

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

EXPEDIENTE N°: 2005-0040-TRA-BI

Gestión Administrativa

Carmen Vargas Rodríguez, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. N° 2004-127)

VOTO N° 117-2005

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las nueve horas con treinta minutos del dos de junio de dos mil cinco.—

Recurso de Apelación interpuesto por la señora **Carmen Vargas Rodríguez**, mayor de edad, divorciada de su único matrimonio, conserje, vecina de San Antonio de Escazú, San José, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos diecisiete-mil diecinueve, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas con cincuenta y cinco minutos del once de enero de dos mil cinco, dentro de la *Gestión Administrativa* incoada por el señor **Ricardo Cascante Ulloa**, mayor de edad, casado dos veces, constructor, vecino de San Antonio de Escazú, San José, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos sesenta y cinco-trescientos veintiuno, con relación a la finca de inscrita en ese Registro, Provincia de San José, con Matrícula de Folio Real número trescientos setenta y nueve mil ochocientos noventa y cuatro.—

RESULTANDO:

1°.- Que mediante el memorial presentado el primero de julio de dos mil cuatro ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor **Ricardo Cascante Ulloa** formuló las diligencias indicadas en el acápite con el propósito de que ese Registro procediera a mantener inscrita la finca de la Provincia de San José, con Matrícula de Folio Real Número 379.894, únicamente a nombre suyo, pues en repetidas ocasiones, por peticiones verbales hechas por la señora **Carmen Vargas Rodríguez**, y corregidas luego por peticiones verbales suyas, el Registro ha procedido a cambiar la titularidad de esa finca,

cuando en su criterio, mientras que la señora **Vargas Rodríguez** "*...no realice la ejecución de la sentencia de divorcio y un juez no ordene inscribir el derecho de gananciales que se le otorgó en sentencia, y que corresponde al 50% del inmueble, EL REGISTRO OFICIOSAMENTE NO PUEDE ORDENAR INSCRIBIR NADA A NOMBRE DE LA SEÑORA VARGAS.*" (El tipo versal corresponde al original).

2º.- Que mediante oficio fechado y recibido en la Dirección del Registro Público el día dos de julio de dos mil cuatro, los Registradores Edwin Saborío Portugués, Número 429, y John Ramírez López, Número 422, informaron al Director de ese Registro acerca de los diversos movimientos registrales practicados al folio real de la citada finca de la Provincia de San José, con Matrícula Número 379.894, resumiendo los distintos movimientos que realizaron ambos de manera independiente e irregular; justificando su proceder, en lo que interesa, con que: a) en todas las inscripciones y anotaciones se dieron cuando ambos no estaban presentes a la vez para poder intercambiar opiniones al respecto; b) ambas partes se apersonaron en distintos momentos para hacer valer sus derechos; y c) que el documento presentado por la señora **Vargas Rodríguez**, arrojaba dudas tanto en su forma como en su fondo; concluyendo que conforme a las órdenes recibidas "*...procedemos a devolver a su estado original, la finca citada, a nombre de Ricardo Cascante Ulloa, dejando anotada la demanda ordinaria...*".

3º.- Que habiéndosele dado curso a la *Gestión Administrativa*, y una vez notificada la señora **Carmen Vargas Rodríguez**, ésta, mediante escrito presentado el quince de octubre de 2004, se opuso a esas diligencias, señalando al efecto, en términos generales, que conforme a la sentencia de su divorcio con el señor **Cascante Ulloa**, incluso confirmada por la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, lo que corresponde en Derecho es que la citada finca de la Provincia de San José, con Matrícula de Folio Real Número 379.894, debe ser inscrita a nombre suyo en forma exclusiva, acotando que "*...las razones que aduce el gestionante, sea que no se tramitó la ejecutoria, carecen de validez, ya que la sentencia firme, que tiene carácter de cosa juzgada material, es clara, en cuanto a que el inmueble debe ser inscrito exclusivamente a mi nombre, por lo que no es necesaria la tramitación de la ejecutoria que reclama como faltante el gestionante Cascante Ulloa...*" (La negrita es del original, y el subrayado no lo es).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

4º.- Que el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la resolución dictada a las catorce horas con cincuenta y cinco minutos del once de enero del año en curso, dispuso: ***"POR TANTO: / De conformidad con lo expuesto, SE RESUELVE: I.- DENEGAR la gestión, por cuanto la pretensión del señor Ricardo Cascante Ulloa, fue oportunamente satisfecha por el señor registrador, según las facultades que le confiere el mencionado artículo 87 del Reglamento del Registro Público. II.- ORDENAR al registrador Edwin Saborío Portugués, la enmienda de la causa adquisitiva del inmueble del Partido de San José número trescientos setenta y nueve mil ochocientos noventa y cuatro por parte del señor Cascante Ulloa y en eventual ausencia, a cualquier funcionario que conforme su unidad de trabajo; corrección que una vez ejecutada, deberá comunicarlo a esta Dirección para proceder al ARCHIVO de la presente diligencia administrativa. NOTIFÍQUESE."***

