



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2012-0323-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**José Antonio Corea Martínez, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 792-2009)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 1371-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas cincuenta minutos del tres de diciembre de dos mil doce.***

Recurso de apelación presentado por el Licenciado **José Antonio Corea Martínez**, mayor, casado, abogado, con cédula cinco- ciento cuarenta y cinco- novecientos cincuenta y cinco, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con treinta minutos del veintiocho de febrero de dos mil doce.

***RESULTANDO***

**I.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 13 de Noviembre del 2009, el Licenciado **Corea Martínez**, de calidades indicadas, pone en conocimiento del aparente traspaso fraudulento de la propiedad del Partido de Heredia número 39710-000, valiéndose para ello del empleo de boletas de seguridad y papel de seguridad asignados a su persona, por lo que solicita que se rechace la escritura en la cual aparece vendiendo la señora Maria Luisa Arroyo Sánchez a la señora Nidia Maria Jimenez Avila, debido a que desde el mes de diciembre del 2008 no cartula, además que existe desde setiembre denuncia formal presentada ante el Organismo de Investigación Judicial por robo del papel de seguridad y boletas de su propiedad.



**II.** Que mediante resolución de las diez horas con treinta minutos del veintiocho de febrero de dos mil doce, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resolvió “...**1.- Rechazar** las diligencias presentadas mediante escrito de fecha 13 de noviembre de 2009, ordenando el cierre y archivo de las presentes diligencias, conforme a los artículos 24,33 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.(...).**2.-Levantar** la nota de prevención consignada en la finca del Partido de Heredia matrícula número **TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIEZ (39710)(...)**”

**III.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 15 de Marzo del 2012, el Licenciado **José Antonio Corea Martínez**, interpuso *Recurso de Revocatoria y Apelación en subsidio*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

**IV.** Que a la sustanciación 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 la Jueza Ureña Boza; y,*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista con tal carácter los siguientes:



- I. Que el Registro Nacional remitió al Ministerio Público el documento presentando al Diario bajo el Tomo 2009 Asiento 290625, documento que originó las diligencias administrativas
- II. Que al momento de emisión de la Resolución de las diez horas treinta minutos del veintiocho de febrero del 2011 emitida parte del Registro Nacional, el documento presentado ante dicha Institución bajo el Tomo 2009 Asiento 290625 se encontraba caduco.

**SEGUNDO: HECHO NO PROBADOS.** A juicio de este Tribunal no existen hechos no probados de relevancia para la resolución del presente asunto.

**TERCERO.PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario, División Registral resolvió rechazar las diligencias presentadas conforme a los artículo 24, 33 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en razón de que el documento objeto de la denuncia presentada por el notario se encuentra caduco conforme a lo establecido por el artículo 468 del Código Civil, toda vez que dicho documento fue presentado en el año dos mil nueve y a la fecha en que se resuelve se encuentra caduco, siendo además el testimonio original presentado bajo el Tomo 2009 Asiento 290625 remitido al Ministerio Público para lo de su competencia, y también se ventila el asunto en el Juzgado Notarial bajo el expediente 09-000824-0627-NO. Destaca el Registro Inmobiliario que no constan elementos suficientes para continuar con la tramitación del expediente, siendo lo procedente ordenar el archivo de la diligencia solicitada por el notario mediante el escrito del 13 de Noviembre del 2009.

Por su parte el recurrente reitera lo argumentado en el escrito inicial, indicando que la escritura presentada es espurea y falsa, debido a que fue víctima del robo de papel y boletas de seguridad notarial para lo cual presentó denuncia ante el Organismo de Investigación Judicial y no corresponde la escritura 190 con la que se denuncia, por lo que pide ordenar la nulidad de la presentación pues es falsa.



**CUARTO.SOBRE EL FONDO.** Habiendo analizado la resolución apelada, como los agravios expuestos por el recurrente, estima este Órgano de Alzada que al valorar cada uno de los elementos que constan en el expediente se debe confirmar la Resolución dictada por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, por cuanto nota este Tribunal que lleva razón el *a quo* en virtud de que no constan en el expediente elementos suficientes para continuar con la tramitación del expediente, y que la denuncia presentada ante el citado Registro, ya fue interpuesta una denuncia formal ante el Organismo de Investigación Judicial por el mismo denunciante, siendo igualmente remitida por el Registro Nacional al Ministerio Público el testimonio original objeto de estas diligencias, asimismo se interpuso ante el Juzgado Notarial la denuncia correspondiente, aunado a que el documento señalado al bajo Tomo 2009 Asiento 290625 se encuentra caduco a la fecha en el momento en que el *a quo* emitió la resolución.

Es importante tener presente que la Gestión Administrativa es un medio previsto para poner en conocimiento de terceros interesados, la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación y /o inscripción de un documento por parte del Registrador, no siendo el caso que nos ocupa.

Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extra registrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional. En atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder a consignar nota de advertencia



administrativa o como en este caso una nota de prevención que también es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, en el asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente que por hechos gestados en sede extraregstral.

No obstante observa este Órgano Colegiado que examinados los autos que constan en el expediente, el Registro denegó acertadamente las pretensiones de la parte apelante por no encontrar en sus alegatos elementos suficientes para continuar un procedimiento de Gestión Administrativa, al no cumplir con lo indicado en el Resultando quinto de la resolución apelada, conforme a los artículos 24, 33 y 34, amén de que el documento que originó las diligencias administrativas presentado al Diario del Registro bajo el Tomo 2009, Asiento 290625 se encontraba caduco conforme lo establece el artículo 468 del Código Civil y fue remitido por el Registro Nacional al Ministerio Público para lo de su competencia.

En consecuencia, considera esta Autoridad que lo procedente es rechazar todos y cada uno de los agravios presentados, haciendo notar que cuando este Tribunal le otorgo la audiencia al apelante para que ampliara sus alegatos y otras pruebas, éste no contestó la audiencia concedida al apelante de los quince días hábiles, por lo que se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **José Antonio Corea Martínez**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con treinta minutos del veintiocho de febrero de dos mil doce, la cual se confirma.

**CUARTO. 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 que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **José Antonio Corea Martínez**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con treinta minutos del veintiocho de febrero de dos mil doce, 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***

***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**