

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0697-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Rodrigo Antonio Corrales Calvo y otros, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2017-1121-RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO 0243-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las dieciséis horas con diez minutos del cinco de abril de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación interpuesto por los señores **Rodrigo Antonio** cédula de identidad 302180549, **Aurelio** cédula de identidad 302280550, **Juan Rafael** cédula de identidad 302440978, **Marlene** cédula de identidad 302550230, **José Antonio** cédula de identidad 3026800094, **Maritza** cédula de identidad 107040843 y **Filiberto** cédula de identidad 103130819, todos de apellidos **Corrales Calvo**, mayores y vecinos de Pejibaye de Jiménez de Cartago, en su condición personal y de copropietarios de la finca de la Provincia de Cartago matrícula 88373, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 15:00 horas del 15 de noviembre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 23 de octubre de 2017, los señores **Corrales Calvo**, de calidades indicadas y como copropietarios de la finca de la Provincia de Cartago matrícula 88373, presentaron la gestión administrativa que nos ocupa, ya que al morir uno de los hermanos concretamente **Marco Tulio Corrales Calvo**, su hijo **Marco de Jesús Corrales Marín**, presentó una escritura al Registro adjudicándose a nombre del

causante un lote de 6609 metros cuadrados en pago de su derecho sobre la finca dicha. El señor **Corrales Marín** compareció en su calidad de albacea debidamente nombrado. Los gestionantes aducen que su sobrino otorgó escritura ante Notaria pública y trata de que, en pago del derecho de su padre, adjudicarse un lote con medida superior a la que realmente le correspondería, además que ellos no han dado el consentimiento para que se otorgue esa escritura. Por lo anterior solicitan que se cancele la escritura presentada al tomo del Diario 2017, asiento 195463, para que quede la finca en su estado original y sea repartida como corresponde.

SEGUNDO. Que por medio de la resolución de las 15:00 horas del 15 de noviembre de 2017, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió: “... **1) DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por los señores ... *al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009.* **2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. ... NOTIFÍQUESE.- ...”.**

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección Registral del Registro Inmobiliario, el 27 de noviembre de 2017, los señores **Corrales Calvo**, interpusieron *recurso de apelación*, que fue admitido por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

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 que pudieren provocar la invalidez, la nulidad o ineficacia de lo actuado, por lo que se dicta esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Ortiz Mora; 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 Inmobiliario.

SEGUNDO. SOBRE LOS 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.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, la Dirección Registral del Registro Inmobiliario, denegó la gestión incoada por los señores **Corrales Calvo**, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509-J, que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Ordenó una vez firme la resolución que nos ocupa, el cierre y archivo del expediente.

Al respecto estableció:

“... En síntesis, siendo que la solicitud planteada por la gestionante no tiene sustento en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, es claro que no es posible publicitar una inmovilización como medida cautelar administrativa en el asiento registral de la finca del Partido de Cartago 88373, por cuanto tal medida cautelar, tal y como se explicó anteriormente, está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, ni tampoco es factible la consignación de una nota de prevención, por cuanto el cuadro fáctico que exponen los gestionantes no se enmarca en ninguno de los supuesto que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo N° 35509-J que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre de 2009. Tenga en consideración la gestionante que lo anterior encuentra relación con los

supuestos contenidos en los numerales 11 de la Constitución Política y de la Ley N° 6227 que es la Ley General de la Administración Pública, que delimitan el ámbito en el que se desenvuelven los funcionarios públicos conocido como Principio de Legalidad Administrativa. Así las cosas, en virtud de este principio, los funcionarios públicos únicamente pueden realizar aquellos actos expresamente autorizados por ley, razón por la cual al Registro le está vedada la posibilidad de consolidar derechos o situaciones jurídicas que se originen en actos o contratos que no reúnan las condiciones legales exigidas, anotar medidas preventorias en los asientos registrales o bien suspender la inscripción de documentos sin el respectivo asidero legal. Vale indicarle a los gestionantes que dicho documento se encuentra defectuoso, no obstante, una vez reingrese volverá a ser sometido al trámite correspondiente de inscripción, por parte del registrador a su cargo. ...”.

