



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE No. 2012-0699- TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**CARLOS DÍAZ ANGULO, Apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO**

**DIVISIÓN REGISTRAL (Expediente de Origen 2012-0037-RIM)**

***VOTO No. 098-2013***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las catorce horas con treinta minutos del cuatro de febrero de dos mil trece.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por **Carlos Díaz Angulo**, mayor, soltero, agricultor, con cédula de identidad 3-272-638, vecino de Copey de Dota, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas del treinta y uno de mayo de dos mil doce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 24 de enero de 2012, la Registradora **Marlene Solórzano Castillo**, informa que al tramitar el documento con citas **2012-9545**; que es Ejecutoria de Sentencia de Primera Instancia No. 518-11 dictada por el Juzgado de Familia de Cartago dentro del Proceso Abreviado de **Reconocimiento de Unión de Hecho** No 10-000632-0338-FA, establecido por Denia Segura Angulo contra Carlos Díaz Angulo, procedió a adjudicar un 50% de la finca **413735** de **San José** a los señores Segura Angulo y Díaz Angulo. Advierte la Registradora que haciendo un estudio más profundo y analizando la situación que relaciona el indicado



documento, el mismo no debió inscribirse en aplicación del Principio de Especialidad, en razón de ser un acto no inscribible en el Registro, porque requería una fase de ejecución de sentencia.

**SEGUNDO.** Dada la situación referida, mediante resolución de las catorce horas del treinta y uno de enero de dos mil doce, el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral autorizó la apertura del expediente administrativo No. 2012-0037-RIM, consignando Nota de Advertencia Administrativa en el indicado inmueble a efecto de realizar la investigación correspondiente.

**TERCERO.** Que mediante resoluciones dictadas a las quince horas, treinta minutos del treinta y uno de enero y a las nueve horas del doce de abril, ambos de dos mil doce, fueron conferidas las audiencias de ley, producto de las cuales se apersonó únicamente el señor Carlos Díaz Angulo, quien en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 26 de marzo de 2012, manifestó: *“...manifiesto que me encuentro conforme con las presentes diligencias de Advertencia Administrativa que tienen como objeto la cancelación del documento inscrito al tomo 2013 asiento 9545 que pesa sobre la finca del Partido de San José Número 413735. Por lo anterior solicito resolver a la mayor brevedad posible y volver las cosas a su estado anterior...”*

**CUARTO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las once horas del treinta y uno de mayo de dos mil doce, dispuso: ***“POR TANTO / (...) SE RESUELVE:*** *Una vez firme la presente resolución: 1) Consignar inmovilización sobre la finca del Partido de SAN JOSE matrícula número CUATROCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO (413735), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación (...) subsanando la*



*inexactitud contenida en su asiento de inscripción...”*

**QUINTO.** Que inconforme con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 05 de julio de 2012, el señor **Carlos Díaz Angulo**, representado por el **Licenciado Adrián Vargas Sequeira**, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución indicada, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

**SEXTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

**Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hechos demostrados y de utilidad para la resolución del presente asunto los siguientes:

**I.-** Que al Diario del Registro Inmobiliario, fue presentada la Sentencia de Ejecutoria de Reconocimiento de Unión de Hecho, de Primera Instancia No. 518-11 dictada por el Juzgado de Familia de Cartago dentro del **Proceso Abreviado de Reconocimiento de Unión de Hecho** No 10-000632-0338-FA, establecido por Denia Segura Angulo contra Carlos Díaz Angulo, originando las citas **2012-9545**, (ver folios 04 a 21).

**II.-** Que en la parte dispositiva de la Sentencia relacionada en el hecho probado anterior, en lo que interesa, se indica: *“...Sobre el derecho de ganancialidad: se declaran gananciales el inmueble del Partido de San José matrícula 413735 000 y el vehículo (...). La señora Segura Angulo adquiere el derecho a participar en el cincuenta por ciento del valor neto*



*de ambos bienes los cuales serán liquidados en etapa de ejecución de sentencia...”* (Ver folio 14 vuelto).

