sociedad poseía, sean las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 148703-000 y 148704-000. Además, adjunta denuncia presentada ante el Ministerio Público.

SEGUNDO. Que mediante la resolución de las quince horas, quince minutos del cinco de julio de dos mil diez, el Registro Inmobiliario, resuelve “(...) **I.- DENEGAR** la presente gestión administrativa, por cuanto no existe error imputable a este Registro que amerite la inmovilización de las fincas. **II.- LEVANTAR** la nota de prevención consignada en las fincas del Partido de **GUANACASTE** matrícula **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TRES (148703)** y **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUATRO (148704)**, para lo cual se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica Registral en la persona de la Licda. Kattia Meza Brenes, en su ausencia a cualquier otro asesor de ese Departamento (...)”.

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el veintitrés de julio de dos mil diez, la representación del gestionante interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido mediante resolución de las trece horas, treinta y siete minutos del veintisiete de julio de dos mil diez, circunstancia por la cual conoce este Tribunal.

CUARTO. 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 validez 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 de julio del 2011.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan 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 Alvarado Valverde; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista con tal carácter el siguiente: Que mediante las certificaciones de los índices notariales emitidas por el Archivo Notarial del Archivo Nacional, se comprueba la existencia de las escrituras N° 181, visible al folio 104 frente del tomo Primero de la Notaria Kattia Rodríguez Morales, otorgada el doce de diciembre de dos mil seis a las veintidós horas, referente a la compra venta de los inmuebles del Partido de Guanacaste Folio Real matrículas 148703-000 y 148704-000, y la constitución de un crédito hipotecario sobre dichas fincas (Ver folio 329), y la escritura N° 30 visible al folio 33 vuelto del tomo 4 de la Notaria Karla Zumbado Villalobos, otorgada a las catorce horas del veinticuatro de mayo de dos mil diez, correspondiente a la constitución de Inversiones Robert & Shadid S.A. (Ver 331).



SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de No Probado, que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, deniega la gestión presentada por el Licenciado Jorge Ruiz González en su condición de apoderado especial judicial del señor George Gandelman, y levanta la nota de prevención consignada en las fincas del Partido de Guanacaste matrículas matrícula CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TRES (148703) y CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUATRO (148704), por considerar, que no es posible la aplicación del trámite de inexactitudes registrales de origen extraregstral, según lo dispone el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J del 30 de setiembre de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009, en sus artículos 32 y 34. Lo anterior, en virtud que los documentos Tomo 2009, asiento 218937, testimonio de escritura otorgado en Tibás a las 22:00 horas del 21 de diciembre de 2006 y corresponde a la escritura número 181, visible al folio 104 frente del tomo Primero de la notaria Kattia Rodríguez Morales y el documento tomo 2010 asiento 154307, testimonio de escritura otorgado en San José a las 14: 00 horas del 24 de mayo de 2010 y corresponde a la escritura número 30, visible al folio 33 vuelto del tomo 4 de la notaria Karla Zumbado Villalobos, cumplen con los requisitos para su inscripción y que la información consignada en ellos es de única y exclusiva responsabilidad de las Notarias que autorizaron su otorgamiento, pues se encuentra amparada en la Fe Pública Notarial que es incuestionable en esta sede administrativa y que la nulidad de una inscripción no puede ser declarada en esta vía, que de ser procedente es competencia de la instancia judicial, donde ya se tramita la respectiva investigación, por lo que no procede la inmovilización solicitada.



Por su parte, el representante del señor George Gandelman, en sus agravios sostiene que no deja de reconocer sentido y validez a la mayoría de los preceptos esbozados y analizados por el Lic. Méndez Vargas, quien actúa como resolutor, sin embargo, si existe un acto de inobservancia de la legislación vigente, por parte del Registrador, que deviene en una falta in diligendo e in observando, y finalmente al de legalidad, cuando pese a que desde el día 22 de junio , (noticia criminis) esta representación mediante la figura de la ampliación de denuncia comunica que la propiedad se está traspasando mediante la figura de aporte de capital a una sociedad creada específicamente para el hecho, en el protocolo de la Notaria Pública Karla Zumbado Villalobos, esposa del Lic. Elías Shadid Lépez, uno de los denunciados, y el mismo no solo confirma parte de dicha sociedad, sino que consta que es el dueño del cincuenta por ciento del capital social, y además es uno de los dueños que venden o aportan dichas fincas. Es decir estando debidamente informado en el Registro del acto ilegal (aun en ciernes en ese momento, pues su inscripción se encuentra pendiente), ilegalidad que se da en función del artículo 7 inciso c del Código notarial (Nulidad Absoluta) proceden a inscribir un acto harto conocido por su ilegalidad. Esta representación considera ilegal, irresponsable, e inclusive de complicidad la actitud de quien registra y del propio Registro que avala, dado que se conoce de la violación legal que se está dando y continúan, permiten y avalan la misma, por ello solicita mantener la nota de advertencia consignada en las fincas de Guanacaste 148703-000 y 148704-000, a fin de prevenir daños mayores a los tolerados por ese Registro.

Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada, debe expresar este Tribunal, por su parte, que no se advierte error alguno por parte del registrador al que fuera asignado el trámite de los documentos **tomo 2009, asiento 218937** y **tomo 2010 asiento 154307**, el primer documento, es mediante el cual los Licenciado Elías Shadid Lépez y el señor Mario Robert Echeverría, ambos a título personal, adquieren de **ROYAL PAPAGAYO SOCIEDAD ANÓNIMA**, las fincas del Partido de Guanacaste, Folio Real matrícula **148703-000** y **148704-000**, las mismas las adquieren libre de gravámenes por



partes iguales, siendo, que en el mismo acto constituyen un crédito hipotecario sobre las fincas aludidas, de TRES MILLONES DE COLONES sobre la primera y de OCHO MILLONES sobre la segunda finca, representada por una cédula hipotecaria cada finca por los montos indicados. (Ver folios 509 al 512). El segundo documento referido es concerniente a la constitución de la sociedad Inversiones Robert & Shadid Sociedad Anónima, pudiendo abreviarse Inversiones Robert & Shadid S.A. (Ver folios 313 al 319), ya que los documentos mencionados cumplieron con todos los requisitos, de acuerdo al Marco de Calificación regulado en los artículos 27 de la Ley sobre inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967, y artículo 34 y 43 del Reglamento de Organización del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998, que restringen la función calificadora a lo que conste en los asientos del Registro, de ahí, que el Registrador no puede cuestionar la veracidad del contenido de los documentos, ya que en aplicación del Principio de la Fe Pública Notarial, los actos de disposición 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, por lo que la nulidad de una inscripción no puede ser decretada en esta vía, sino en la instancia jurisdiccional correspondiente, asunto que de acuerdo a los autos ya se está ventilando en la vía judicial.

Aunado a lo anterior, es importante indicar, que el numeral 16 del Reglamento citado, establece lo correspondiente a las inexactitudes extraregistrales, indicando que “(...) son las que tienen su origen fuera del ámbito registral y se producen por: “a) (...). b) *Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.*”, siendo, que en el caso de existir una inexactitud extraregistral, el Registro tiene la facultad de consignar una nota de prevención, ello de acuerdo al numeral 32 del Reglamento ya citado, siempre que se den los siguientes



presupuestos: “ (...) a) Cuando por medio de certificación del Archivo Nacional se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz. B) (...)”, de ahí, que en el caso bajo estudio, y conforme a las certificaciones expedidas por el Archivo Notarial del Archivo Nacional, tenemos, que los testimonios de escritura que dieron origen al tomo 2009 asiento 218937 (Venta de inmuebles y constitución de créditos hipotecarios), y tomo 2010 asiento 154307 (Constitución de la sociedad de Inversiones Robert y Shadid S.A.), referidos líneas atrás, se encuentran asentados en el índice de la notaria Kattia Rodríguez Morales y Karla Zumbado Villalobos, circunstancia, que permite al Registro como bien lo hizo a levantar la nota de prevención de inexactitud extraregstral sobre las fincas del Partido de Guanacaste, Folio Real matrículas CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TRES-CERO CERO CERO y CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECINETOS CUATRO-CERO CERO CERO, ordenada mediante la resolución de las catorce horas, diez minutos del dieciséis de junio de dos mil diez (Ver folio 320 vuelto), dado que no existen elementos objetivos que cuestionen la validez de los documentos inscritos, además, como se indicó anteriormente, tanto las escrituras públicas como los índices de instrumentos autorizados por las notarias mencionadas están revestidos de la Fe Pública Notarial, y ante la no existencia de ese elemento objetivo el Registro se encuentra impedido para conocer la figura de inexactitudes de origen extraregstral.

Conforme a todo lo expuesto, no resultan atendibles en sede administrativa los alegatos esgrimidos por el recurrente siendo lo procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto, por lo que se confirma la resolución recurrida.

CUARTO. 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, 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 expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Jorge Ruiz González**, en su condición de apoderado especial judicial del señor **George Gandelman**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las quince horas, quince minutos del cinco de julio de dos mil diez, la cual en este acto 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.**

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Oscar Rodríguez Sánchez

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53