
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2018-0416-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

MARÍA DE LOS ANGELES OVIEDO ARROYO, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No.2016-917)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO 0004-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas nueve minutos del nueve de enero de dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por la señora María de los Ángeles Oviedo Arroyo, ama de casa, cédula de identidad 2-0288-1467, vecina de Heredia, en su condición personal, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 01 de agosto de 2018.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LAS ALEGACIONES DE LA SOLICITANTE Y LO RESUELTO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIO. En el caso concreto, se iniciaron diligencias administrativas a solicitud del señor Geovanny Alvarado Hidalgo, funcionario del Departamento de Reconstrucción del Registro Inmobiliario, quien remite un informe según escrito de fecha 09 de agosto de 2016, con relación al caso 24626, mediante el cual denuncia una situación irregular acaecida con la

inscripción del documento bajo el tomo 505 asiento 18879, en el que se localizó el derecho 013 de la finca de la provincia de Alajuela número 80371-B.

A lo anterior, el Registro Inmobiliario, al realizar el estudio correspondiente, resolvió lo siguiente:” *I MANTENER la nota de Advertencia Administrativa que pesa sobre la finca del Partido de Alajuela, matrícula de folio real TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE-CERO CERO CERO (2-379015-000) 2) ORDENAR a la INMOVILIZACIÓN de la finca del Partido de Alajuela, matrícula de folio real TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINCE- CERO CERO CERO (2-379015), gravamen que se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial competente ordene su levantamiento o las partes interesadas mediante el otorgamiento de escritura pública subsanen la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias. 3) ORDENAR el levantamiento de la nota de Advertencia Administrativa que se encuentra anotada e inscrita en la finca del partido de Alajuela matrícula de folio real TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS QUINCE-CERO CERO UNO-CERO CERO DOS (2-394615-001-002) por carecer la misma de interés actual al haber acontecido el fallecimiento de la señora HERMINIA ARROYO CAMBRONERO el día 01 de octubre de 2017...”.*

Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2018, la señora María de los Ángeles Oviedo Arroyo indicó:

1-Que lo que constituye el fondo del asunto es la comisión de un yerro por parte del registrador que inscribió con evidente error el documento presentado al tomo 435 asiento 16241 en el tanto que inscribió el derecho 013 a nombre de María de los Ángeles Oviedo Arroyo, pero con un número de cédula que corresponde al señor Benedicto Oviedo Arroyo, cuando lo correcto era inscribir dicho derecho a nombre de Benedicto Oviedo con su correspondiente número de cédula.

2-Que el señor Benedicto Oviedo Arroyo ha tenido una actitud pasiva ante dicha situación, ya que, el documento presentado al tomo 435 asiento 16241 quedó inscrito el 30 de julio de 1998, conformidad nacida por un presunto arreglo de don Benedicto con María de los Ángeles, además de que don Benedicto fue notificado de la presente gestión administrativa desde el 11 de enero del 2017, sin embargo no consta en dicho expediente manifestación alguna de su parte.

3-Que ante el Juzgado Agrario de Alajuela tramitó las diligencias de localización de derecho las que fueron autorizadas mediante sentencia de las 7:30 horas del 24 de mayo de 2002 y que culminaron con la inscripción de ese derecho en el Registro Público como finca independiente bajo la matrícula 379015-001 y 002.

4-Que mediante la localización de derecho la Sra. María de los Ángeles Oviedo Arroyo ha ejercido el derecho de posesión del inmueble matrícula 379015 de la provincia de Alajuela desde el año 1998, a título de dueña y en forma quieta pública y pacífica, sin que ninguna persona incluido el señor Benedicto Oviedo Arroyo haya efectuado algún acto formal de oposición a esa posesión.

5-Que queda demostrado que el señor Benedicto Oviedo Arroyo no solamente no se opuso en ningún momento a que la señora María de los Ángeles ejerciera la posesión y localización del citado derecho, sino que no ha manifestado su interés en el proceso que se conoce a pesar de que fue notificado de esa gestión administrativa desde hace 18 meses.

