



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2010-0498-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Inversiones Anbet S.A., apelante

Registro Inmobiliario, División Registral

Expediente de origen N° 09-304-BI

VOTO N° 1137-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cinco minutos del catorce de diciembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por la Licenciada Ana Bettina Chacón Jara, mayor, casada, abogada, vecina de San José, titular de la cédula de identidad número nueve-cero sesenta-ciento cincuenta y ocho, quien actúa en su carácter de Presidente y apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa Inversiones Anbet Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento noventa y ocho mil setecientos treinta y tres, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas treinta minutos del catorce de abril de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido por la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha tres de junio de dos mil nueve, la Licda. Chacón Jara presenta copia de denuncia penal interpuesta por supuesta falsificación de documento, y solicita se consigne la advertencia administrativa correspondiente sobre la finca de San José folio real 211645-000.



SEGUNDO. Que mediante resolución de las catorce horas del diecisiete de noviembre de dos mil nueve, el Registro Inmobiliario otorgó audiencia a los interesados en el presente asunto.

TERCERO. Que en resolución de las once horas treinta minutos del catorce de abril de dos mil diez el Registro Inmobiliario ordenó el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada.

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 invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como suyos los hechos probados contenidos en la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso que nos ocupa, tenemos que el Registro Inmobiliario, por no encontrar error cometido en sede registral, y ya existir una anotación judicial sobre la finca en cuestión, resuelve levantar la nota de advertencia administrativa. Por su parte la apelante indica que la solicitud de desestimación no es suficiente para levantar la advertencia



administrativa, ya que existe la anotación hecha por el documento presentado bajo el tomo 2009 asiento 206486 del Diario.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Revisado el presente asunto, debe este Tribunal confirmar lo resuelto con base en las siguientes razones: la petitoria del apelante se resume en el mantenimiento de la nota de advertencia mientras se resuelve el expediente 09-005950-0175-PE del Juzgado Penal del Segundo Circuito Judicial de San José. En ese sentido es importante aclarar lo que es una nota de advertencia y cuál es su funcionalidad registral y sus efectos. El artículo 21 y siguientes del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, contempla el procedimiento de gestión administrativa, la cual puede ser tramitada de oficio o a petición de parte, si de los asientos se presume la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral. La nota de advertencia es la forma mediante la cual la Administración da publicidad a la noticia de que ese asiento está siendo objeto de investigación a efectos de determinar si existe o no la inexactitud presumida, sin embargo, ésta no impide que se inscriban documentos posteriores (artículo 25 del Reglamento de cita).

Visto el expediente se concluye que de ninguna forma el Registro Inmobiliario está cancelando el mandamiento expedido por el Juzgado Penal y anotado bajo las citas del Diario tomo 2009, asiento 206486, y este punto necesariamente nos lleva a indicar que la nota de advertencia y el mandamiento judicial son dos medidas cautelares distintas. La primera, impuesta por el propio Registro Inmobiliario, publicita la gestión que ante la Administración se ventila; la segunda, ordenada por una Autoridad Judicial, da publicidad a los procesos que ante los Jueces de la República se resuelven.

Al observarse que los posibles errores que podría contener el asiento de registro de la finca 211645 no fueron cometidos por la actividad de la sede registral, procede levantar la advertencia administrativa que da publicidad a la gestión administrativa que ahora se conoce, sin que con ello se deje de dar publicidad a las gestiones que se realizan ante el Poder Judicial



según el documento del tomo 2009 asiento 206486, el cual se mantendrá en el asiento de registro de la finca en cuestión hasta tanto sea una Autoridad Judicial competente la que determine que se puede realizar el levantamiento de dicha anotación de denuncia, no siendo idóneo para ello las simples copias de resoluciones que puedan presentar las partes, sino solamente un mandamiento expedido por la Autoridad correspondiente con las formalidades que exige la Ley.

De allí en adelante, todos los hechos que son alegados por la apelante son de exclusivo conocimiento de la sede judicial, artículo 17 aparte a) del Reglamento citado, como de hecho ya lo son, de acuerdo a la documentación aportada por la propio apelante, folios 2 a 5, actividad procesal judicial que ya se encuentra debidamente publicitada, según se indicó en los hechos que se han tenido por probados, no siendo necesaria la coadyuvancia de la sede administrativa en dar publicidad a las actuaciones que se llevan a cabo ante los Tribunales de la República, dado que han sido ellos mismos quienes, con el conocimiento directo de la causa, han solicitado la anotación de la denuncia número 09-005950-0175-PE del Juzgado Penal del Segundo Circuito Judicial de San José (folio 356).

QUINTO. 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licenciada Ana Bettina Chacón Jara representando a la empresa Inversiones Anbet Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas treinta minutos del catorce de abril de dos mil diez, la cual se confirma. Se da por



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

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 para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

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