



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2026-0045-TRA-RI

DILIGENCIA ADMINISTRATIVA

SINDY MARIA PEREZ BADILLA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-302-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0442-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con treinta y cuatro minutos del dieciocho de junio de dos mil veintiséis.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la señora Sindy María Pérez Badilla, con cédula de identidad 4-0159-0612, vecina de Heredia, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 2 de diciembre de 2025.

Redacta el Juez Gilbert Bonilla Monge

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 20 de marzo de 2023, la señora Sindy María Pérez Badilla, de calidades indicadas, inició este procedimiento administrativo para denunciar un intento de estafa y suplantación de identidad para vender la finca 4-186408 ubicada en Heredia-Ulloa y que es de su propiedad. El intento fue



detectado tras una publicación en Marketplace y posteriormente una abogada informó que una persona con identidad falsa pretendía vender el inmueble, por lo que se presentó una denuncia policial, número 23-000193-1275-PE contra Linsey Vanessa Mora Herrera, identificación 112710399. Además, recibió una alerta registral sobre un trámite de venta de la propiedad, a pesar de que nunca la ha puesto en venta. Por ello, presentó una nueva denuncia número 23-000119-1220-PE y solicitó la prevención para que no se ejecute el traspaso, debido que están suplantando su identidad con documentación falsa.

Mediante resolución de las 9:30 horas del 22 de marzo de 2023 el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente; ordenó consignar nota de prevención en la finca de Heredia matrícula 186408 y previno al gestionante aportar copia certificada de la denuncia penal y de los índices notariales de la segunda quincena del mes de marzo de 2023, así como cualquier otro documento que permitan demostrar la existencia de la inexactitud extrarregistral denunciada (folios 21 al 24 del expediente principal).

El Registro Inmobiliario resolvió mediante resolución de las 9:00 horas del 2 de diciembre de 2025: I. Ordenar la devolución del documento presentado bajo las citas tomo 2023 asiento 199475 en el Sistema de Información Registral (SIRE) a la registradora Shirley Monge Calderón, para proceder a cancelar el asiento de presentación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 303 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, por encontrarse caducado el plazo máximo de un año establecido para el retiro del documento de la corriente registral. II. Autorizar el levantamiento de la nota de



prevención consignada en el asiento registral de la finca Partido de Heredia matrícula 186408, al no constar tutela jurisdiccional vigente ni elemento objetivo que acredite la existencia de la inexactitud extrarregistral denunciada.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la señora Sindy María Pérez Badilla interpuso el recurso de apelación (folio 58 del expediente principal) contra la resolución las 9 horas del 2 de diciembre de 2025 y fundamentó sus agravios en el siguiente motivo: Se mantenga la prevención, ya que el caso aún se encuentra en la fiscalía de Heredia, y tanto verbal como por escrito ha solicitado la tutela que no ha sido recibida a lo largo de este proceso por parte de la fiscalía. Adjunta documentos que hacen constar sus solicitudes (1 de junio y 31 de julio ambos de 2023, así como el 25 de agosto y 5 diciembre de 2025); indica que además existen causas acumuladas.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. A falta de un elenco de hechos probados en la resolución venida en alzada, este Tribunal enlista con tal carácter, relevante para lo que debe ser resuelto, los siguientes:

I. Según la escritura pública número 108 del tomo 11 de protocolo del notario Javier Yesca Soto, otorgada a las 11:25 horas del 17 de marzo de 2023, cuyo testimonio fue presentado ante el Registro Inmobiliario a las 9:08 horas del 20 de marzo del 2023, originando las citas 2023- 199475, comparece la señora Sindy María Pérez Badilla en calidad de vendedora de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 186408, a favor del señor Bryan Edgardo Ponce Díaz (folios 14 a 18 del expediente principal).



II. El oficio suscrito por el licenciado Juan Pablo Vargas Castro, Fiscal Auxiliar de la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Primer Circuito Judicial de San José, se recibió en la dirección electrónica de la Secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario el 28 de abril del 2023, en el que se solicitó la no inscripción del documento presentado por la Ventanilla Digital bajo las citas tomo 2023, asiento 199475, relativo a la finca inscrita en el Partido de Heredia matrícula 186408, por encontrarse dicha inscripción vinculada a la investigación penal que se tramita bajo la causa número 23-000119-1220-PE (folios 38 al 39 del expediente principal).

TERCERO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal encuentra como único hecho de tal naturaleza y que resulta de interés para el dictado de la presente resolución, el siguiente: 1.- No se constatan anotaciones judiciales relacionadas con la causa penal número 23-000119-1220-PE, no acreditándose el elemento objetivo, que permita confirmar la inexactitud de origen extra registral denunciada (folios 48 a 49 del expediente principal y 26 a 27 del legajo de apelación).

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. El procedimiento de gestión administrativa está diseñado y orientado al propósito de lograr el saneamiento de las inexactitudes que consten en la publicidad



registral de un inmueble determinado, sea que esta inexactitud en la publicidad sea de origen registral o extrarregistral; así lo establecían los numerales 21, 32 y 34 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; actualmente y a partir del 24 de marzo de 2025 entró en vigor el Reglamento General del Registro Inmobiliario, emitido mediante Decreto Ejecutivo 44647, de fecha 28 de agosto de 2024, y publicado en el Alcance 163 a la Gaceta 177, del 24 de septiembre de 2024.

Este reglamento vigente a la fecha de la resolución final del Registro Inmobiliario, en el artículo 262 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP indica:

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales

De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes en la publicidad



registral, sea esta inexactitud de origen registral o extrarregistral.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y “en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que “...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...”.