SEGUNDO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que 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 previa deliberaciones de ley.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, tiene como hechos probados los tenidos por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida numerados del I al XIV. (visible a folios 182 a 185 del expediente principal)

CUARTO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter que resulten relevantes para la resolución del presente asunto.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. La Dirección del Registro Inmobiliario dio curso a la gestión presentada por el señor Geovanny Alvarado Hidalgo, funcionario del Departamento de Reconstrucción, quien el 09 de agosto de 2016, denuncia una situación irregular acaecida con la inscripción del documento bajo el tomo 505 asiento 18879, mediante el cual se localizó el derecho 013 de la finca de la provincia de Alajuela número 80371-B.

El Registro Inmobiliario procedió con la apertura del expediente 2016-0917-RIM, que se originó toda vez que mediante el documento visible al tomo 435 asiento 16241, se inscribió la adjudicación de bienes del causante Eliseo Oviedo Arroyo el 30 de julio de 1998. En dicho instrumento público comparecen los herederos Herminia Arroyo Cambronero la viuda del causante cédula 9-038-954 y sus diez hijos 1-María de los Ángeles cédula 2-288-1467 2-Evaristo cédula 2-254-644 3- Francisco Gerardo cédula 2-311-498. 4-Virginia cédula 2-210-386 5-María Isabel cédula 2-361-302 6-Aida cédula 2-222-819 7-Benedicto 2-198-646 8-María de los Ángeles cédula 2-275-777. 9-María Clareth cédula 2-335-144 10-Lourdes Rosa cédula 2-238-613 todos apellidos Oviedo Arroyo. **II-** Que existen dos hermanas con el mismo nombre María de los Ángeles Oviedo Arroyo una con cédula 2-288-1467 nacida el 01 de mayo de 1953 y la otra con cédula 2-275-777 nacida el 12 de setiembre de 1950, ambas hijas de Eliseo Oviedo Arroyo y Herminia Arroyo Cambronero. **III.** Que el causante era dueño de tres derechos a saber 1) Un derecho de 15.02 colones proporcional a 700 colones en la finca 2- 20696 2) un derecho al 50% en la finca 2-6940 y 3) un derecho a 64.28 colones proporcional a 1350 colones en la finca 2-80371-B. **IV-**Que los bienes se distribuyeron de la siguiente manera 1) doña Herminia Arroyo Cambronero, viuda del causante heredó el usufructo sobre todos los bienes que se adjudican 2) Que la hija María de los Ángeles cédula