Por su parte, alegan los recurrentes en su escrito de apelación que, aunque la resolución se sustenta en el Principio de Legalidad, dentro de ese quehacer humano, existieron errores registrales que atentan contra dicho principio y que se generaron exclusivamente en la esfera registral. Al respecto indicaron:

“... Cuando el registrador verifica que la escritura puesta a su consideración procede de un proceso sucesorio, únicamente cuenta con una certificación de que el compareciente Marco de Jesús Corrales Marín fue nombrado como Albacea y que aceptó el cargo. Sin embargo anota la escritura sin verificar si de dicho proceso se realizó la partición respectiva y si fue avalada por el Juez Civil de Cartago, procedimiento que es el único que da por terminada la sucesión. Hubo un error cometido por el Registrador, error que fue a lo interno de ese Registro ya que anota una solicitud de inscripción omitiendo esa revisión de oficio, ya que debió solicitar un documento fidedigno que certificara tal hecho, pero no lo hizo. El albacea es el representante legal y administrativo de la sucesión, pero no puede decidir sobre el destino de los haberes hereditarios sin el permiso de los otros herederos y menos haber

administrado la sucesión para su beneficio propio, tal y como lo demuestra el hecho de que haya solicitado la inscripción de parte de la propiedad a su nombre.

La revisión de rigor del registrador lo lleva a consultar en sus bases de datos originadas del mismo Registro, la condición de la propiedad antes de proceder con el trámite. De tal consulta se extrae que las fincas (sic) No. 88.373 CON LOS DERECHOS 001/002/004/005/006/007/008 tiene una medida de TREINTA MIL CUATROCIENTOS METROS CON VEINTIUN DECIMETROS CUADRADOS y está ligada al plano C-0007672-1974. Esta es la única realidad legal de la finca. Ningún otro plano que esté en trámite o que rectifique la finca no nace a la legalidad hasta que esté inscrito y ligado a la finca. Si bien es cierto existe la posibilidad de rectificarla TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS que es la medida real de la finca en su totalidad, es UNICAMENTE una expectativa y lo único con que cuenta el Registrador, como una garantía del acto y contrato de los documentos presentados, es el supra mencionado Principio de Legalidad y su responsabilidad es que se cumpla todas las formalidades y requisitos y uno de ellos es haber realizado una operación aritmética sencilla de tomar los 30.400,23 y dividirlo entre los 8 derechos de la finca, lo cual representa que cada derecho y su propietario tiene potestad sobre 3.800 metros cuadrados y la pretensión del compareciente, con la complicidad de su notario, es querer inscribir la cantidad de 6.609 metros cuadrados, es decir se está apoderando y apropiando de más, en forma indebida la cantidad de 2.809 metros, lo que deja prácticamente a uno de los herederos sin su finca. ...”.

Concluyeron los apelantes que con estos hechos probados y dentro del marco de calificación registral, se demuestra que conforme al artículo 34 del Reglamento del Registro Público, el examen concienzudo y razonado, la comprobación de la legalidad de los títulos presentados, el Registrador no tenía competencia para haber anotado el documento y debió haber denegado los recibidos ya que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Agregaron los recurrentes, que

en la etapa de análisis de fondo del documento ésta no fue realizada conforme a derecho por sus omisiones. Finalmente señalaron que existe una inexactitud en la publicidad registral generada por el notario público, ya que los documentos que se presentaron al Diario del Registro para su inscripción contiene una redacción vaga, inexacta y origina un tipo de fraude. Por tal motivo, presentaron una denuncia disciplinaria ante el Juzgado Notarial, por lo que solicitan que el Registro Inmobiliario deje sin efecto la presentación de mérito, así como lo resuelto en cuanto a la denegatoria de la gestión iniciada por ellos y se cancele la inscripción de la anotación que se otorga ilegalmente a Marco Tulio Corrales Calvo, al querer adjudicarse más terreno de lo que le corresponde. Asimismo, no realizar ningún movimiento de inscripción hasta que el adjudicatario haga un plano con la medida que le corresponde correctamente y demuestre con documentos judiciales que le acontece el derecho.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en Alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por los recurrentes, considera oportuno este Tribunal indicar a los apelantes que no se advierte error alguno por parte del Registrador al calificar el documento de adjudicación bajo las citas **2017-195463** de fecha 21 de marzo del 2017, en pago del derecho 003 a nombre del señor Marco Tulio Corrales Calvo, con base en el plano 3-1883332-2016, documento otorgado ante la Notaria Bernardita Jiménez Mora, mediante escritura 59-1 de las 18:00 horas del 14 de marzo del 2017, folio 36 frente y vuelto del tomo 01 de dicha Notaria en el cual se indica la comparecencia de los señores gestionantes y del señor Marco Jesús Corrales Marín, cédula 3-383-387, en su condición de albacea del proceso sucesorio del señor Marco Tulio Corrales Calvo.