5º.- Que inconforme con dicho fallo, la señora **Carmen Vargas Rodríguez** planteó *Recurso de Apelación*, que le fue admitido, manifestando, en términos generales, los mismos alegatos de su escrito de oposición, en el sentido de que la ejecutoria presentada era un documento válido para inscribir la finca de la Provincia de San José, con Matrícula de Folio Real Número 379.894, a nombre suyo, y que no era necesario ejecutar la sentencia del divorcio dictado entre ella y el gestionante **Cascante Ulloa**, y que por lo resuelto en esa resolución se le dejó en completa indefensión, pues no fueron analizados los argumentos de su escrito de oposición.

6º.- Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan defectos u omisiones que provocaran la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LAS PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER: Este Tribunal requirió, para mejor proveer, los medios probatorios enunciados en la resolución dictada a las diez horas con quince minutos del veinticinco de abril del año en curso, los cuales ha tenido a

la vista a los efectos de dictar esta resolución, y son los que constan a folios del 125 al 188.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS: Ante la ausencia de un elenco de Hechos Probados en la resolución impugnada, este Tribunal enlista como Hechos con tal carácter, útiles para lo que será resuelto, a los siguientes:

- A-)** Que la finca de la Provincia de San José, con Matrícula de Folio Real Número 379.894, se encuentra inscrita a nombre del gestionante, señor **Ricardo Cascante Ulloa** (folios 40 y 125).
- B-)** Que en la Sección del Diario del Registro Público se presentaron, teniendo ambos documentos el mismo contenido, el 26 de enero de 1995, bajo el **Tomo 417, Asiento 13895**, y el 2 de febrero de 1995, bajo el **Tomo 417, Asiento 17799**, sendos mandamientos de anotación de demanda, expedidos por el Juzgado Primero de Familia dentro del proceso abreviado de divorcio presentado por la apelante **Carmen Vargas Rodríguez**, en contra del gestionante **Cascante Ulloa**, gravándose la citada finca de San José (folios 150-153).
- C-)** Que por sentencia firme dictada por el Juzgado Primero de Familia a las 10:30 horas del 18 de febrero de 1997, confirmada por el Tribunal Superior de Familia de San José en su Voto N° 406-97, dictado a las 9:30 horas del 29 de mayo de 1997, y por la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia en su Voto N° 74, dictado a las 9:50 horas del 24 de julio de 1997, se declaró la disolución del vínculo matrimonial que unía al señor **Cascante Ulloa** con la señora **Carmen Vargas Rodríguez** y, entre otros extremos, se declaró como bien ganancial la citada finca de San José, con Matrícula Número 379.894, adquiriendo la segunda el derecho a gananciales sobre dicho inmueble, y perdiendo el primero su derecho a gananciales (folios 53-81).
- D-)** Que en la Sección del Diario del Registro Público se presentó, el 8 de octubre de 1998, bajo el **Tomo 459, Asiento 6190**, y para lo que correspondiera al Registro con relación a la citada finca de San José, con Matrícula Número 379.894, la ejecutoria de las sentencias relacionadas en el inciso "C" que antecede (folios 53-81).
- E-)** Que el registro histórico de la finca de San José, con Matrícula Número 379.894,

revela que sobre la misma fueron practicados los siguientes movimientos, todos relacionados con el documento presentado al Diario bajo el **Tomo 459, Asiento 6190** (folios 7-9, y 127):

- i) el 13 de octubre de 1998: una primera adjudicación de esa finca, a nombre de la señora **Vargas Rodríguez**;
- ii) el 11 de noviembre de 1998: una segunda adjudicación de esa finca, a nombre del señor **Cascante Ulloa** y de la señora **Vargas Rodríguez**, en partes iguales;
- iii) el 22 de julio de 2003: una tercera adjudicación de esa finca, otra vez a nombre de la señora **Vargas Rodríguez**.
- iv) el 15 de enero de 2004: una segunda anotación del citado documento, a solicitud verbal del señor **Cascante Ulloa**;
- iv) el 31 de mayo de 2004: una cancelación de la anotación del citado documento, a solicitud verbal de la señora **Vargas Rodríguez**; y
- v) el 1º de julio de 2004: una modificación del nombre, cédula y estado civil del propietario registral de la citada finca, dejándose inscrita a nombre del señor **Cascante Ulloa** y como adquirida por éste mediante el documento presentado al Diario bajo las citas **Tomo 459, Asiento 6190**, dejándose anotado como una demanda ordinaria ese mismo documento presentado al Diario con las citas **Tomo 459, Asiento 6190**.