2-288-1467 se adjudica la nuda propiedad del derecho a 15.02 colones proporcional a 700 colones en la finca 2-20696 3) Que los otros nueve hermanos se adjudican por partes iguales en la nuda propiedad en el derecho al 50% en la finca 2-6940 y en el derecho a 64.28 colones proporcional a 1350 colones en la finca 2-80371-B, el registrador originó 10 derechos de la siguiente forma: 008 Evaristo Oviedo Arroyo, 009 Francisco Gerardo Oviedo Arroyo, 010 Virginia Oviedo Arroyo, 011 María Isabel Oviedo Arroyo 012 Aida Oviedo Arroyo, 013 María de los Ángeles Oviedo Arroyo (con la cédula de Benedicto), 014 María de los Ángeles Oviedo Arroyo, 016 Herminia Arroyo Cambronero y 017 María Clareth Oviedo Arroyo, en total nueve derechos correspondientes a la nuda propiedad y un derecho correspondiente al Usufructo, sin embargo comete varios errores :1) Al inscribir el derecho 013 que le correspondía a Benedicto Oviedo Arroyo, lo inscribe con la cédula correcta de Benedicto 2-198-646 pero con el nombre de María de los Ángeles Oviedo Arroyo. 2) Le pone mal la proporción a los derechos, tenía que haber asignado nueve derechos de 2.74 colones proporcionales a 1350 colones en la nuda propiedad de la finca cada derecho y un derecho de 64.28 colones proporcional a 1350 colones en el usufructo de la finca, sin embargo inscribió nueve derechos en la nuda de 64.28 colones proporcionales a 714.22 colones en la finca y un derecho de 64.28 en el usufructo. V. La señora María de los Ángeles Oviedo Arroyo con cédula 2-288-1467 se adjudicó la nuda propiedad del derecho a 15.02 colones proporcional a 700 colones en la finca 2-20696 tal y como se indicó en el documento correspondiente y quedó excluida de heredar respecto los derechos correspondientes a las fincas 2-6940 y 2-80371-B, sin embargo el registrador al inscribir el documento e inscribir el derecho de don Benedicto se equivocó y puso de forma correcta la cédula de don Benedicto pero con el nombre de María de los Ángeles. VI. La señora María de los Ángeles Oviedo Arroyo compareció ante el notario público José Ángel Ramírez Espinoza y otorgó escritura mediante la cual indicó ser la propietaria registral del derecho 013 de la finca 2-80371-B correspondiente a 64.28 colones proporcionales a 714.22 colones y solicitó que se corrigiera el número de identificación en dicho derecho, cambiando la cédula de don Benedicto por la cedula de ella, todo con base en una declaración jurada donde hace constar que es la misma

persona que aparece como dueña del derecho. Dicho instrumento público fue presentado bajo las citas tomo 477 asiento 12337 el 07 de junio del 2000 **VII**. Al quedar inscrito el derecho 013 de la finca 2-80371-B a nombre de María de los Ángeles Oviedo Arroyo cédula 2-288-1467, promovió un proceso de localización de derecho, en el cual mediante sentencia firme emitida por el Juzgado Agrario de Alajuela según resolución de las 7:30 horas del 24 de mayo de 2002 ordenó al Registro Público inscribir como finca independiente el derecho 013 que estaba inscrito como 64.28 colones proporcional a 714.22 colones en la nuda propiedad de la finca 2-80371-B y ordenó al Registro Público inscribir como finca independiente el derecho 013 y se solicitó que el usufructo uso y habitación quedara inscrito en la nueva finca a favor de la señora Herminia Arroyo Cambronero. **VIII**. El registrador inscribió todo lo anterior con el documento tomo 505 asiento 18879 el día 07 de agosto del 2002 cerrando los derechos 013 (64.28 colones proporcional a 714.22 colones en la nuda propiedad) que se encontraba a nombre de María de los Ángeles Oviedo Arroyo y el derecho 016 (64.28 colones en el usufructo) que se encontraba a nombre de la señora Herminia Arroyo Cambronero, y de esta inscripción nació a la vida jurídica la finca 2-379015 con dos derechos el derecho 001 correspondiente a la nuda propiedad inscrito a nombre de María de los Ángeles Oviedo Arroyo y el derecho 002 correspondiente al usufructo inscrito a nombre de doña Herminia Arroyo Cambronero. **IX** Que la señora Herminia Arroyo Cambronero falleció el 01 de octubre de 2017.

SEXTO. PRINCIPIOS REGISTRALES. Es importante en el presente caso, hacer referencia a algunos de los principios que rigen la actividad registral, dentro de ellos los principios de rogación, tracto sucesivo, de publicidad y de fe pública registral. Los cuales constituyen la base fundamental del Derecho Registral:

En primer término, debemos mencionar el **principio de rogación** que hace referencia a que es preciso solicitar al Registro la inscripción en forma expresa. Respecto del concepto de **principio de rogación**, afirma Ortiz Mora: " (1)...Con el principio de rogación se da inicio al procedimiento registral. Constituye la solicitud que hace el usuario para que el

documento ingrese a la corriente registral. Esta solicitud conlleva la acción inmediata, por parte del Registro, de publicitar un acto de registro provisional. Este documento debe provenir de las sedes que están autorizadas para emitir los instrumentos o documentos públicos, bajo la formalidad de escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, dependiendo si se trata de notaría pública, tribunales de justicia u oficinas administrativas.”2016. p.485

