



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-1192-TRA-BI

Gestión Administrativa

Cruz Valverde Cordero, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen No. 404-2009-BI)

Inmuebles

VOTO No. 280-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del veintidós de marzo de dos mil diez.

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Cruz Valverde Cordero**, mayor, divorciado una vez, comerciante, vecino de Parrita, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos cuatro-ciento setenta y dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las quince horas del veintiocho de setiembre de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 9 de julio de 2009, el señor **Cruz Valverde Cordero**, de calidades indicadas al inicio, formuló gestión administrativa argumentando que la finca del Partido de Puntarenas, Folio Real, matrícula **115407-000**, se inscribió mediante información posesoria, la misma soportaba reservas de la Ley de Aguas y Caminos Públicos, indica, que la finca aludida la donó a la señora **Maritza Jiménez López**, quién posteriormente la traspasó a la sociedad **EL CLAVEL DORADO DE GARABITO EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, razón por la cual no se podía hacer el traspaso de la finca indicada, por lo que solicita la cancelación del asiento de inscripción de la finca referida.



SEGUNDO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las quince horas del veintiocho de setiembre de dos mil nueve dispuso: *“POR TANTO/ (...) SE RESUELVE: I.- DENEGAR en todos los extremos, lo solicitado por el señor CRUZ VALVERDE CORDERO, ni encuadra dentro de los supuestos establecidos en el Voto 376-2006 del Tribunal Registral Administrativo y la Circular de la Dirección General del Registro Nacional DGRN-0831/2007, y su conocimiento es resorte exclusivo de los Tribunales de Justicia (...)”*.

CUARTO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el trece de octubre del dos mil nueve, el señor **CRUZ VALVERDE CORDERO**, de calidades indicadas al inicio, interpuso recurso de revocatoria y apelación, siendo, que el Registro mediante resolución dictada a las siete horas, treinta minutos del quince de octubre de dos mil nueve, deniega el recurso de revocatoria por improcedente y admite el recurso de apelación ante este Tribunal.

QUINTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Jueza Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ser fiel reflejo de lo que consta en el expediente, se aprueba el sílabo de hechos probados contenido en la resolución venida en alzada.



SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos de importancia para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. ACERCA DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA Y LOS ALEGATOS DEL APELANTE. El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución final dictada a las quince horas del veintiocho de setiembre de dos mil nueve resolvió denegar lo solicitado por el señor **CRUZ VALVERDE CORDERO**, dado que no tiene como sustento la existencia de un error cometido en sede registral, argumentando en el considerando tercero de la resolución citado que:

*“(...) Del escrito que genera estas diligencias, confrontado con el desarrollo de los apartados anteriores, se desprende que el cuadro fáctico planteado, no refiere puntualmente a un vicio generado en el ámbito registral, toda vez que los documentos asociados con los hechos descritos por el señor Valverde Cordero, sean los testimonios de citas **484-059** y **562-14204**, sobrepasaron satisfactoriamente el filtro de la calificación registral y en consecuencia lograron su inscripción, conforme fue demostrado en los hechos probados segundo y tercero de esta resolución, aunado a que en la investigación realizada con ocasión de la apertura de estas diligencias, esta subdirección no detectó algún error en la tramitología de los documentos de cita, que deba ser valorada en estas instancias. Así las cosas, bajo los presupuestos de Título Cuarto del Reglamento del Registro Público, la valoración de los hechos denunciados por el gestionante no corresponde Procedimiento de Gestión Administrativa, el cual procede solo cuando existan anomalías en la Información Registral, o los supuestos de hecho que planteen las partes (...).”* (la negrita es del original).