**III.-** Que la Registradora Marlene Solórzano Castillo, encargada de tramitar el documento con citas **2012-9545**, una vez calificado procedió a inscribir un 50% de la finca **413735** de **San José** a cada uno de los señores, Denia Segura Angulo y Carlos Díaz Angulo, (ver folios 23 y 25)

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter, que puedan tener influencia en la resolución de este asunto.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El **Registro Inmobiliario**, una vez concluido el procedimiento de Gestión Administrativa resuelve **inmovilizar** la finca **413735** de **San José**, al reconocer la presencia de una inexactitud en su asiento de inscripción, producto de una errónea calificación por parte de la registradora a quien fue asignado el documento con citas **2012-9545**, por cuanto autorizó su registro en el referido inmueble, inscribiéndolo en la proporción de un 50 % a favor de cada uno de los excónyuges, cuando realmente en la **Sentencia No 518-11**, dictada por el Juzgado de Familia de Cartago y que originó dichas citas de presentación, únicamente fue reconocida por la autoridad judicial la Unión de Hecho que mantuvieron las partes y, respecto de los bienes gananciales, no se ordenó la distribución de los mismos, sino, solamente se declaró el derecho de la demandante Denia Segura Angulo, a participar de una proporción del 50 % de su valor neto, **sin adjudicarlos**. Siendo que, en dicha Sentencia, la Juez de Familia se limitó a remitir a las partes a discutir su distribución en la fase de ejecución de sentencia, que es un proceso judicial posterior a la disolución del vínculo que las unía. No obstante, a pesar de verificar que el asiento registral ha sido afectado por una inconsistencia, esta se encuentra ya publicitada y en virtud de los Principios de Seguridad y Publicidad Registral y de todo el sistema de presunciones que de ellos se derivan, dado que la



corrección de dicha anomalía causaría un eventual perjuicio a derechos inscritos a favor de terceros interesados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 lo único procedente es la inmovilización de dicho asiento.

Inconforme con lo resuelto, la parte **apelante** indica en sus agravios que “...*la Sentencia Número 518-11 que dio origen a la inscripción del documento citas 2012-9545 no habla en absoluto sobre Repartición de Bienes sino que indica claramente que esto se resolverá en el respectivo proceso de Ejecución de Sentencia, proceso que se echa de menos y que corresponde exclusivamente a la señora Denia Segura Angulo tramitar...*” Afirma que, al no apersonarse al procedimiento administrativo para hacer valer sus derechos, la señora Denia Segura Angulo no muestra su oposición a la cancelación del documento y por eso no procede la inmovilización del inmueble. Agrega que la resolución que impugna, no se encuentra ajustada a derecho, por cuanto la Dirección del Registro Inmobiliario se está atribuyendo facultades que la ley no le confiere al decretar la inmovilización de la finca y en razón que lo resuelto en la sentencia judicial relacionada, debe ser discutido en la vía de Ejecución de Sentencia, que es donde se procedería a adjudicar los bienes y ordenar su inscripción, siendo que en este caso la Autoridad Registral le está otorgando el carácter de adjudicatarios a los señores Segura Angulo y Díaz Angulo, cuando en ningún momento en dicha sentencia se habla de adjudicación alguna, con lo cual se le estaría dando protección a un documento que nunca debió inscribirse porque carece de los elementos necesarios para generar efectos registrales. Alega una incorrecta fundamentación de la resolución recurrida, por cuanto, en ella se indica que se basa en el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, cuando debe aplicarse el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que rige actualmente las actuaciones de ese Registro. En razón de dichos argumentos, solicita se revoque la resolución apelada y se ordene la inmediata cancelación del documento inscrito erróneamente al tomo 2012 asiento 9545 que pesa sobre la finca del Partido de San José Número 413735, devolviéndose las cosas a su estado original.



**CUARTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA EL SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES.** El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que es un **tercero**, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del anterior Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), y en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanarla. Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún



perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una **Gestión Administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**.

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **Inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una **gestión administrativa** no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción. Es por ello que, la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

Respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del Reglamento del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando



en su artículo 17 denominado “**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral**”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “*a) La invalidez de una inscripción*”, como “*b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente*”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial. Siendo que, las inconsistencias de la publicidad que se requiere sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos o *derechos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley*. Y es que, con dicha norma, en forma expresa se prohíbe que el conocimiento de las inexactitudes que afectan los asientos registrales se realice en la sede administrativa registral.