Este principio tiene su fundamento legal en los artículos 451 y 452 del Código Civil que establece la necesidad que el interesado que tenga inscrito su derecho -o lo adquiriera en ese mismo acto- declare expresamente su voluntad, para que el registrador proceda a su ingreso a la publicidad .

Los requisitos mínimos que son indispensables para ejercer la rogación se encuentran contenidos en los artículos 50 y 51 del Reglamento del Registro Público. Dentro de ellos, resultan de interés para la resolución de este asunto:

“Artículo 50.- Requisitos para que el documento sea recibido en la Oficina del Diario. Para que un documento sea recibido en la Oficina del Diario, debe de haber cumplido los siguientes requisitos:

a)

(...)

b) Haber cumplido los requisitos formales requeridos por Ley.

(...)

f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto.

Artículo 51.- Requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos.

Para que los documentos (...) puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro

documento autentico expresamente autorizado por la ley para este efecto.

b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes...”

La rogación permite establecer la **prioridad** (que es otro principio registral), en relación con otros documentos presentados posteriormente y asegura el derecho mediante su publicidad a terceros. Con la presentación del documento registrable (rogación) se da impulso a todo el sistema registral.

1

En resumen, el principio de rogación no implica solamente que el Registro no actúa de oficio ya que, además de esto, resuelve básicamente tres aspectos del ingreso a la Publicidad Registral: el medio idóneo para realizar esa rogación, la materia inscribible y la legitimación

Por otra parte, el **principio de fé pública registral** es la presunción establecida en favor de terceros, de que los asientos registrales son exactos y completos; sea que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título es oponible a terceros.

La **fe pública registral es un efecto de la publicidad** que nace del Registro de la Propiedad y produce protección a través de una doble presunción que surge de los asientos registrales: una protección *iuris tantum* (que admite prueba en contrario) determina que los derechos reales publicados por el Registro Inmobiliario existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (principio de **legitimación** registral) y la otra presunción es *iuris et de iure* (de pleno y absoluto derecho) en favor de los terceros adquirentes que cumplen con los requisitos legales, a los que se les brinda una protección de su adquisición al amparo de la publicidad registral.

Este principio exige que las inscripciones registrales sean completas y correctas para que así muestren la realidad jurídica registral en su totalidad, con el fin de dar seguridad y certeza a todos los ciudadanos y al sistema registral en general. De lo que se puede afirmar que la fe pública registral protege al adquirente de buena fe en particular y a todo nuestro sistema de seguridad jurídica en general.

Otro principio básico en nuestro sistema registral lo constituye el **tracto sucesivo**, que es el encadenamiento que deben observar los asientos registrales, de manera que quien actúe como transmitente en un contrato sea quien adquirió del titular anterior. Es decir, puede constituir derechos reales sobre un bien quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución, según lo expresa del artículo 452 del Código Civil; aunque en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público, señala que “...*No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente...*”

En relación al principio de tracto sucesivo “... *Los autores Manzano, respecto a este principio han dicho: “Al tracto sucesivo ²se le considera un principio fundamental del sistema registral pues contribuye a una mejor formación del contenido registral, con una doble exigencia; demandar la identidad personal y real en la correlación entre el título inscribible y el Registro y ordenar sucesivamente los asientos dentro de cada folio sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquirente que inscribe...*” 2016 p.509

Por su parte el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos señala:

“No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución.

Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquél indicare.

(...)