Al respecto considera este Tribunal que el mismo cumplió con todos los requisitos de admisibilidad necesarios para que fuera calificado y posteriormente anotado en la finca de la Provincia de Cartago matrícula número 88373, pues efectivamente en aplicación del Principio de Fe Pública Notarial, los actos o contratos autorizados por un notario público habilitado, resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30 y 31 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.

Efectivamente tal como lo indica el Registro, no existe un error registral o extrarregistral para proceder con alguna medida cautelar. Nótese que lo que ingresa a la corriente registral es un documento notarial, donde el señor **Marco de Jesús Corrales Marín**, trata de adjudicarse el derecho que le correspondía a su padre fallecido de la finca en discusión, pero no cuenta, o al menos no consta en la escritura pública, que dicho señor esté debidamente autorizado por el Juez para comparecer ante notario público y pedir la individualización del derecho de su padre, tampoco consta que su albaceazgo esté debidamente inscrito para comparecer en la condición que lo hace. El Registrador le anota como defecto al documento precisamente: “DAR FE INDICANDO HORA Y FECHA DE LA RESOLUCIÓN DONDE LOS HEREDEROS AUTORIZAN AL ALBACEA”, lo cual según los autos aún se mantiene como defecto y, la parte no ha podido superarlo. A criterio del Tribunal no existe un perjuicio a un bien jurídico tutelado que afecte la publicidad registral. Lo único que se tiene es una escritura defectuosa que no ha sido capaz de modificar la realidad registral de la finca que se discute.

Respecto al agravio de que ni siquiera el Registrador debió anotar la escritura ingresada, se debe indicar que el Registro actúa en base a principios, y uno de ellos es el de rogación. Inmediatamente que ingresa un documento a la corriente registral, se debe anotar su ingreso a efecto de que se continúe con el iter procedimental y se cumplan los principios de prioridad, tracto sucesivo, legitimación, legalidad, hasta llegar al de publicidad, fe pública y seguridad registral. El principio de legalidad se hace patente con el marco de calificación registral del documento y es allí donde el registrador lo valora en relación a las formalidades intrínsecas y extrínsecas.

El Marco de Calificación Registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en

su artículo 27 en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771-J), circunscribe la función calificadora ejercida por los registradores, al análisis del contenido del título que ingresa al Registro, confrontado con la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, **impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible**, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

El artículo 450 del Código Civil, establece que el acceso al Registro es posible únicamente mediante escritura pública, ejecutoria o cualquier otro **documento auténtico autorizado expresamente por la ley para este efecto**. Respecto del concepto de documento auténtico, afirma García Coni:

“... Cuando no participa en la faz formativa o reconocitiva del documento, el registro sólo lo considera idóneo cuando es auténtico (fe pública originaria) o autenticado (fe pública derivada).

En lenguaje lato, un instrumento es auténtico cuando su autoría es determinada o determinable. En la verba jurídica, sólo es auténtico el documento que tiene como “editor responsable” a un funcionario público...”. (García Coni, Raúl. **Derecho Registral Aplicado. 2da edición. Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1993**).

Por lo expuesto, si ante el Registro Inmobiliario se presenta un documento (título inscribible) que contiene actos o contratos que están dentro del comercio lícito de los hombres, **autorizados por un notario público habilitado** (documentos notariales); los que con motivo de la actuación notarial se encuentran revestidos de un sistema de presunciones respecto de la certeza, legitimación y autenticidad (artículos 1, 30 y 31 del Código Notarial) que es reforzada por el uso de los mecanismos de seguridad establecidos al efecto: papel de seguridad (artículo 76 del Código Notarial) y boleta de seguridad (artículos 29 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y 102 a 104 del Reglamento del Registro Público), en concordancia con lo dispuesto en los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil y en virtud de los límites del referido Marco de Calificación Registral,

dichos actos o contratos resultan incontrovertibles en la sede administrativa, por esa condición de documentos o instrumentos públicos.

