



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2010-0745-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Mariano, María Rosa y Recaredo, todos Alpízar Marín, apelantes**

**Registro Público de la Propiedad Inmueble (Expediente de origen 2010-1192)**

**Subcategoría: Bienes Inmuebles**

***VOTO N° 193 -2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las once horas del dieciséis de agosto de dos mil once.***

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por los señores **Mariano Alpízar Marín**, cédula de identidad número uno-doscientos cincuenta y seis-cuatrocientos ochenta y uno, vecino de Ciudad Colón, en su carácter de albacea provisional y heredero de la mortal de quien en vida fue **Juan Alpízar Mendoza**, quien fue mayor, casado una vez, vecino de Ciudad Colón, cédula de identidad número uno-cero cincuenta y cinco-dos ochocientos treinta y seis casada, proceso que se tramita en el Juzgado Primero Civil de San José, expediente número 08-00086-0180-CL, **María Rosa Alpízar Marín**, vecina de Ciudad Colón, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos dieciocho-cero ciento diecisiete y **Recaredo Alpízar Marín**, vecino de Brasil de Santa Ana, titular de la cédula de identidad número dos-cero ciento noventa y siete-setecientos noventa y seis, éstos dos últimos actuando en la condición de herederos de la mortal del señor **Juan Alpízar Mendoza**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas, treinta minutos den veintitrés de agosto de dos mil diez.



## RESULTANDO

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Registral el trece de agosto de dos mil diez, los señores **Mariano, María Rosa y Recaredo, todos Alpízar Marín**, en las calidades y condición dicha, presentaron diligencias de ocurso, en lo que interesa indica: “1.--*Que el causante, JUAN ALPÍZAR MENDOZA, es dueño del derecho que le pertenece de 150.00 proporcional a 700.00 en la finca inscrita en Propiedad, Partido de San José, Folio Real, Matrícula número 29979-000, secuencia 002, sita en el Distrito primero, Cantón sétimo de la provincia de San José, derecho que fue inventariado en dicha mortal. 2.-- Que nunca hemos tenido noticia de que el causante haya vendido o traspasado en alguna forma dicho derecho, y nos venimos enterando que según el Registro Público ese derecho había sido vendido según el Asiento número 05551, tomo 207 del 20 de diciembre de 1995; por lo que se realizó el correspondiente estudio en el Registro Público y no **APARECE EN EL REGISTRO NINGUNA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA HECHA POR EL CAUSANTE A TERCERA PERSONA** y por ello solicitamos la cancelación de dicho Asiento número 05551, tomo 207 del 20 de diciembre de 1995; pues no aparece ninguna escritura de compra-venta hecha por el causante a ninguna persona (...) 4.-- Solicitamos que oportunamente se ordene la cancelación del Asiento número 05551, tomo 207 del 20 de diciembre de 1995; pues se originó en una venta totalmente inexistente. Estamos plenamente legitimados para formular el presente ocurso al tenor del numeral 275 de la Ley General de la Administración Pública.*”

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante la resolución dictada a las once horas, treinta minutos del veintitrés de agosto de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: “(...) **SE RESUELVE:** (...) **I.- RECHAZAR LA GESTIÓN** planteada por los señores Mariano Alpízar Marín cédula de identidad 1-256-48; María Rosa Alpízar Marín cédula de identidad 1-218-117 y Recaredo Alpízar Marín cédula de identidad 2-197-796, por improcedente. **II.- Proceder al CIERRE Y ARCHIVO** del presente expediente (...).”



**TERCERO.** Que mediante escrito del treinta y uno de agosto de dos mil diez, los gestionantes interpusieron recurso de revocatoria y apelación, impugnando la referida resolución, siendo, que el Registro mediante resolución de las ocho horas, treinta minutos del siete de setiembre de dos mil diez, rechaza el recuso de revocatoria por carecer dicha resolución de ese recurso y admite el recurso de apelación, y en virtud del 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 causen 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 de julio del 2011.

