



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-1262-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa de oficio

Eduardo Elizondo Valverde y otros, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 373-2007)

Propiedades

VOTO N° 444-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del once de mayo de dos mil diez.

Recurso de apelación presentado por el Comerciante Eduardo Elizondo Valverde, titular de la cédula de identidad número cinco-doscientos setenta y cinco-trescientos trece, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma de Luis Valverde Soto, Víctor Hugo Valverde Soto y Aurelio Valverde Soto, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 11:05 horas del 24 de setiembre de 2009.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante informe rendido en fecha 12 de abril de 2007, la Registradora Geidy Víquez Castro puso en conocimiento de la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles, hoy Registro Inmobiliario, sobre la duplicidad del uso del plano A-749802-1988 en las fincas 2-246028 y 2-246683.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, habiendo dado las respectivas audiencias a los interesados, mediante la resolución dictada a las



11:05 horas del 24 de setiembre de 2009, dispuso cancelar las advertencias administrativas sobre las fincas de Alajuela 246683 y 292299, e inmovilizar la finca de Alajuela 246028.

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, y mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha 26 de octubre de 2009, el señor Elizondo Valverde estableció recurso de apelación en su contra.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la parte o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos que como probados y no probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO AL FONDO. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, División Registral, por considerar que medió error registral en la inscripción de la finca de Alajuela folio real 246028-000, error que se potenció con la indebida actuación de las partes involucradas, ordenó la inmovilización de dicha finca.

Por su parte, el apelante alega que el principio de legalidad impone que se cancelen los asientos registrales que le afectan, debiendo mantenerse la finca 246028 y el plano A-074980-2-1988 por ser los verdaderos, que no se impone responsabilidad sobre los funcionarios, que su familia es



quien habita y trabaja la finca, que el asunto se discute en la sede judicial, por lo que solicita se cancele en vía administrativa los asientos posteriores y que se mantengan las advertencias administrativas sobre estos.

TERCERO. CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS BAJO ESTUDIO. En el presente asunto, tenemos que ha quedado claro que el nacimiento de la finca de Alajuela 246028 y sus derechos se debió al indebido registro del documento presentado al Diario bajo las citas tomo 368 asiento 6726, sobre el cual ya se había solicitado su retiro sin inscribir y éste más bien se inscribió provocándose una inconsistencia en la publicidad registral, lo cual ha sido claramente reconocido por el **a quo**. La comisión de dicho error impone la inmovilización de esta finca, ya que se creó registralmente a partir de un documento cuyas partes habían decidido que no se inscribiera, por lo que la finca que ahora tienen el número 246028 nunca debió haber nacido a la vida jurídica según lo planteado en el documento retirado.

Posterior a este suceso es que, utilizando el mismo plano catastrado número A-749802-1988, se genera la finca 246683, la cual se inscribe sin que medie error por parte del Registro, y la procedencia o no del negocio jurídico que se encuentra detrás de la rogación hecha por las partes a través de la actuación notarial es un tema que escapa a la competencia de la sede registral, siendo más bien la sede judicial la que ha de pronunciarse sobre el asunto, y lo que allí se resuelva deberá ser acatado por el Registro.

Entendido entonces el porqué solo ha de inmovilizarse la finca que se publicita de manera inconsistente, y sobre la cancelación de asientos de registro que se solicita, tenemos que dicha posibilidad está vedada de acuerdo a lo establecido por el artículo 474 del Código Civil, que indica:

“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.”

No puede el Registro por si mismo realizar cancelar los asientos según lo solicitado, tal acción le está vedada por Ley.

Pero además, solicita el apelante se mantenga la advertencia administrativa sobre las fincas 246683 y 292299, sin embargo tenemos que esta herramienta de la publicidad registral busca llamar la atención a terceros sobre el procedimiento de gestión administrativa que se lleva a cabo, y no tiene la virtud de inmovilizar al asiento sobre el cual se lleva a cabo la publicidad; en todo caso, lo solicitado por el apelante resulta contradictorio, ya que solicita que se cancelen asientos de registro y al mismo tiempo que sobre éstos se mantenga la advertencia administrativa.

El apelante indica que el asunto se encuentra en discusión en la sede judicial, entonces lo que allí se ordene y resuelva será acatado por la Administración Registral, y los hechos relacionado a quien vive o no en los predios en conflicto, quien paga los impuestos municipales y demás indicados por el apelante carecen de interés en esta sede, puesto que la competencia tanto del **a quo** como del **ad quem** se limitan a la revisión de lo que en la sede registral se actuó, adquiriendo los hechos descritos la categoría de extra registrales y por lo tanto no apreciables en esta vía. El tema de fondo es de declaratoria de derechos, y por ello esta sede resulta incompetente, ya que está reservado para los Tribunales Jurisdiccionales.

Y también por falta de competencia es que este Tribunal Administrativo omite referirse al tema de la responsabilidad respecto de las inconsistencias detectadas.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto en contra



de la resolución final venida en alzada, la cual en este acto se confirma.

QUINTO. 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 número 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en La Gaceta de fecha 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Comerciante Eduardo Elizondo Valverde en su condición personal y representando a Luis Valverde Soto, Víctor Hugo Valverde Soto y Aurelio Valverde Soto en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas cinco minutos del veinticuatro de setiembre de dos mil nueve, la cual 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.**

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

ERRORES REGISTRALES

TE: CORRECCIÓN DE ERRORES REGISTRALES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TIPOS DE ERRORES REGISTRALES

TG: PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TR: ERRORES REGISTRALES MUEBLES

TNR: 00.55.55