Ahora bien, con relación al **testimonio de escritura pública**, debe recordarse que al Registro no ingresa la escritura matriz u original, ya que ésta se conserva en el protocolo del notario autorizante. Lo que ingresa a la corriente registral es una copia auténtica de esa escritura matriz, esto es, un testimonio de escritura, el cual tiene valor ejecutivo para producir efectos jurídicos, toda vez que se trata de una **reproducción literal total o parcial, fiel y exacta del instrumento público original**, que puede ser expedido únicamente por el notario autorizante (aunque una vez entregado el tomo de protocolo al Archivo Notarial éste podrá también extenderlo), adjuntándole los mecanismos de seguridad que corresponden. Respecto de este último aspecto es clara la Ley 3883 en el sentido de que es el notario -o el funcionario público autorizado- el responsable por el uso y custodia de los mecanismos de seguridad que le fueron asignados, siendo su obligación reportar su extravío dentro de los 3 días siguientes.

De tal modo, en aplicación de lo preceptuado en el citado artículo 450 del Código Civil y el inciso a) del artículo 51 del Reglamento del Registro Público, el **testimonio de escritura es el documento auténtico de ingreso a la Publicidad Registral**, autorizado por ley para que los actos o contratos otorgados y autorizados ante notario público obtengan los efectos jurídicos que esa publicidad brinda. Evidentemente, dicho instrumento notarial debe cumplir los requisitos legales y reglamentarios establecidos al efecto y se encuentra revestido, al igual que su escritura matriz, de la fe pública que ostenta el notario público habilitado y por ello este profesional del derecho es un pilar fundamental cuya actividad nutre en forma directa la Publicidad Registral.

Debe concluirse, que al ser omiso el testimonio de escritura ingresado a la corriente registral, en cuanto a la autorización para adjudicarse, el Registrador suspende la inscripción de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo 26771-J, que al respecto establece:

*“... **Suspensión de la inscripción.** De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de los requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.”.*

Una vez delimitado el Marco de Calificación que determina el alcance de la función calificadora del registrador, cabe traer a colación algunos de los principios que rigen la actividad registral, dentro de ellos los principios de rogación, de prioridad, de tracto sucesivo, de legitimación, de legalidad y de fe pública registral. Éstos constituyen la base fundamental del Derecho Registral.

En primer término, debemos mencionar en lo atinente a este caso, el **principio de rogación** que hace referencia a que es preciso solicitar al Registro la inscripción en forma expresa. Es necesario que aquel interesado que tenga inscrito su derecho -o lo adquiriera en ese mismo acto- declare expresamente su voluntad con la presentación del documento, para que el registrador proceda conforme con lo solicitado. Encuentra su fundamento legal en los artículos 451 y 452 del Código Civil, artículos 50 y 51 del Reglamento del Registro Público. Dentro de ellos, resultan de interés para la resolución de este asunto:

*“**Artículo 50.- Requisitos para que el documento sea recibido en la Oficina del Diario.** Para que un documento sea recibido en la Oficina del Diario, debe de haber cumplido los siguientes requisitos:*

- a) (...)*
- b) Haber cumplido los requisitos formales requeridos por Ley.
(...)*
- f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto.*

Artículo 51.- Requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos. Para que los documentos (...) puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento autentico expresamente autorizado por la ley para este efecto.*
- b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes... ”*

La rogación permite establecer la **prioridad** (que es otro principio registral), en relación con otros documentos presentados posteriormente y asegura el derecho mediante su publicidad a terceros. Con la presentación del documento registrable (rogación) se da impulso a todo el sistema registral.

En resumen, el principio de rogación no implica solamente que el Registro no actúa de oficio ya que, además de esto, resuelve básicamente tres aspectos del ingreso a la Publicidad Registral: el medio idóneo para realizar esa rogación, la materia inscribible y la legitimación para solicitar esa inscripción. Esto es, que quien está legitimado para solicitar la inscripción (de conformidad con lo dispuesto en los artículos 451 y 452 del Código Civil) cuenta con un medio idóneo determinado por ley para realizar esa solicitud (definido en el artículo 450 del Código Civil), el que debe cumplir ciertos requisitos de admisibilidad (artículos 50 y 51 del Reglamento del Registro Público) y que existe un sistema amplio que define la materia inscribible en el Registro establecido en los artículos 49 de ese Reglamento y 459 del Código Civil.

Otro principio básico en nuestro sistema registral lo constituye el **tracto sucesivo**, que es el encadenamiento que deben observar los asientos registrales, de manera que quien actúe como transmitente en un contrato sea quien adquirió del titular anterior. Es decir, puede constituir derechos reales sobre un bien quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución, según lo expresa del artículo 452 del Código Civil.