² Referencia bibliográfica:

La disposición que se analiza, que autoriza la cancelación de asientos para los casos en que se compruebe la violación del tracto sucesivo, parece entonces configurarse como una excepción a lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, el cual señala que: “*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*”. Lo prescrito en este numeral, resulta conforme con lo establecido en el artículo 472 inciso 2) del mismo Código, en tanto prescribe, de manera enunciativa y no como numerus clausus, una de las causales de cancelación total de inscripciones, además de la extinción del inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito (inciso 1°), la declaratoria de nulidad del título en virtud del cual se ha practicado ésta. Lógico es entender, incluso por el momento histórico en que se promulgó el Código, que ese pronunciamiento se refiere al emanado de una autoridad judicial, caso para el que expresamente se prevé, según lo transcrito líneas atrás, la ejecución del fallo ante el Registro mediante una providencia ejecutoria.

PUBLICIDAD REGISTRAL. La publicidad es la razón de ser de los registros y el Registro Inmobiliario no es la excepción. De este modo, el artículo 1° de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, y que esto se logra mediante la publicidad de estos bienes y derechos.

Al respecto afirma Ortiz Mora, “...*El principio de publicidad es el que viene a recoger todo el iter procedimental que ha llevado el documento en el proceso de calificación. Al inscribirse ese documento, que su contenido es válido, exacto y eficaz, porque al autorizarlo el registrador, que es la persona competente para ello, es porque cumple con el ordenamiento jurídico y si se encuentra en esas condiciones debe publicitarse. El compromiso jurídico que deviene de la publicidad son sus efectos: formal y material...*” 2016 p. 563

Nuestro sistema registral brinda Seguridad Jurídica con fundamento en la Publicidad, que no es una mera publicidad noticia sino una publicidad con efectos. En este sentido, se reconocen dos grandes vertientes: la **publicidad material** que constituye los efectos que genera frente a terceros en relación con las transacciones de bienes (fe pública registral y oponibilidad). Y la **publicidad formal** que resulta ser el medio o soporte de la información en relación con los elementos publicitados y por supuesto la forma de acceso a esos medios.

El fundamento jurídico de la **publicidad material** se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, cuando establece que: *"Los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro"*. De lo que se deduce con claridad que la publicidad material tiene dos efectos jurídicos: la **fe pública** de los asientos registrales, que hacen plena prueba de lo que en ellos está contenido, ofreciendo al adquirente seguridad en las transacciones (Seguridad Dinámica o Seguridad del Tráfico) y la **oponibilidad** que protege el derecho de quien ha adquirido con apego a la ley y al amparo de la publicidad registral (Seguridad Estática o Seguridad del derecho), garantizándole que no podrá ser despojado de un bien inscrito sin su consentimiento.

Por otra parte, con la **publicidad formal** se trata de resolver la forma y los medios que permiten comunicar y trasladar al público estos efectos de la publicidad material. Es el soporte papel o electrónico de la información. Siendo los medios utilizados actualmente para cumplir con este fin las certificaciones, los informes registrales, copias certificadas, consulta electrónica y los testimonios de escrituras u otras reproducciones realizadas por el notario a los que se trasladan los efectos jurídicos del documento original.

Tal como se indicó líneas atrás, el Registro Inmobiliario resguarda los intereses de terceros, siempre y cuando tengan sus bienes o derechos inscritos, tutelando así todo el sistema de Seguridad Jurídica Inmobiliaria. En este punto, resulta conveniente aclarar los conceptos de tercero civil y tercero registral, a efecto de delimitar los derechos protegibles por la

publicidad registral y, en su defecto, los que no obtienen esa protección:

Tercero civil es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción, sin mayor requisito. Es quien pretende un derecho sobre un bien y obtiene información en el Registro sobre su situación jurídica, pero no realiza ningún acto o contrato inscribible o lo realiza, pero no solicita su inscripción. Es decir, no acude a la publicidad registral en busca de protección.