Por su parte, el apelante, en su escrito de apelación y expresión de agravios, destacó, que:



“ (...) **PRIMERO:** La señora **MARITZA JIMÉNEZ LÓPEZ** y el suscrito empezamos a convivir como pareja en unión libre en el año 1989 en el mes de febrero del año 2003 en que nos separamos definitivamente, pues la actora pretendía apoderarse de la totalidad de bienes del suscrito (...) **SEGUNDO:** Mediante escritura número ciento dos otorgada ante el Notario Daniel Guillermo Fernández Morales a las 11 horas del 1° de noviembre del año 2000 doné la finca a la señora **MARITZA JIMENEZ LOPEZ** la finca inscrita en Propiedad, Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula número **115.407** (...) **TERCERO:** Que esa finca fue inscrita mediante información posesoria por lo que soporta reserva de la Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, razón por la cual no se podía el traspaso del inmueble. **CUARTO:** Que posteriormente la señora **MARITZA JIMENEZ LOPEZ** traspasó el inmueble a la sociedad “**EL CLAVEL DORADO DE GARABITO EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**” (...) inscripción que se realizó el 17 de enero del año 2006. **QUINTO:** La señora **MARITZA JIMENEZ LOPEZ** se ha dedicado a lanzar ofensas sumamente graves en mi contra, manifestando públicamente que el suscrito actor pretende despojarla de la mitad que le corresponde como gananciales en la finca inscrita en Propiedad, Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula número 7737-000 y traspasarla a la sociedad denominada (sic) “Valverde Cordero S.A. de la que es representante legal un hermano del suscrito, por lo que ha manifestado que ambos somos delincuentes (...) por lo que estamos en presencia de una donación absolutamente nula al tenor de los artículos 1046 y 1047 del Código Civil. (...) solicito se revoque la resolución recurrida y se declare con lugar mi gestión cancelándose la inscripción de la finca inscrita en Propiedad de Puntarenas, Folio Real, Matrícula número **155.407-000** (...) en cuanto a la donación hecha a favor de la señora **MARITZA JIMENEZ LOPEZ** y el posterior traspaso que hizo ésta a favor de la sociedad denominada “**EL CLAVEL DORADO DE GARABITO EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**” (...). (la negrita es del original).

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Sobre el Reglamento del Registro Público aplicado en la presente resolución. A partir del día 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 13 de octubre de 2009, con el que se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extra registral. No obstante en el transitorio único de este Reglamento se dispuso “*Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuación de su tramitación de conformidad con la normativa anterior*”. Dado lo anterior y siendo, que la



gestión que nos ocupa fue interpuesta el 9 de julio de 2009, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

QUINTO. EN CUANTO A LA FINALIDAD DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. El fin del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en lo que se refiere al trámite de documentos, es inscribirlos, y en general no cabe la objeción a la inscripción de documentos alegando defectos diferentes de los que se relacionen con los requisitos que exijan las leyes o los reglamentos, tal como se preceptúa en los artículos 1, 4 y 6 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967). Por lo anterior, la función calificadora que hace el Registro, prevista y regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 34, 35 y 43 del Reglamento de dicho Registro (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998), implica que los funcionarios que asumen esa tarea, los Registradores, de previo a autorizar la inscripción de un documento, deben realizar un examen con el fin de verificar que los documentos que se presenten constituyan títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende, ateniéndose para dicha tarea a lo que resulte del título y, en general, también a la información que conste en ese Registro que deba ser considerada.

Ahora bien, para lo que interesa en este asunto, se puede afirmar que la actividad registral presenta dos hitos o fases: uno es el de la *calificación*, y el otro es el de la *inscripción*, y que con ocasión de ambos se suelen presentar vicisitudes que pueden provocar la inconformidad de los particulares. Respecto de lo primero, de la *calificación*, lo que la normativa prevé es que: *“Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocurso procederá también porque*



el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos.” (Art. 18 de la citada Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público), trámite que, tal como se consignó, resulta procedente únicamente cuando el Registro haya determinado algún defecto del documento que impide su inscripción; por consiguiente, de no haber tales defectos, o de haber sido subsanados oportunamente por los interesados, el documento debe ser inscrito.