Por otra parte, el **principio de fe pública registral** es la presunción establecida en favor de terceros, de que los asientos registrales son exactos y completos; sea que quien realiza una transacción al

amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título es oponible a terceros. La **fe pública registral es un efecto de la publicidad** que nace del Registro de la Propiedad y produce protección a través de una doble presunción que surge de los asientos registrales: una protección *iuris tantum* (que admite prueba en contrario) determina que los derechos reales publicados por el Registro Inmobiliario existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (principio de **legitimación** registral) y la otra presunción es *iuris et de iure* (de pleno y absoluto derecho) en favor de los terceros adquirentes que cumplen con los requisitos legales, a los que se les brinda una protección de su adquisición al amparo de la publicidad registral.

Este principio exige que las inscripciones registrales sean completas y correctas para que así muestren la realidad jurídica registral en su totalidad, con el fin de dar seguridad y certeza a todos los ciudadanos y al sistema registral en general. De lo que se puede afirmar que la fe pública registral protege al adquirente de buena fe en particular y a todo nuestro sistema de seguridad jurídica en general.

Por otra parte, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario contempla en su Título II lo referido a la inexactitud de la publicidad registral y los medios para su saneamiento. A criterio de este Tribunal, no existe en el presente caso, alguna evidencia que pueda ser tomada como prueba fehaciente para consignar una nota de prevención que advierta a terceros de hechos que, acontecidos fuera del ámbito registral, deban ser cautelados, dada la importancia del bien jurídico tutelado. Además, en el presente caso, y bajo el mismo dicho de los apelantes ya existe en la sede civil correspondiente ante la autoridad competente un proceso sucesorio que debe finalizar de conformidad con lo establecido por ley para este tipo de procesos. No existe en el análisis del procedimiento, alguna prueba de las señaladas en el artículo 32 del Reglamento citado, a efecto de proceder a imponer alguna medida cautelar de las definidas por la legislación registral.

Para este Tribunal, los hechos señalados son totalmente extrarregistrales, no existe un error o nulidad cometida en sede registral, ni se cuenta con un elemento objetivo que indique la presencia de una

inexactitud de origen registral o extrarregistral que deba ser amparada por esta instancia, razón por la cual los agravios de los aquí apelantes deben ser rechazados. El Registrador actuó conforme al Principio de Legalidad a que está sometido, según así lo expresan los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política.

Así las cosas, tanto de la información que consta en autos, como de la contenida en el asiento registral de la finca relacionada, no es posible presumir error registral alguno, que dé mérito a una medida cautelar administrativa, razón por la cual, tal y como lo resolvió el Órgano a quo, dadas la inconformidades de los aquí apelantes respecto a lo agraviado, les corresponderá proceder a subsanar los defectos consignados en el documento presentado bajo las citas 2017-195463 de conformidad y en auxilio de lo resuelto en proceso sucesorio incoado en la sede judicial correspondiente, siendo la autoridad judicial respectiva ante la cual interpusieron sus pretensiones, según se desprende del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de nuestra Carta Magna.

Conforme a lo expuesto, no es atendible el reclamo que hacen los señores **Corrales Calvo** en la vía registral-administrativa, la cual se ve impedida de atender su inconformidad por el principio de legalidad que debe ser aplicado por el funcionario administrativo. No existe norma que sustente el pedido que hacen los apelantes. No existe una inexactitud de origen registral o extra registral evidente y manifiesta en fraude registral, que origine la posibilidad de anular lo anotado por el registrador que atendió a un marco de calificación y aplicó los principios registrales, analizó las formalidades intrínsecas y extrínsecas y se basó en la información que constaba en la publicidad registral. El registrador actuó conforme al principio de legalidad que dio sustento jurídico a la anotación realizada y que tiene que ver con la finca de la provincia de Cartago, matrícula 88373, procediendo a suspender su inscripción por el defecto señalado supra.

Conforme lo expuesto, ante la inexistencia de un error cometido en sede registral y a 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 interpuesto por los señores **Corrales Calvo**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 15:00 horas del 15 de noviembre de 2017, la cual se confirma.

QUINTO. SOBRE EL 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 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo 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 los señores **Rodrigo Antonio, Aurelio, Juan Rafael, Marlene, José Antonio, Maritza y Filiberto** todos de apellidos **Corrales Calvo**, en contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 15:00 horas del 15 de noviembre de 2017, 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora