



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2015-0255-TRA-RI (DC)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Dalay María Chacón Quirós, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2011-800)**

**Inmuebles**

***VOTO N° 0087-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas, cuarenta minutos del diez de marzo del dos mil dieciséis.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Hernán Rodríguez Benavides**, mayor, casado, abogado y notario, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos nueve-seiscientos treinta y nueve, vecino de San José, en su condición de apoderado especial administrativo de la señora **Dalay María Chacón Quirós**, mayor casada, de oficios domésticos, titular de la cédula de identidad número dos-cuatrocientos diecisiete-ciento ochenta y uno, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 09:20: horas del 19 de mayo del 2014.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** El licenciado Alejandro Arce Oses, Procurador del Área de Derecho Público, comunica al licenciado Oscar Rodríguez Sánchez, Director del Registro Inmobiliario, que la señora María Elena Mesén, cédula de identidad número dos-trescientos cincuenta-cero noventa y dos, interpuso proceso común ordinario en contra del Estado, el cual se tramita ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, bajo el expediente N° 11-000686-1027-CA.



En dicho proceso la actora solicita se declare la nulidad de “[...] la inscripción de ejecutoria de divorcio conforme a la sentencia de Juzgado de Familia del Segundo Circuito Judicial de Alajuela, de las trece horas con cincuenta minutos del veintinueve de noviembre del dos mil seis, en cuanto a la finca 247598 del Partido de Alajuela, la cual el Registro Público inscribió en su totalidad como adjudicación de divorcio a nombre de Eduardo Chacón Quirós, cuando en realidad la sentencia estableció que ese inmueble es un bien ganancial y por ende por esa razón un derecho a la mitad del inmueble le pertenece a Guillermina Mesén Rojas y así debió inscribirse en el Registro Público [ ...].” De igual manera, solicita el traspaso de la mitad de dicha finca a nombre de la señora Guillermina Mesén Rojas, así como la nulidad de las escrituras públicas mediante las cuales se inscribió el bien a nombre de la señora Dalay María Chacón Quirós.

**SEGUNDO.** En virtud de lo anterior, el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución dictada a las 12:58 horas del 6 de julio del 2012, y en resguardo de la publicidad de los asientos registrales, resolvió: “**I.-** Autorizar la apertura del expediente administrativo a los efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite. **II.-** Consignar nota de advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Alajuela matrícula **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO (2-247598)**, únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continúa con el trámite del expediente [...]”

**TERCERO.** Posterior a lo indicado, el Registro Inmobiliario por resolución de las 13:10 horas del 24 de agosto del 2011, confirió audiencia de ley a la señora María Elena Bogante Mesén, cédula número dos-cero trescientos ochenta y seis-cero setenta y tres, en su condición de curadora de la insania Guillermina Bogantes Mesén, cédula número 2-0447-0358, en calidad de ex cónyuge del otrora titular de la finca de Alajuela matrícula 247598 y a la señora Dalay María Chacón Quirós, cédula de identidad número dos-cero cuatrocientos diecisiete, como titular registral. Dicha audiencia fue contestada por la señora Chacón Quirós, mediante escrito fechado 6 de setiembre de 2001, y recibido por el Registro el 13 de setiembre del mismo año.



**CUARTO.** El Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución final dictada a las 9:20 horas del 19 de mayo del 2014, resolvió: “[...] **ÚNICO:** Deberá solicitarse a la autoridad judicial competente, la emisión de la ejecutoria de la resolución final firme del proceso tramitado bajo el expediente 11-000686-1027-CA, misma que una vez se presente al Diario de este Registro y supere el marco de calificación respectivo, se determinará si con las disposiciones tomadas por el órgano jurisdiccional, se sanea la publicidad registral de la finca en cuestión. Hasta tanto, la finca de marras seguirá la publicidad registral de la finca en cuestión. Hasta tanto, la finca de marras seguirá publicitando las medidas cautelares administrativas que presenta actualmente [...].”

**QUINTO,** Que el veintitrés de mayo del dos mil catorce, el licenciado Hermán Rodríguez Benavides , interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución referida, siendo que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 15:05 horas del 30 de mayo del 2014, señala en lo conducente: “[...] **B.-** Que la resolución que se recurre, más que ser de mero trámite, se trata de una resolución informativa, en la cual se guía al petente para conseguir la documentación pertinente en procura de lograr su cometido. **C.-** Que de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J de 30 de setiembre de 2009), procede el recurso de apelación únicamente en contra de las resoluciones finales. **D.-** Con vista de lo dispuesto por la resolución que se impugna, reiterando que su naturaleza es de mero trámite, la misma es conforme con la normativa y disposiciones que rigen la materia del saneamiento registral, persiguiendo que las partes o en su defecto el órgano jurisdiccional, presenten en la corriente registral y mediante documento idóneo, aquellas disposiciones tendientes a corregir las inconsistencias bajo investigación. En ese sentido, tal y como se indica en la resolución que se recurre, del mandamiento de cancelación de la demanda ordenado por el Tribunal Contencioso Administrativo en expediente 11-000686-1027-CA (presentado al Registro bajo las citas 2014-76535, no se deduce mecanismo de saneamiento alguno de patología bajo investigación; situación que permite concluir, [...] no es de recibo el levantamiento de las medidas cautelares



administrativas que publicita la finca de Alajuela matrícula 247598.

En razón de lo dicho, resultan improcedentes las articulaciones de revocatoria y apelación en subsidio en contra de la resolución de 9:20 horas del 19 de mayo de 2014 [...].”

**SEXTO.** 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 pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas deliberaciones de rigor.

**Redacta la juez Ureña Boza, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos con ese carácter y de interés para la resolución de este asunto los siguientes:

- 1.- Que la resolución apelada fue la del 19 de mayo del 2019, la cual no es una resolución final (Ver folio 100).
- 2.- Que la resolución final la cual se encuentra en firme es la resolución de las trece horas, cincuenta y cuatro minutos del cinco de marzo del dos mil doce. (Ver folio 75).

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos no probados que resulten de interés en este caso.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el caso concreto el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución de las 13: 54 horas del 5 de marzo del 2012, resuelve: “[...] **1)** Ordenar la inmovilización de la finca del Partido de la finca del Partido de ALAJUELA número DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS



NOVENTA Y COCHO (2-247598), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva ordene la cancelación de dicha inmovilización. **2)** Comisionar al licenciado Federico Jiménez Antillón, o en su ausencia a cualquiera de los demás funcionarios del Departamento de Asesoría Jurídica, para la consignación de la inmovilización referida. **3)** A la presente resolución procede interponerle el Recurso de Apelación en el plazo de cinco días hábiles a partir del día siguiente de la notificación de la misma [...] **4)** Se ordena, una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente [...].”

El licenciado Hernán Rodríguez, en su condición de apoderado especial de la señora Dalay María Chacón Quirós, titular de la finca del Partido de Alajuela matrícula número 247598, interpuso recurso de revocatoria y de apelación contra la resolución de las 9:20 horas del 19 de mayo del 2014, indicando que mediante demanda judicial que planteó ante el Tribunal Contencioso Administrativo, en contra de su representada, bajo el expediente número 11-000686-1027-CA se ordenó incluso CANCELAR LA ANOTACIÓN DE LA DEMANDA, por lo que el mandamiento de la medida cautelar que impuso el Registro es injustificado.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada, observa este Tribunal que el representante de la recurrente, presenta recurso de revocatoria y apelación en subsidio en contra de la resolución de las 09:20 horas del 19 de mayo del 2014, no obstante, cabe resaltar, que la resolución que recurre es de mero trámite, dado que la resolución que es objeto de recurso de apelación conforme al artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 del 12 de octubre del 2000 publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 206 del 27 de octubre del 2000, es la que el Registro Inmobiliario, División Registral, dictó a las 13:54 horas del 5 de marzo del 2012, la cual consta a folio 75 del expediente, y se encuentra en firme. Esto por cuanto el artículo 25 de la citada ley establece, que es competencia del Tribunal Registral Administrativo conocer de los recursos de apelación contra los actos y las resoluciones definitivas dictados por todos los



Registros que conforman el Registro Nacional, entre los que se encuentra el Registro Inmobiliario.

Razón por la cual esta Instancia no tiene competencia para conocer ningún asunto que no venga en apelación de una resolución final emitida por alguno de los Registros.

En virtud de las consideraciones expuestas, se declara **Inadmisible** el **Recurso de Apelación** interpuesto por el licenciado **Hernán Rodríguez Benavidez**, en su condición de apoderado especial de la señora **Dalay María Chacón Quirós**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:20 horas del 19 de mayo del 2014, por no tratarse de una resolución final, conforme lo establece el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 del 12 de octubre del 2000 publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 206 del 27 de octubre del 2000.

**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 N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara se declara **Inadmisible** el **Recurso de Apelación** interpuesto por el licenciado **Hernán Rodríguez Benavidez**, en su condición de apoderado especial de la señora **Dalay María Chacón Quirós**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:20 horas del 19 de mayo del 2014, por no tratarse de una resolución final, conforme lo establece el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de



Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039 del 12 de octubre del 2000 publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 206 del 27 de octubre del 2000. 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*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*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**