De acuerdo con la normativa citada, es preciso que subsista la inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria de un bien inmueble para autorizar la procedencia de una gestión administrativa y ordenar la medida cautelar correspondiente; como fue observado a lo largo de esta gestión administrativa, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente, consignado la nota de prevención solicitada en la finca de Heredia matrícula 186408, posterior a ello el Registro Inmobiliario resolvió en su resolución final devolver el documento citas tomo 2023 asiento 199475, cancelando el asiento de presentación por estar ya caduco y sacándolo de la cadena registral, cancelando la nota de prevención consignada al no constar tutela jurisdiccional vigente, elemento objetivo que advierta la existencia de la inexactitud en la publicidad registral inmobiliaria.

En lo que interesa, el párrafo segundo del numeral 300 del Reglamento de marras dispone lo siguiente:



“...En las solicitudes a gestión de parte interesada o afectada, si pasado el plazo de un año no llega la tutela jurisdiccional, se conocerá oficiosamente en el mismo expediente administrativo, pero por la vía de la gestión administrativa, con el fin de procurar el saneamiento o proceder a la inmovilización de los asientos registrales cuestionados. Lo anterior, siempre y cuando conste en el expediente administrativo el elemento objetivo que acredite la inexactitud de origen extrarregistral...”.

De igual forma, el artículo 303 del Reglamento General del Registro Inmobiliario, establece:

“Los documentos digitales presentados para su inscripción, que sean requeridos por autoridades judiciales ante la existencia de una causa penal en investigación, podrán ser retirados de la corriente registral por el plazo máximo de un año, contado a partir de su primera presentación ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional, como medida cautelar administrativa de carácter excepcional y temporal, y una vez transcurrido ese plazo operará la caducidad del documento”.

Para resolver la solicitud planteada y determinar lo procedente respecto del documento presentado bajo las citas tomo 2023, asiento 199475, deben considerarse los artículos citados anteriormente y los siguientes aspectos tal como lo hizo el Registro Inmobiliario en la resolución impugnada:

1. Oficio recibido el 28 de abril de 2023 de la Fiscalía Adjunta de Fraudes del Primer Circuito Judicial de San José, en el que se



solicita la no inscripción del documento de cita.

2. Caducidad del documento por haber transcurrido el plazo máximo de un año previsto en el artículo 303 del Reglamento General del Registro Inmobiliario para su retiro excepcional de la corriente registral.
3. Inexistencia de anotación de medida cautelar jurisdiccional relacionada con la causa penal 23-000119-1220-PE, en el asiento registral de la finca inscrita Partido de Heredia, matrícula 186408.
4. No se evidencia el elemento objetivo que permita acreditar la inexactitud de origen extrarregistral denunciada por la gestionante, en los términos exigidos por el artículo 294 del Reglamento General del Registro Inmobiliario. No obstante, en el expediente consta la copia certificada del índice de instrumentos públicos autorizados por el notario Javier Yesca Soto para la segunda quincena de marzo de 2023, donde se hace constar la compraventa de la finca otorgada a las 11:25 horas del 17 de marzo de 2023 (folios 48 y 49 del expediente principal).

Así las cosas, al no constar en el expediente resolución judicial alguna que ordene modificar, cancelar o suspender los efectos de lo actuado por el Registro Inmobiliario, ni haberse acreditado, mediante elementos objetivos y suficientes, la existencia de una inexactitud registral de origen extrarregistral que justifique la intervención administrativa, no resulta jurídicamente procedente que el Registro modifique una situación registral cuya inexactitud no ha sido demostrada. Lo contrario implicaría alterar la información registral sin que concurra el presupuesto jurídico y probatorio necesario para ello,



en contravención del principio de legalidad que rige la actuación administrativa y la función registral.

En este sentido, los artículos 294 y 300 del Reglamento General del Registro Inmobiliario exigen la existencia de elementos objetivos que permitan sustentar la inexactitud alegada; requisito que no se encuentra satisfecho en el presente caso. A lo anterior se suma que, conforme al artículo 303 del mismo cuerpo normativo, la medida excepcional de retiro de un documento de la corriente registral se encuentra sujeta a un plazo máximo de un año, transcurrido el cual opera su caducidad, situación que opera en el presente caso. Por consiguiente, una vez vencido dicho plazo sin que se haya acreditado la existencia de una orden jurisdiccional que disponga lo contrario, no existe fundamento jurídico que permita mantener indefinidamente una afectación registral sustentada únicamente en la solicitud de una autoridad judicial o en una investigación penal que, por sí misma, no acredita la existencia de una inexactitud registral.

Por todo lo anterior, se rechaza la pretensión de la apelante referida a mantener la nota de prevención ordenada en autos, debido a que no consta tutela jurisdiccional vigente ni elemento objetivo que acredite la existencia de la inexactitud extrarregistral denunciada, coincidiendo este Tribunal con lo resuelto por el Registro Inmobiliario debido a la caducidad de dicha presentación. Por tales razones, este Tribunal no puede resolver este asunto de forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario y no puede acceder a las pretensiones de la parte recurrente por lo que debe confirmarse la resolución impugnada.



SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por señora Sindy María Pérez Badilla, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, venida en alzada.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora Sindy María Pérez Badilla, con cédula de identidad 4-0159-0612, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 2 de diciembre de 2025, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 23/09/2026 12:34

Karen Quesada Bermúdez



Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 23/09/2026 11:48

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 28/09/2026 10:39
Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)
Fecha y hora: 22/09/2026 04:13

Gilbert Bonilla Monge

Firmado digitalmente por
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)
Fecha y hora: 23/09/2026 01:59

Norma Ureña Boza

mut/KQB/ORS/PSA/GBM/NUB

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53