**Redacta la Jueza Ortiz Mora, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios el Hecho Primero apartes I, II, III, IV, V y VI apartes I, II y III, como Probado por el Registro Inmobiliario, División Registral en la resolución apelada

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario, División Registral rechazó la gestión de cancelar el Asiento 5551, Tomo 207, requerida por los gestionantes y apelantes, por considerar que no tiene relación alguna con el derecho registral que alegan, ello, de acuerdo a lo que



establece el artículo 472 del Código Civil, el cual indica que la cancelación de una inscripción aplicaría cuando se extinga el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito, o bien, cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción, situación que no ha sucedido en el caso analizado. Asimismo, se establece en el artículo 474 del Código de cita, que la cancelación de una inscripción procede únicamente por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos, por lo que debe entenderse que el Registro no tiene la facultad para cancelar la inscripción de citas de tomo 207 asiento 5551.

Por su parte, los gestionantes y apelantes, tanto en su escrito de apelación como en el escrito de apersonamiento ante este Tribunal, manifiestan su inconformidad con la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, toda vez que argumentan, que el causante, JUAN ALPÍZAR MENDOZA, es dueño del derecho que le pertenece de 150.00 proporcional a 700.00 en la finca inscrita en Propiedad, Partido de San José, Folio Real, Matrícula número 29979-000, secuencia 002, sita en el Distrito primero, Cantón sétimo de la provincia de San José; derecho que fue inventariado en dicha mortual. Aducen que nunca han tenido noticia de que el causante haya vendido o traspasado en alguna forma dicho derecho, y nos venimos enterando que según el Registro Público ese derecho había sido vendido según Asiento número 05551, tomo 207 del 20 de diciembre de 1995; por lo que se realizó el correspondiente estudio en el Registro Público y no APARECE EN EL REGISTRO NINGUNA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA HECHA POR EL CAUSANTE A TERCERA PERSONA, y por ello solicitamos la cancelación de dicho Asiento número 05551, tomo 207 del 20 de diciembre de 1995.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Del análisis del caso que se presenta, este Tribunal considera necesario señalar que, **el documento Tomo 207, Asiento 5551**, al que hacen referencia los gestionantes y apelantes en su escrito de apelación, se relaciona con la



venta que lleva a cabo el señor Jerónimo Alpízar Solís de sus derechos sobre la finca de San José 29979, los cuales suman a 150 colones proporcionales al valor de 700 colones de esa finca a la señora Pastora Alpízar Avila, tal y como se comprueba a folio 105 del expediente. Como puede apreciarse las citas referidas, no guardan conexión alguna con la venta del derecho del que fue titular el señor Juan Alpízar Mendoza, de ahí, que lo solicitado por los gestionantes en el escrito de apelación, cual es que se cancele el asiento Tomo 207, Asiento 5551, correspondiente a la venta ya citada, resulta una petitoria que no es de recibo, **por cuanto el documento aludido se encuentra inscrito y corresponde a un titular diferente al indicado Juan Alpízar Mendoza**, además, este Tribunal al igual que el Registro tiene claridad que para proceder a la cancelación de documentos inscritos, deberán de cumplir con lo mandado por el artículo 474 del Código Civil, que es parte de su Título VII llamado “Del Registro Público” y dentro de éste del Capítulo VI intitulado “De la cancelación de inscripciones”: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*. Sea, que a falta de la aquiescencia de las partes involucradas, dicho asiento de registro solo podrá ser cancelado en virtud de la orden de un Juez de la República a través de una sentencia válida y firme. Dicha legislación le veda al Registro Inmobiliario, División Registral y a este Tribunal la posibilidad de cancelar en la propia sede registral-administrativa un asiento de inscripción, máxime en un caso como el actual, en donde no media ninguna inexactitud registral cometida en el Registro.

