



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0282-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

**BIENES DE OFICINA SUMINISTROS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANÓNIMA,
apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN CATASTRAL (Expediente de origen 161-
2010) Subcategoría: Bienes Inmuebles**

VOTO N° 257 -2011

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las ocho horas con
cincuenta y cinco minutos del veintiséis de agosto de dos mil once.***

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor **Juan José Bermúdez Ugalde**, mayor, titular de la cédula de identidad número cinco-doscientos diecisiete-doscientos setenta y siete, en su condición de Tesorero con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **BIENES DE OFICINA SUMINISTROS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento ochenta y nueve mil seiscientos noventa y nueve, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las trece horas con treinta minutos del quince de marzo de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Registral el diez de marzo de dos mil diez, el señor **Juan José Bermúdez Ugalde**, en su condición y calidades dichas al inicio, formuló gestión administrativa con el propósito que se ordene una advertencia administrativa al margen de la finca del Partido de Guanacaste, Folio Real matrícula veintitrés mil quinientos cincuenta y cinco-cero cero cero, por considerar, que la



finca dicha había sido comprada por su representada BIENES DE OFICINA SUMINISTROS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANÓNIMA, y presentada al Registro bajo el tomo cuatrocientos cuarenta y dos, asiento uno cinco cinco siete tres, en fecha cinco de junio de mil novecientos noventa y siete. Posteriormente, el compareciente vendió esa finca a su representada, según escritura pública número doscientos setenta y dos-dos, otorgada ante la Notaria Pública Iveth Emilia Quesada Ugalde, de quince horas del veinticinco de mayo de dos mil seis, vuelve a vender la misma finca a El Periqueño Sociedad Anónima, escritura que se inscribió sin tener plano catastrado lo que contraviene la Ley.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución dictada a las trece horas, treinta minutos del quince de marzo de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: *“(...) SE RESUELVE: 1) Denegar las diligencias gestionadas por Juan José Bermúdez Ugalde en su calidad de Tesorero con facultades de apoderado generalísimo de la sociedad BIENES DE OFICINA SUMINISTROS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANÓNIMA, en virtud de no existir elementos que acrediten la presencia de un error o nulidad cometida en sede registral en relación con los asientos de inscripción de la finca veintitrés mil quinientos cincuenta y cinco (23555-000) del Partido de Guanacaste.- 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del presente expediente (...).”*

TERCERO. Que mediante escrito del doce de abril de dos mil diez, el señor **Juan José Bermúdez Ugalde**, de calidades y condición indicadas al inicio, interpuso Recurso de Apelación, impugnando la referida resolución, siendo, que el Registro mediante resolución dictada a las ocho horas, diez minutos del catorce de abril de dos mil diez, admitió el recurso de apelación y una vez otorgada la audiencia de mérito expresó agravios.

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 el Juez Arguedas Pérez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos Probados I, II, III y IV, de la resolución recurrida, los cuales encuentran su fundamento, por su orden, folio 3 al 8, 90 al 99, 32 al 36, 19 al 20, 37 al 40, 101 al 107, 17, 22 al 25, 110 al 111).

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 denegó la gestión iniciada por el señor Juan José Bermúdez Ugalde, por considerar que no se demuestra la presencia de error o nulidad cometida en la sede registral, al tramitar los documentos 442-15573, 542-1186 y 2009-337019, en la finca veintitrés mil quinientos cincuenta y cinco (23555-000) del Partido de Guanacaste, dado, que el primero se encontraba caduco a la fecha de inscripción del segundo, siendo, lo procedente la cancelación del asiento de presentación del primero. El segundo documento cumplió con todos los requisitos de forma y de fondo conforme al marco de calificación jurídica, por lo que lo correcto era su inscripción definitiva. Además, se considera, que la representación de la sociedad gestionate no lleva razón al manifestar la falta de plano en la venta a la sociedad El Periqueño S.A., por cuanto en razón notarial del cinco de agosto del dos mil nueve, del documento 2009-337019, se indica el número de plano catastrado G-un millón doscientos ochenta y seis mil cuatrocientos quince-dos mil ocho, que le corresponde al inmueble, visible al folio 13 y 30 del expediente.