En este mismo sentido, el artículo 18 del Reglamento de citas, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral; bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “*...cause algún perjuicio a terceros...*”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas, denominadas como **Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización**, que fueron relacionadas al inicio de este Considerando.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Conforme lo anterior y de los autos que constan en el presente expediente, ha quedado demostrado el error de inscripción en que ha incurrido el Registro al inscribir, por una supuesta adjudicación en divorcio de la finca **413735** de **San José** a nombre de la actora y el demandado, por cuanto, del documento presentado al Registro con citas **2012-9545** se desprende con claridad que el mismo no constituye en modo alguno una adjudicación de bienes en proceso de divorcio, sino que en esta sentencia únicamente se declara el reconocimiento de la unión de hecho que existió





entre los señores Denia Segura Angulo y Carlos Díaz Angulo, y, en relación con los bienes que puedan ser considerados gananciales, dispone solamente que cada uno de ellos adquiere el derecho de participar en el cincuenta por ciento de su valor neto y los remite a acudir a la vía de ejecución de sentencia, a efectos de que sean adjudicados en esa instancia.

Efectivamente, y así lo han reconocido tanto la Autoridad Registral como el señor Díaz Angulo, dentro del trámite registral ha mediado un lamentable error de calificación del documento de citas, que fuera expedido por la Juez de Familia de Cartago e indicando en él que lo expidió “...*PARA QUE SIRVA DE EJECUTORIA AL INTERESADO...*”, lo cual fue entendido erróneamente por la Registradora como una adjudicación de la finca 413735 del partido de San José.

En el caso bajo estudio, el error registral informado a la Dirección del Registro Inmobiliario por la propia Registradora, señora Marlene Solórzano Castillo, es una situación que, a todas luces, contraviene el Principio de Publicidad Registral relacionado líneas atrás, toda vez que en el asiento registral se publicita actualmente una información que resulta inexacta y que a su vez, atenta contra el Principio de Seguridad Jurídica que se logra por medio de una debida Publicidad, según lo dispone el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.

Y es que, contrario a lo alegado por el recurrente, tal como se ha indicado en el Considerando que precede, a pesar de reconocer la inconsistencia que afecta la Publicidad Registral, carece el Registro Inmobiliario de la competencia necesaria para corregirla y modificar de oficio sus propios asientos, ya que únicamente puede darle publicidad. Es por esta razón que, la Autoridad Registral resuelve la inmovilización de la finca 413735 del Partido de San José, por cuanto, en virtud del Principio de Tutela Jurisdiccional de la publicidad registral, la declaración de invalidez o la cancelación de un asiento registral es un asunto que debe ser dilucidado ante la sede jurisdiccional y dicha medida cautelar



administrativa debe mantenerse hasta que una autoridad judicial competente rectifique el error y mediante la ejecutoria correspondiente ordene tanto su rectificación como la cancelación de la medida cautelar. O, en su defecto, hasta que sea rectificado por las partes interesadas y por los mecanismos que la ley establece, soliciten al registro su rectificación y el consecuente levantamiento de las medidas cautelares impuestas. Inscrito el derecho, el Registro no puede anularlo sin la anuencia expresa del tercero involucrado, por lo que procede la inmovilización. El hecho que no se haya mencionado la normativa cual no le resta la validez a la resolución, la cual está de acuerdo a derecho, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 17, 18, 21 y 28 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

Resulta claro entonces, que la intención de dicha medida no es la de perjudicar los intereses de ninguna de las partes afectadas, y que, dada su naturaleza, no tiene los efectos de declaratoria de un mejor derecho entre el recurrente y la señora Segura Angulo. Su objetivo es dar publicidad a la inconsistencia detectada, a fin de no perjudicar a terceros que pretendan acceder a dichos bienes, hasta tanto el fondo del asunto sea conocido ante sede jurisdiccional competente, o surja un acuerdo de los involucrados que rectifique el asiento registral.

Es por todo lo expuesto que este Tribunal no puede acoger las pretensiones del apelante, siendo lo procedente confirmar la inmovilización decretada y declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por el señor **Carlos Díaz Angulo**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas del treinta y uno de mayo de dos mil doce, la cual se confirma.

**SEXO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo,



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado por el señor **Carlos Díaz Angulo**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas del treinta y uno de mayo de dos mil doce, la cual se confirma para que sea inmovilizada la **finca 413735 del Partido de San José**. 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*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Katia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53