Respecto de lo segundo, esto es, de la fase de **inscripción**, ocurre que a pesar de las previsiones que pueden ser tomadas, el actuar del Registro Público no es infalible, razón por la cual los artículos del 84 al 86 de su Reglamento prevén la posibilidad de que se cometan errores, materiales o conceptuales, al momento de la inscripción de un documento. Por esta razón, el artículo 87 de ese Reglamento establece que los registradores pueden corregir en el asiento de inscripción de que se trate, bajo su responsabilidad, tales errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe iniciar, de oficio o a instancia de parte, una **gestión administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento citado, a fin de inmovilizar el asiento de que se trate.

Cuando se realiza dicha **gestión administrativa**, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una **nota de advertencia** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y que en caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, o se enfrente la oposición de algún interesado, en esa hipótesis se podrá disponer la colocación de una **nota de inmovilización** del asiento registral involucrado, y esto “...**hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen...**”, debiéndose acotar que esa **inmovilización** tiene como efecto impedir toda operación con el asiento, en aquellos casos graves en que se puede esperar la nulidad del asiento, constituyéndose en una anotación marginal que no puede ser eliminada sino a través del correspondiente proceso declarativo, o



por acuerdo de las partes.

De lo recién expuesto se infiere que la **inmovilización** del asiento de que se trate, es una **medida cautelar** cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que puede acarrear la nulidad del asiento. Sobre este punto en particular, la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo tuvo ocasión de señalar, en su Voto N° 28-2002 dictado a las 12:30 horas del 25 de enero de 2002, lo siguiente:

“ ...III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida preventiva es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente...”

SEXTO. SOBRE LA IMPROCEDENCIA DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA PLANTEADA POR EL APELANTE. En el caso bajo examen, el apelante **Cruz Valverde Cordero**, en los agravios planteados dentro de la apelación de la resolución final del Registro Inmobiliario, División Registral de las quince horas del veintiocho de setiembre de dos mil nueve, se limita a argumentar que en el Registro se inscribió la finca del Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula **115407-000**, mediante Diligencias de Información Posesoria que ocupó el **Tomo 474**, Asiento **17090**, del Diario del referido Registro, cuya inscripción se realizó con las reservas de la Ley de Aguas y Ley General de Caminos Públicos, razón por la cual no se podía hacer el traspaso de la finca, por lo que solicita se revoque la resolución impugnada y se cancele la donación hecha por el suscrito a favor de la señora **Maritza Jiménez López** y el traspaso que



hizo ésta a la sociedad **EL CLAVEL DORADO DE GARABITO EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA,**

Sobre lo anterior, considera este Tribunal relevante traer a colación, algunos aspectos de interés, para dilucidar el caso que nos ocupa. La finca del Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula 115407-000, nace a la vida jurídica registral, en virtud de la ejecutoria presentada al Diario del Registro el 6 de marzo del 2000, bajo las citas **Tomo 474, Asiento 17090**, documento por el cual el Juez agrario de la Zona Sur de Corredores aprueba las Diligencias de Información Posesoria promovidas por el señor **Cruz Valverde Cordero**, el cual queda inscrito el 22 de junio del 2000, junto con el gravamen reservas de Ley de Aguas y Ley General de Caminos Públicos y las restricciones establecidas en los numerales 33 inciso b) y 34, de la Ley Forestal N° 7575 del 13 de febrero de 1996 y sus reformas. Como puede notarse, la finca referida nace bajo el amparo de la Ley de Informaciones Posesorias, Ley 139 del 14 de julio de 1941 y sus reformas, siendo, que esta Ley en su articulado establece expresamente, que las fincas que sean inscritas por medio de esa Ley, quedarán afectadas a las reservas de la Ley General de Caminos Públicos y a la Ley de Aguas, de ahí, que el inmueble citado se encuentre afecto a tales reservas.