Por su parte, el **tercero registral** es quien adquiere un derecho real, de buena fe y al amparo de la información que brindan los asientos registrales. Además de esto, lo anota y lo inscribe en forma inmediata. Es decir, para ser considerado **tercero registral** debe cumplirse con **tres requisitos básicos**: **a)** adquisición de buena fe y de quien consta como titular del derecho en la publicidad registral, **b)** adquisición a título oneroso y **c)** presentar al Registro la rogación para inscribir el derecho que se adquiere.

Con relación a la protección del titular inscrito en los asientos registrales y sus excepciones, comparte este Tribunal el siguiente criterio:

*“...El **tercero registral** y sus excepciones. (...) la condición de **tercero registral** requiere, para su conformación, tanto de elementos **objetivos** como **subjetivos**.*

*Los **elementos objetivos** (...) derivan de la misma información registral, es decir, de los asientos y/o de los documentos presentados e inscritos en el Registro:*

- *Adquisición al amparo de la información de los asientos (de quien era el titular registral)*
 - *Derecho debidamente rogado al Registro por escritura pública o documento idóneo conforme a la ley.*
 - ***Inexistencia de información en la publicidad registral** que ponga en conocimiento del adquirente alguna situación que anule o haga anulable el derecho del titular registral de quien adquirió.*
-

*Sin embargo, existe un **elemento subjetivo** indispensable en la conformación de esta protección, el cual no necesariamente deriva de la información registral: **la buena fe del adquirente...**” (Fundamentos de la Publicidad Material del Sistema Registral Costarricense. Alvarado Valverde, Jorge. Materia Registral. Revista del Registro Nacional. Año 2 n°3, p.18)*

De este modo, de la aplicación de estos requisitos resulta evidente que no puede ser considerado como un tercero registral, y por ende no puede acceder a los efectos de la protección registral, quien no presente su derecho al Registro, o que conociendo alguna situación que afecte el bien o derecho que pretenda –sea por la existencia de algún tipo de medida cautelar administrativa o judicial, o por ser parte de esa circunstancia- asuma el riesgo y continúe con esa adquisición, en cuyo caso sería solamente un tercero civil.

SETIMO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Expuesto los elementos jurídicos que sustentan el soporte para el análisis técnico y realizado el estudio íntegro del expediente se determina que en el presente caso existe una inscripción registral que se encuentra con graves inexactitudes registrales, ya que la señora María de los Ángeles Oviedo Arroyo con cédula 2-288-1467 se adjudicó la nuda propiedad del derecho a 15.02 colones proporcional a 700 colones en la finca 2-20696 tal y como se indicó en el documento correspondiente y quedó excluida de heredar los derechos correspondientes a las fincas 2-6940 y 2-80371-B, sin embargo, el registrador al inscribir el derecho de don Benedicto se equivocó y puso de forma correcta la cédula de don Benedicto pero con el nombre de María de los Ángeles, siendo que la señora María de los Ángeles Oviedo Arroyo compareció ante el notario público José Ángel Ramírez Espinoza y otorgó escritura mediante la cual indicó ser la propietaria registral del derecho 013 de la finca 2-80371-B correspondiente a 64.28 colones proporcionales a 714.22 colones y solicitó que se corrigiera el número de identificación en dicho derecho, cambiando la cédula de don Benedicto por la cédula de ella, todo con base en

una declaración jurada donde hace constar que es la misma persona que aparece como dueña del derecho, dicho instrumento público fue presentado bajo las citas tomo 477 asiento 12337 el 07 de junio del 2000. Al quedar inscrito el derecho 013 de la finca 2-80371-B a nombre