En este mismo sentido, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado diciendo que: *“(…) aunque se admitiera que la inscripción de un documento es absolutamente nula y que en tales supuestos procedería la revisión de oficio por parte del mismo órgano que la dispuso de acuerdo con el régimen de revisibilidad (…) lo cierto es que la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza, más bien niega expresamente esa posibilidad. Lo anterior no impide que por la vía de proceso ordinario se obtenga la*



*ejecutoria de sentencia que ordene la cancelación, tal y como lo dispone el artículo 474 del Código Civil (...)*” (**Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia No. 91, de las 15.05 horas del 10 de junio 1992**). Conforme con lo anterior, la intangibilidad del asiento de inscripción le impide a la sede registral y administrativa proceder a la cancelación de los asientos.

Por otra parte, cabe mencionar, que en el escrito de apelación los señores **Mariano, María Rosa y Recaredo**, todos de apellidos **Alpízar Marín**, afirman lo siguiente: “*NO APARECE EN EL REGISTRO NINGUNA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA HECHA POR EL CAUSANTE A TERCERA PERSONA*”, afirmación que no es correcta, ya que queda demostrado a través de la documentación visible en los folios 101, 108, 109 y 110 del expediente, que existen varios actos de compra y venta realizadas por quien en vida fue el señor **Juan Alpízar Mendoza**, relacionadas con su derecho de 150 colones proporcionales al valor de 700 colones de la finca de San José 29979, siendo, que estos actos de disposición del derecho mencionado se encuentran debidamente inscritos y no tienen que ver como se indicara líneas atrás, con la venta realizada por el señor Jerónimo Alpízar Solís a la señora Pastora Alpízar Ávila, bajo el documento presentado al Diario del Registro tomo 207, Asiento 5551, el cual no contiene ninguna inexactitud registral.

Partiendo de lo anterior, considera este Tribunal que el Registro **a quo**, lleva razón, cuando citando el Voto N° 127-2004 de las 15:00 horas del 18 de noviembre de 2004, de este Tribunal, indica, que la Gestión Administrativa 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...”, e igualmente, lleva razón cuando señala que “*De tal manera no es procedente conocer en esta vía gestiones que no estén sustentadas en la existencia de un error o nulidad registral, a los efectos de subsanar eventuales inexactitudes, siendo la vía jurisdiccional en la que pueda el administrado cuestionar la validez de un acto o contrato inscrito en los asientos registrales*”, posición contemplada en el artículo 21 del



Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, siendo, que el numeral 15 del mismo cuerpo normativo prescribe lo que debe entenderse por inexactitudes de origen registral, y al no configurarse la misma, el caso que nos ocupa no se encuentra dentro de los supuestos de estos artículos, de ahí, que no sea aplicable la figura de la Gestión Administrativa.

**QUINTO.** Como consecuencia de lo expuesto, considera este Tribunal que al no existir inexactitud en la publicidad originada por un error en sede registral, no puede accederse a lo peticionado por los recurrentes, cual es la cancelación del Tomo 207, Asiento 05551, en donde incluso no se observa la comparecencia del señor Juan Alpízar Mendoza. En virtud de ello, este Tribunal considera procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores **Mariano Alpízar Marín**, en su condición de albacea provisional y heredero de la mortual de quien en vida fue **Juan Alpízar Mendoza, Maria Rosa y Recaredo**, ambos **Alpízar Marín**, actuando en su condición de herederos del señor **Alpízar Mendoza**, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las once horas, treinta minutos del veintitrés de agosto de dos mil diez, la que en este acto se confirma.

**SEXTO. 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 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 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 los señores **Mariano Alpízar Marín**, en su condición de albacea provisional y heredero de la mortual de quien en vida fue **Juan Alpízar Mendoza**,



**Maria Rosa y Recaredo**, ambos **Alpizar Marín**, actuando en su condición de herederos del señor **Alpizar Mendoza**, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las once horas, treinta minutos del veintitrés de agosto de dos mil diez, la que en este acto 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 Daniel Suárez Baltodano**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Kattia Mora Cordero**

**Guadalupe Ortiz Mora**



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral**

**Solicitud de la Gestión Administrativa Registral**

**TNR. 00.55.33**