La Ley de Informaciones Posesorias, contempla un plazo de convalidación, el mismo se desprende de la lectura de los numerales 16 y 17, que en lo que interesa dicen:

“Artículo 16.- La propiedad que se adquiriera por la presente Ley, queda definitivamente consolidada para terceros a los tres años, los cuales se contarán a partir del día de la inscripción del respectivo título en el Registro Público, ya que se limita a ese plazo la prescripción negativa de la acción terceros a quienes pueda afectar (...)”

“Artículo 17.- En cualquier tiempo en que, no habiendo transcurrido todavía los tres años a que se refiere el artículo anterior, se demostrare que el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes, podrá el Juez decretar en el expediente original, y



mediante los trámites de los incidentes, la nulidad absoluta del título y de su respectiva inscripción en el Registro, y libraré la ejecutoria correspondiente para que esa Oficina cancele el asiento. Transcurrido el término de tres años de la inscripción del título, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo.

Nótese, que el plazo de convalidación tiene un plazo de tres años a partir de la inscripción del respectivo título en el Registro, ese plazo, es un derecho pleno de quien se considere afectado con dicha inscripción, de accionar en el propio expediente donde se Tramitan las Diligencias de Información Posesoria, a fin de lograr la nulidad absoluta del título y de su respectiva inscripción. Por otra parte, tal y como se indicó supra, la finca del Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula **115407-000**, nació a la vida jurídica, quedando sujeta a las restricciones legales que establecen los artículos 33 inciso b) y 34 de la Ley Forestal citada, tal y como se desprende del contenido del documento **Tomo 474, Asiento 1709**, las cuales dicen: “*Restricción: Al tenor de lo dispuesto en el artículo 33 inciso b) de la Ley Forestal un área de quince metros sobre la ribera de las Quebradas que atraviesan el fundo a titular constituye zona protectora si el terreno fuera plano y en cincuenta metros horizontales si el terreno fuera quebrado, y por lo tanto queda sujeta a las restricciones legales que señala el artículo 34 de la Ley supracitada*”. Siendo, que los gravámenes al igual que las restricciones se publicitaron, según se comprueba de la documentación que consta en autos.

En el presente caso, tenemos también, que el inmueble **115407-000**, fue donado por el señor **Cruz Valverde Cordero**, mediante el testimonio de la escritura número ciento dos, otorgada ante el notario público Daniel Guillermo Fernández Morales, a la señora **Maritza Jiménez López**, dicho testimonio fue presentado al Diario del Registro, el 17 de noviembre de 2000, bajo la citas **Tomo 484, Asiento 059**, siendo, inscrito el 5 de diciembre del año indicado, dicha donación se hizo en un acto de liberalidad, situación, que se desprende de lo manifestado por el recurrente, cuando señala en su escrito de apelación que “(...) *Mediante escritura número ciento dos otorgada ante el Notario Daniel Guillermo Fernández Morales (...) doné a la señora*



MARITZA JIMÉNEZ LÓPEZ la finca inscrita en Propiedad, Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula número 115.407-000 (...). (negrita es del original, el subrayado es nuestro). La doctrina define la donación “*doni datio*” como un acto de liberalidad mediante la que una persona (física o jurídica) traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa mediante un contrato que requiere para su perfección del consentimiento o aceptación de la contraparte (donatario). (**BRENES CÓRDOBA Alberto “Tratado de los Contratos” Editorial-Juricentro, San José, 1985, páginas 272 y ss.**).