de María de los Ángeles Oviedo Arroyo cédula 2-288-1467, promovió un proceso de localización de derecho, en el cual mediante sentencia firme emitida por el Juzgado Agrario de Alajuela, según resolución de las 7:30 horas del 24 de mayo de 2002, ordenó al Registro Público inscribir como finca independiente el derecho 013 que estaba inscrito como 64.28 colones proporcional a 714.22 colones en la nuda propiedad de la finca 2-80371-B y ordenó al Registro Público inscribir como finca independiente el derecho 013 y se solicitó que el usufructo uso y habitación quedara inscrito en la nueva finca a favor de la señora Herminia Arroyo Cambronero. El registrador inscribió todo lo anterior con el documento tomo 505 asiento 18879 el día 07 de agosto del 2002 cerrando los derechos 013 (64.28 colones proporcional a 714.22 colones en la nuda propiedad) que se encontraba a nombre de María de los Ángeles Oviedo Arroyo y el derecho 016 (64.28 colones en el usufructo) que la titular era la señora Herminia Arroyo Cambronero, y de esta inscripción nació a la vida jurídica la finca 2-379015 con dos derechos el derecho 001 correspondiente a la nuda propiedad inscrito a nombre de María de los Ángeles Oviedo Arroyo y el derecho 002 correspondiente al usufructo inscrito a nombre de doña Herminia Arroyo Cambronero, ésta última falleció el 01 de octubre de 2017.

Analizado el caso por el Tribunal, se concluye que lleva razón el Registro Inmobiliario en el tanto no se ha dado el tracto sucesivo, tal y como ha quedado indicado según los hechos tenidos por demostrado por el Registro.

Consta a folio 38 del Legajo de apelación, una Declaración Jurada de fecha 23 de octubre de 2018, en la cual el señor Benedicto Oviedo manifiesta su voluntad de renunciar al derecho sobre el inmueble matrícula 379015 de la provincia de Alajuela, del caso en estudio, obviamente este no es el procedimiento para subsanar un error registral, ya que además se

atenta contra el principio de publicidad registral al estarse publicitando una información que no coincide con la realidad, bien hizo el Registro Inmobiliario en su resolución de las 8:00 horas del 1 de agosto de 2018, en que resuelve inmovilizar el inmueble matrícula 379015, ya que la finca no corresponde a María de los Ángeles, sino a Benedicto Oviedo, razón por

la cual, este caso debe de ser resuelto conforme a los procedimientos donde se respete el tracto sucesivo o bien a través de los Tribunales competentes.

En cuanto a los alegatos de la parte apelante, relativos a que el señor Benedicto Oviedo Arroyo, ha tenido una actitud pasiva ante dicha situación, ya que el documento presentado al tomo 435 asiento 16241 quedó inscrito el 30 de julio de 1998, y que hubo una conformidad nacida por un presunto arreglo de don Benedicto con María de los Ángeles, este alegato no es de recibo nótese que ha quedado demostrado que el derecho 013 de la finca 80371-B de la provincia de Alajuela le correspondía al señor Benedicto Oviedo Arroyo a quien por error registral al inscribir el documento tomo 435 asiento 16241 se le dejó sin participación, siendo que con posterioridad y en virtud de que dicho derecho se encontraba inscrito a nombre de María de los Ángeles Oviedo Arroyo, inscrito con la cédula de don Benedicto, la señora María de los Ángeles procedió a rectificar el número de cédula y localizar el derecho generando la finca de Alajuela 379015, ésta situación ha originado una inexactitud en la publicidad registral, por lo que en resguardo de la publicidad registral se debe mantener la nota de advertencia ordenada por el Registro Inmobiliario y por ende los agravios deben ser rechazados.

Por los argumentos y citas normativas expuestas, este Tribunal considera procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora María de los Ángeles Oviedo Arroyo, en su condición personal, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 01 de agosto de 2018, la que en este acto se confirma en todos sus extremos.

OCTAVO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esa resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, 8039 de 12 de octubre del 2002, y artículo 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo 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

Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por la señora María de los Ángeles Oviedo Arroyo, en su condición personal, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 01 de agosto de 2018, la que en este acto se confirma en todos sus extremos. Se da por agotada la vía administrativa. 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. - **NOTIFÍQUESE.** -

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora
