



SOLICITUD DE ADICIÓN Y ACLARACIÓN  
EXPEDIENTE 2023-0426-TRA-RI  
GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL PLAZA BARCELONA,  
apelante  
REGISTRO INMOBILIARIO  
EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-918-RIM  
PROPIEDADES

## VOTO 0078-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con treinta y tres minutos del cuatro de octubre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal la solicitud de adición y aclaración, planteada por el señor Carlos Eduardo Mora Cubero, cédula de identidad 1-0770-0314, vecino de Cartago, La Unión, en su condición de administrador y apoderado sin límite de suma del **CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL PLAZA BARCELONA**, con cédula de persona jurídica 3-109-727756, ubicado en Tres Ríos, 100 metros norte del Banco Nacional, en relación con el voto 0017-2024 dictado dentro del presente expediente, a las once horas con cuarenta y dos minutos del siete de febrero de dos mil veinticuatro.

Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla



## CONSIDERANDO

**PRIMERO. DE LA SOLICITUD DE ADICIÓN Y ACLARACIÓN.** El artículo 43 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747 MJP, dispone:

Artículo 43. —**Adición y aclaración.** El Órgano Colegiado no podrá variar, ni modificar sus resoluciones, pero sí aclarar cualquier concepto oscuro o suplir cualquier omisión que contengan sobre los puntos debatidos. La aclaración o adición solo procederán respecto de la parte dispositiva. La adición o aclaración podrán hacerse de oficio o a instancia de parte, en este último supuesto si fuera solicitada dentro del plazo de tres días hábiles a partir de la notificación de la resolución a todas las partes. En este último caso el Órgano Colegiado resolverá lo que corresponda dentro del plazo de tres días hábiles, una vez que la citada solicitud sea asignada al respectivo juez(a).

**SEGUNDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN OBJETO DE ESTA ADICIÓN Y ACLARACIÓN.** Este Tribunal mediante el voto 0017-2024 dictado a las once horas con cuarenta y dos minutos del 7 de febrero de dos mil veinticuatro, resolvió en su parte dispositiva:

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Carlos Eduardo Mora Cubero, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 16 de octubre de 2023, la que en este acto se confirma. [...]

Debido a lo anterior, el señor Carlos Eduardo Mora Cubero, de



calidades conocidas y en su condición indicada, mediante escrito presentado el 19 de abril de 2024 solicitó ante este Tribunal adición, aclaración y revocatoria del voto indicado, argumentando lo siguiente:

1. El documento inscrito bajo las citas tomo 2023 asiento 549235, relacionado con la finca de Cartago, matrícula 4263-M-000, es ilegal, en razón de que el compareciente en la escritura de protocolización del acta de asamblea de condóminos, confeccionada en el protocolo del notario Carlos Ureña Vásquez, es el señor Carlos Alberto Saborío Legers, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa MABINSA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS Y PROPIEDADES S.A., no obstante, la única persona comisionada para protocolizar dicha asamblea, según lo indica la cláusula octava del acta, es el notario Carlos Ureña Vásquez. De ahí que, el comisionado para protocolizar en todo o en parte el acta de esa asamblea es el notario Ureña Vásquez; hecho que el registrador debió consignar como defecto al comparecer el señor Saborío Legers, para ser posteriormente subsanado por el notario; debido a esto se desprenden dos actos jurídicos y registrales completamente diferentes e ilegales, siendo que dicha inscripción es un acto ilegal no autorizado.

2. Respecto a la reposición de libros, se realizó la publicación del edicto por una vez, siendo lo correcto según lo establece el artículo 11.3 de la guía de calificación de propiedad en condominio del Registro Público, la publicación por tres días consecutivos en el diario oficial La Gaceta y una vez en un diario de circulación nacional, además el edicto que fue publicado indica que los libros se extraviaron, sin embargo, en la declaración jurada relacionada con la reposición de



los libros, el apoderado del banco manifiesta que el administrador no hizo la entrega de los correspondientes libros, debido a esto se desprenden dos situaciones contrarias que faltan a la verdad, y de lo cual la Dirección del Registro Inmobiliario no solicitó aclaración y mucho menos la subsanación de tal situación.

**3.** En lo concerniente a la resolución impugnada, no se hace referencia a la prueba j), que en su momento se aportó en el expediente principal, de la cual se aprecia que el 10 de agosto de 2023, el señor Bryan Vindas Cedeño, cédula de identidad 1-1645-0979, realizó el retiro de los libros número dos de acta de asambleas y de caja, sin contar con autorización para ese trámite.

**4.** Se debe consignar advertencia administrativa tanto en la finca de la provincia de Cartago, matrícula 4263-M-000, como en los libros legales de Asamblea de Condóminos número 2 y el libro de caja número 2, asiento 6421, emitido el 7 de agosto de 2023.

**TERCERO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Respecto de lo alegado en la solicitud de adición, aclaración y revocatoria presentada por el señor Carlos Eduardo Mora Cubero, considera este Tribunal que no es de recibo, toda vez que este instituto se refiere en forma exclusiva a la parte dispositiva de las resoluciones, con el fin de aclarar conceptos oscuros o suplir omisiones sobre los puntos debatidos, y dicha solicitud no alude en forma expresa a la parte dispositiva; por el contrario, persigue un pronunciamiento que difiere del análisis de fondo efectuado en la resolución, lo cual no es posible debido a que las decisiones de este Tribunal carecen de recurso y agota la vía administrativa.



Asimismo, sobre los puntos esgrimidos en su solicitud; tal como lo ha expresado el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada, corresponde a un asunto que debe ser discutido ante la sede jurisdiccional correspondiente, quien es la única que tiene competencia para declarar la invalidez de la inscripción del documento bajo las citas tomo 2023 asiento 549235, así como cualquier otra pretensión que se escapa a la competencia de este Órgano Colegiado.

Por otra parte, respecto al recurso de revocatoria y las medidas cautelares solicitadas, es importante indicarle al recurrente que el artículo 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, indica:

Las resoluciones del Tribunal no tendrán más recursos y agotarán la vía administrativa.

Asimismo, el Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747 MJP, dispone en su numeral 42:

Las resoluciones del Tribunal no tendrán más recursos y darán por agotada la vía administrativa

De ahí que, el recurso de revocatoria presentado por el señor Carlos Eduardo Mora Cubero, en contra del voto 0017-2024 dictado por este Órgano de Alzada, no resulta de recibo y debe ser rechazado por inadmisibile, toda vez que, de conformidad con la normativa antes trascrita, las resoluciones dictadas por este Tribunal carecen de recurso y agotan la vía administrativa; y de igual manera resultan improcedentes las medidas cautelares solicitadas, rechazándose su gestión sin necesidad de más consideraciones en torno a estos



extremos.

Por todo lo indicado, este Tribunal debe declarar sin lugar la solicitud de adición, aclaración, así como inadmisibles el recurso de revocatoria interpuesto por el señor Carlos Eduardo Mora Cubero, por cuanto no existe ningún extremo que adicionar o aclarar en la parte dispositiva y carecer de ulterior recurso; en consecuencia, deberá atenderse a lo resuelto por este órgano de alzada en el voto 0017-2024.

### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** la solicitud de adición y aclaración interpuesta por el señor Carlos Eduardo Mora Cubero, en relación con el voto 0017-2024 dictado por este Tribunal a las once horas con cuarenta y dos minutos del siete de febrero de dos mil veinticuatro. Además, rechazar por inadmisibles el recurso de revocatoria interpuesto contra la resolución citada. 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla



Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

euv/KQB/ORS/CMC/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

FALLO DEL TRA

TE: EFECTOS DE FALLO DEL TRA

TE: SOLICITUD DE ACLARACIÓN Y ADICIÓN AL FALLO DEL  
TRA

TG: PROCESO DE RESOLUCIÓN DEL TRA

TNR: 00.35.76