Consecuentemente, la señora **Jiménez López** vende entre otros inmuebles la finca del Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula **115407-000** a **EL CLAVEL DORADO DE GARABITO EMPRESA INDIVIDUAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, mediante el testimonio de escritura número doscientos ochenta y nueve, el cual se presentó al Diario del Registro el 12 de diciembre de 2005, bajo la citas **Tomo 562, Asiento 14204**, siendo inscrito el 17 de enero de 2006, sucediendo, que la empresa aludida acepta la venta con las reservas de ley de aguas y caminos. No obstante, como consecuencia de la inscripción del documento citado, fue cancelado el plazo de convalidación establecido conforme los numerales 16 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias, ya que el mismo al momento de inscripción del traspaso del inmueble del Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula **115407-000**, se encontraba vencido. (Ver folios 60 a 60, Diligencias de Información Posesoría y 95 a 99, compraventa).

En el presente asunto, también es importante mencionar, que sobre la finca de cita referida, se anotaron dos mandamientos de demanda, los cuales al día de hoy se encuentran inscritos (Ver folios 46 a 47 y 73 a 74).

Partiendo de lo anterior, tenemos, que lo que persigue el apelante en el escrito de apelación, es que esta Instancia, le acepte, que el plazo de convalidación, los gravámenes (reservas de la Ley de Aguas y Ley General de Caminos Públicos), y las restricciones de la Ley Forestal, que soporta la finca del Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula **115407-000**, impedían el



traspaso del mismo, posición, que no comparte este Tribunal, por cuanto las cargas que soporta el inmueble, **en ningún momento impedían la libre disposición del bien**, por lo que este Tribunal comparte lo manifestado por el Registro **a quo**, cuando señala:

“(...) no estamos en presencia de una mala praxis registral, ya que el ámbito de acción del Registrador, se circunscribe al análisis del título enfrentado con el bloque de legalidad, de manera tal que cualquier juicio valor o extralimitación en el trámite de calificación por parte del funcionario administrativo, significaría invadir una competencia reservada a los jueces de la República (...)”. Así, como cuando señala que “(...) los testimonios de citas 484-059 y 562-14204, sobrepasaron satisfactoriamente el filtro de calificación registral y en consecuencia lograron su inscripción (...) Así las cosas, bajo los presupuestos de Título Cuarto del Reglamento del Registro Público, la valoración de los hechos denunciados por el gestionante no corresponde Procedimiento de Gestión Administrativa, el cual solo procede cuando existan anomalías en la Información Registral (...)”

Debido a las anteriores consideraciones, este Tribunal es del criterio que **en este caso no existe ninguna actuación que conforme al marco de calificación de la inscripción de los documentos en el Registro Inmobiliario, División Registral, deba ser conocida por medio del proceso de gestión administrativa**, debiéndose mantener en este caso la publicidad registral incólume con base en el principio de la fe pública registral, en defensa de los movimientos que hasta el momento se han dado al amparo de tal efecto registral sobre la finca del Partido de Puntarenas, Folio Real, Matrícula 115407-000, procedimiento en el que no medió ninguna inexactitud por parte del Registrador, al momento de calificar e inscribir los documentos citas **Tomo 484, Asiento 059, y Tomo 562, Asiento 14204**.

SÉTIMO. Por otra parte, cabe indicar, que en el escrito de apelación, el señor **Cruz Valverde Cordero**, solicita a este Tribunal se cancele los asientos de inscripción correspondiente a la



donación (**Tomo 484, Asiento 059**), y compraventa (**Tomo 562, Asiento 14204**), **petitoria que no es de recibo**, ya que el Registro a **quo**, al igual que este Tribunal, 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 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 cometido 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.

OCTAVO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento a las consideraciones expuestas, citas legales, doctrina y jurisprudencia que anteceden, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Cruz Valverde Cordero**, en contra de la



resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las quince horas del veintiocho de setiembre del dos mil nueve, la que en este acto se confirma.

NOVENO. 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 y 2 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 expuestas, citas legales, doctrina y jurisprudencias que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Cruz Valverde Cordero**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las quince horas del veintiocho de setiembre de dos mil nueve, la que en este acto 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

-GESTIÓN ADMINISTRATIVA

-TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

-PROCESO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

-TNR: 55.53