Por su parte, la representación de la sociedad apelante, tanto en su escrito de apelación como en el escrito de apersonamiento ante este Tribunal, alegó, que el Registro no lleva razón en cuanto al argumento que la inscripción del número de plano fue corregida mediante razón notarial, por cuanto a la fecha cuatro de febrero de dos mil diez, e igualmente a la fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, fecha en que interpone la solicitud de advertencia administrativa, en la información registral respecto de la propiedad no aparece número de plano. Es hasta fecha posterior a la solicitud de advertencia administrativa que si aparece el número de plano de la razón notarial, que indica el calificador. Llama la atención por qué motivo, posterior a la solicitud de advertencia administrativa es que es subsanado ese error registral, y es menester en este asunto, que se investigue mediante los mecanismos electrónicos correspondientes, a los cuales tiene acceso el Registro Nacional, cuándo le fue incluida esa información del número de plano a la finca.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Partiendo del alegato expuesto por la representación de la solicitante y apelante **BIENES DE OFICINA SUMINISTROS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, y del cual se hizo referencia en el considerando tercero de la presente resolución, considera relevante este Tribunal indicar que, si bien es cierto, el documento objeto de las presentes diligencias **Tomo 2009, Asiento 337019**, que se relacionada con la venta que realiza la señora **Juana Espinoza Silvas** de su finca del Partido de Guanacaste, Folio Real matrícula **VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO-CERO CERO (23555-000)**, a favor de **EL PERIQUEÑO SOCIEDAD ANÓNIMA**, el cual quedó inscrito el día 7 de enero de 2010, según se comprueba de los documentos visibles al folio diecisiete y veintiuno de expediente, no obstante, y a pesar de la inscripción referida, observa este Tribunal, que por un aparente error de inscripción del documento supra se omitió inscribir el número de plano de la finca que dio origen a las diligencias que nos ocupa, sin embargo, en aplicación del artículo 18 del Reglamento del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509 de 30 de setiembre de 2009 publicado en el



Diario Oficial La Gaceta N° 198 de 13 de octubre de 2009, se tiene que ante una inexactitud registral, “ (...) *el Registrador o funcionario registral bajo su propia responsabilidad deberá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o en el ejercicio de sus funciones que produjo la inexactitud en la publicidad registral (...)*”, resultando, que la corrección de la inexactitud en virtud de lo dispuesto en el artículo supra citado no afecta de modo alguno el curso de las diligencias ni el interés de algún tercero, por cuanto como puede apreciarse al folio veintitrés vuelto del expediente, desde el 5 de agosto de 2009 se incluyó el plano número G-un millón doscientos ochenta y seis mil cuatrocientos quince-dos mil ocho. Por consiguiente, en el documento Tomo 2009, Asiento 337019, efectivamente, habría un error de calificación registral si ese plano no constara en el documento señalado, siendo, que lo que ha causado gravemente daño a la sociedad solicitante y apelante, fue por una parte la no presentación del documento Tomo 442, Asiento 15573 una vez cancelada su presentación de conformidad con lo dispuesto en el Transitorio IX del Código Notarial, Ley N° 7764 del 22 de noviembre de 1998, y por otra parte, la doble venta de la finca del Partido de Guanacaste, Folio Real matrícula 23555-000, efectuada por la señora Juana Espinoza Silvas a favor de la solicitante de la gestión administrativa **BIENES DE OFICINA SUMINISTROS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANÓNIMA** y **EI PERIQUEÑO SOCIEDAD ANÓNIMA** (Ver folios 66 al 70 y 22 al 25), siendo, que al no estar frente a una inexactitud cometida en sede registral, el conflicto surgido con la finca citada debe ventilarse en la vía jurisdiccional correspondiente.

QUINTO. Como consecuencia de lo expuesto, considera este Tribunal que al no existir inexactitud de origen registral en el documento **Tomo 2009, Asiento 337019**, tal y como lo establece el artículo 15, en concordancia con el artículo 21 del Reglamento del Registro Inmobiliario citado, lo procedente es denegar la gestión incoada por el señor **Juan José Bermúdez Ugalde**, en su condición de tesorero con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **BIENES DE OFICINA SUMINISTROS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANÓNIMA.**, y por ende, confirmar la resolución impugnada.



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 N° 169 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 **Juan José Bermúdez Ugalde**, en su condición de tesorero con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **BIENES DE OFICINA Y SUMINISTROS Y SERVICIOS SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas, treinta minutos del quince de marzo 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

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Roberto Arguedas Pérez

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