
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0303-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

JORGE ENRIQUE VALVERDE SEGURA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-0385-RIM)

INMUEBLES

VOTO 0445-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas veintitrés minutos del catorce de agosto de dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Jorge Enrique Valverde Segura, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 13 de mayo de 2019.

Redacta la jueza Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. El 18 de febrero de 2019 el abogado Jorge Enrique Valverde Segura, solicita ante el Registro Inmobiliario la aplicación de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, 9602, para que se declare en sede administrativa la inexistencia de los documentos presentados al Diario del Registro Nacional bajo las citas de presentación tomo 519, asiento 8077 y tomo 519, asiento 8084.

Mediante la resolución ahora apelada se resolvió denegar las diligencias administrativas iniciadas por el abogado Jorge Enrique Valverde Segura, porque las citas de presentación tomo 519, asiento 8077, fue cancelada en las fincas del Partido de Heredia matrículas 120753-000, y 127134-000, en la primera finca el 27 de abril de 2018 y en la segunda finca el 28 de setiembre de 2005, de conformidad con el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil, y la citas de presentación 519, asiento 8084, se encuentra anotado en la finca del Partido de Guanacaste matrícula 13819-000, en condición de caducidad de conformidad con el artículo 3 de la Ley de Aranceles 4564.

En contra de lo resuelto, el abogado Jorge Enrique Valverde Segura, mediante escrito presentado el 27 de febrero de 2019, ante el Registro Inmobiliario apela, argumentando, que se le deniega las diligencias planteadas, cuya pretensión es la cancelación de los documentos presentados en forma espuria por el sujeto Bernal Rojas Villalobos en el 2003, al Diario bajo las citas tomo 519, asiento 8077, y tomo 519, asiento 8084, sin que existiera matriz, por ende, la inexistencia de los mismos. Por lo que no es posible que se mantenga por más de 16 años, es decir, por tiempo indefinido.

Como consecuencia de la audiencia de quince días otorgada por este Tribunal el recurrente agrega, que no es permissible que el Registro venga a rechazar su petición de cancelación de los documentos caducos tomo 519, asiento 8077, y tomo 519, asiento 8084, argumentando que no hay Reglamento (Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, 9602), que pueda establecer los mecanismos para cancelar los asientos. Por lo que solicita se revoque la resolución venida en alzada de las trece horas del trece de mayo de dos mil diecinueve, y ordenar a la Dirección del Registro Inmobiliario cancelar los documentos caducos.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos probados contenidos en el Considerando I de la resolución venida en alzada, indicando que su sustento se encuentra a folios 137 a 151 del expediente principal.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no advierte hechos útiles para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

CUARTO. Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesaria sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. En el presente caso, el abogado Jorge Enrique Valverde Segura, en su recurso de apelación pretende que se le cancelen los documentos citas de presentación tomo 519, asiento 8077 y tomo 519, asiento 8084, aduciendo que no es permisible que el Registro venga a rechazar su petición de cancelación de tales documentos, argumentando que no hay Reglamento a la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, que pueda establecer los mecanismos para cancelar los asientos. Sobre este agravio es importante señalar, que tal petición carece de interés jurídico actual, en primer lugar, porque el documento con citas tomo 519, asiento 8077, según se publicita en la “**Consulta Histórica de Finca por Número Provincia 4 Número 120753 y 127134**”, visible a folios 140, vuelto y 144 del expediente principal, aparece que fue cancelada la anotación en la primera finca (**120753**) el **27 de abril de 2018**, y en la segunda finca (**127134**) el **28 de setiembre de 2005**, de conformidad con el artículo 468 inciso 5 del Código Civil.

Este artículo en dicho inciso dispone en lo conducente: “*Se anotarán provisionalmente: (...) 5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto*”. (el subrayado no es del original). De manera que para efectos registrales el asiento registral no existe.

En segundo lugar, a folio 147 del expediente principal, se encuentra anotado en el asiento registral de la finca del Partido de Guanacaste matrícula **13819-000**, el documento citas de presentación

tomo 519, asiento 8084, el cual ingresó a la corriente registral desde el **22 de mayo de 2003**, y se le consignó entre otros defectos según consta a folio 151 del expediente principal, que debía **“pagar derechos y timbres respectivos (Ley de Aranceles 4564 del 24-04-70)**, ello, implica que este documento como puede apreciarse, ha estado anotado en el asiento registral de dicha finca aproximadamente 16 años, 2 meses, 14 días. Eso significa que está en estado de caducidad de conformidad con el párrafo primero y segundo del artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Nacional, 4564 de 29 de abril de 1970, y sus reformas, que en lo conducente dispone:

Artículo 3.- Anotación e inscripción. Todos los actos o contratos inscribibles en el Registro Público deberán cancelar, al ser presentados, todo los tributos, timbres e impuestos respectivos, los cuales se cancelarán mediante entero bancario. A los Tributos y timbres podrá aplicársele un descuento de un seis por ciento (6%).

El Registro Público no inscribirá documentos que deban satisfacer dichos tributos, timbres e impuestos, pero hayan dejado de cubrirlos íntegramente y cancelará el asiento de presentación de los documentos recibidos en estas condiciones, si el interesado no cubriere el faltante en el término de tres meses calendario, contados a partir de la fecha de presentación del documento. (el subrayado no es del original)

Al encontrarse caduco el documento tomo 519, asiento 8084 conforme a la Ley 4564, y existiendo otros documentos anotados en el asiento registral (folios 147 y 148 del expediente principal), de la finca del Partido de Guanacaste matrícula **13819-000**, en el momento que se inscriba uno de dichos documentos el registrador cancelará dicha anotación.

Por lo anterior, cabe indicar al recurrente, que lo pedido, cual es la cancelación de los documentos tomo 519, asiento 8077 y 519, asiento 8084, carece de interés jurídico actual, porque como se indicó, el primer documento, ya fue cancelado de conformidad con el artículo 468 inciso 5 del

Código Civil y el segundo está caduco de acuerdo, al párrafo primero y segundo del artículo 3 de la Ley de Aranceles del Registro Nacional, 4564.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por los argumentos expuestos, se declara la falta de interés jurídico actual del recurso de apelación interpuesto contra la resolución final venida en alzada, la cual se **confirma**.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara la falta de interés jurídico actual del recurso de apelación interpuesto por el abogado Jorge Enrique Valverde Segura, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 13 de mayo de 2019, la que en este acto se **confirma**. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

lvd/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

DESCRIPTOR

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR. 00.55.53