- F-) Que en la Sección del Diario del Registro Público se presentó, el 13 de agosto de 2004, bajo el **Tomo 539, Asiento 5720**, con relación a la citada finca de San José, con Matrícula Número 379.894, un mandamiento de anotación de la existencia de una causa penal, presentada por la señora **Vargas Rodríguez** en contra del señor **Cascante Ulloa** (folios 186-188).

TERCERO: **EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de No Probados.

CUARTO: **EN CUANTO AL FONDO:** **A-) SOBRE EL RÉGIMEN ECONÓMICO**

MATRIMONIAL: 1) El matrimonio determina el surgimiento de relaciones de carácter personal entre los cónyuges, estableciéndose facultades y deberes recíprocos, que en el caso costarricense están previstos en los artículos 34 y 35 del Código de Familia. 2) Pero además, se derivan del matrimonio consecuencias o relaciones jurídicas de índole patrimonial (estipuladas en los artículos 35, y del 37 al 47 del citado Código). Estas relaciones determinan cómo contribuirán marido y mujer en la atención de las necesidades del hogar y del grupo familiar, así como la repercusión que el matrimonio tendrá sobre la administración y la propiedad de los bienes que los cónyuges hayan aportado o que adquieran durante la unión. Entonces, desde un punto de vista jurídico, el conjunto de normas legales y convencionales que regulan, en general los aspectos económicos del matrimonio, y en particular las relaciones económicas entre los cónyuges, ha sido definido por el Código de Familia como ***"Régimen Patrimonial de la Familia"***.— **B-) SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL SUPLETORIO:** 1) Por razones de orden social, la ley suele imponer un régimen económico matrimonial, que regirá mientras los cónyuges no adopten por sí mismos algún otro régimen alternativo. Se habla así de un "régimen matrimonial primario" (una figura divulgada y popularizada entre los juristas por LACRUZ BERDEJO), o mejor aún, según el contexto costarricense, de un *régimen legal supletorio*, para aludir al conjunto de normas, referidas a los efectos patrimoniales del matrimonio que se aplican al mismo, que tienen la característica de valer para los esposos mientras éstos no se adhieran a cualquiera de los otros regímenes económicos patrimoniales existentes, distintos del que impera de manera supletoria. 2) En Costa Rica impera (y dígase de una vez, como régimen legal supletorio) por lo estipulado en el artículo 40 del Código de Familia, un régimen de *separación de bienes*, pero por lo estipulado en el artículo 41 ibídem, ***con una participación diferida y limitada a los bienes gananciales***. Y esta afirmación, llevada al terreno de la práctica, implica que si en Costa Rica el régimen legal supletorio es uno de **participación**, los regímenes a los que se pueden adherir los cónyuges (e incluso los contrayentes, según lo permite el numeral 37 del mismo Código citado), o lo que es lo mismo, el régimen convencional que podrían adoptar, sería o uno de **separación de bienes**, o uno de **comunidad de bienes**. 3) Como el régimen económico convencional, pues, que puede ser pactado por los cónyuges, bien antes o durante el matrimonio, se obtiene por medio de las llamadas *capitulaciones matrimoniales* (que son un contrato suscrito entre los cónyuges por el cual establecen, modifican o sustituyen el régimen

legal supletorio, siempre que se sujeten a una serie de formalidades y requisitos, que en el caso de este país se estipulan en los artículos del 37 al 39 del Código tantas veces citado), huelga decir que si en el caso bajo examen los señores **Cascante Ulloa** y **Vargas Rodríguez** no las otorgaron, para entender y asimilar la controversia ventilada en sede registral, deberá partirse del presupuesto de que a la misma deben aplicársele las reglas resultantes del régimen legal supletorio ya citado, es decir, el de la ***separación de bienes con una participación diferida y limitada a los bienes gananciales***. Al respecto, la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia ha tenido oportunidad de apuntar, verbigracia en su Voto N° 2004-00599 (dictado a las 9:40 horas del 21 de julio de 2004), lo siguiente: "*...IV.- EL RÉGIMEN DE BIENES GANANCIALES CONTEMPLADO EN EL CÓDIGO DE FAMILIA: Nuestro sistema jurídico contempla un régimen de participación diferida en los bienes gananciales; conforme con el cual, cada uno de los cónyuges puede disponer libremente de los bienes que consten en su patrimonio -de los que tenía al contraer matrimonio y de los que por cualquier título adquiriera durante la existencia del vínculo-. Es entonces al declararse disuelta o nula la unión matrimonial, al disponerse la separación judicial y al celebrarse, después de las nupcias, capitulaciones matrimoniales, cuando cada uno adquiere el derecho de participar en la mitad del valor neto de los bienes que, con ese carácter jurídico, sean constatados dentro del patrimonio del otro (artículos 40 y 41 del Código de Familia)...*". (Véanse en igual sentido, entre otros muchos más, los Votos de esa Sala N° 2004-617, de las 9:40 horas del 30 de julio de 2004; N° 2004-599, de las 9:40 horas del 21 de julio de 2004; N° 2004-116, de las 9:40 horas del 25 de febrero de 2004; N° 2003-646, de las 10:00 del 5 de noviembre de 2003; N° 2003-293, de las 14:10 horas del 19 de junio de 2003; N° 2003-170, de las 10:40 horas del 9 de abril de 2003; N° 2003-145, de las 9:50 horas del 26 de marzo de 2003; y N° 2002-641, de las 9:20 horas del 13 de diciembre de 2002).— **C-) SOBRE EL DERECHO A GANANCIALES Y SU FORMA DE PAGO:** 1) Uno de los mayores retos que se enfrenta en materia del derecho a gananciales y a su forma de pago, es superar los errores conceptuales de los que adolecen algunos particulares litigantes, y algunos operadores del Derecho. 2) Admitido ya el régimen legal supletorio vigente en Costa Rica, es decir, el de ***separación de bienes con una participación diferida y limitada a los bienes gananciales***, dispone el primer párrafo del artículo 41 del Código de Familia: "*Al disolverse o declararse nulo el matrimonio, al declararse la separación judicial y al celebrarse, después de las nupcias, capitulaciones*

matrimoniales, cada cónyuge adquiere el derecho de participar en la mitad del valor neto de los bienes gananciales constatados en el patrimonio del otro. Tales bienes se considerarán gravados de pleno derecho, a partir de la declaratoria a las resultas de la respectiva liquidación..." (Ningún subrayado es del original), disposición ésta de la que se deduce que en este país, el **derecho a gananciales** consiste en el derecho de cada uno de los cónyuges, de obtener el pago del 50% del valor netos de los bienes con ese carácter, que sean acreditados en el patrimonio del otro cónyuge, y que su **forma de pago** está sujeta a la respectiva liquidación de tales bienes, a los efectos de determinar ese 50% de su valor neto. **3)** Ahora bien, de esa norma también se deduce que una vez determinados los bienes gananciales y concedido el derecho a los mismos, para los efectos de su pago nace un crédito personal en cabeza del cónyuge, participando en el saldo neto (o líquido) de las ganancias y adquisiciones realizadas por el otro recién tras haberse satisfecho las deudas que haya contraído. En este escenario, se participa en las ganancias del otro esposo, ya que los activos de cada cónyuge, al momento de la liquidación, no pasan a ser una sola masa con un solo pasivo (que es lo que en la práctica forense se suele creer de manera errónea, siendo los criterios expuestos por la apelante un ejemplo de ello), sino que cada masa soporta sus pasivos, y luego los saldos líquidos activos se suman y se distribuyen por mitades. Nuevamente, la jurisprudencia de la Sala Segunda ha redondeado y aclarado estas consideraciones, y de una vez permite ir dilucidando cuanto ha sido motivo de apelación, cuando al respecto señaló lo siguiente: "*III.- ... Asimismo, es necesario –a efecto de establecer el alcance del derecho otorgado-, tener en cuenta la naturaleza jurídica del derecho a gananciales. Al respecto diremos que, antes de la reforma del artículo 41 del Código de Familia de 1976, los bienes existentes, en poder de los cónyuges al disolverse el matrimonio, se consideraban comunes y tenían que distribuirse por igual entre ambos cónyuges, por lo que se consideraba que el derecho a gananciales era una copropiedad real; es decir, el cónyuge adquiría de pleno derecho la titularidad de los bienes ganados en el matrimonio, de los cuales pasaba a ser condómino. Con la reforma al citado artículo 41, realizada mediante ley N° 5895 del 23 de marzo de 1976, pasó a ser un derecho de participación en la mitad del valor neto de los gananciales, o sea, un derecho personal o de crédito a favor del cónyuge no poseedor y una obligación personal a cargo del que los posee. Esta situación hace posible que, al momento de la disolución del matrimonio, el cónyuge a cuyo nombre estén los bienes, pueda retenerlos como suyos al pagar al otro la*

mitad del valor neto establecido..." (Voto N° 2004-598, de las 9:30 horas del 21 de julio de 2004 –el subrayado no es del original–; véanse además, entre otros, el fallo de las 10:00 horas del 17 de octubre de 1986 de la Corte Suprema de Justicia, actuando como Tribunal Constitucional, y el Voto N° 558, de las 15:00 horas del 12 de setiembre del 2001, de la citada Sala Segunda). Y de manera más contundente, la Sala Segunda estableció lo siguiente: *"III.-... primero que todo, debe decirse que el Código de Familia, al regular el régimen patrimonial del matrimonio, no establece un sistema de comunidad, sino de participación diferida en los bienes gananciales, que se constaten en el patrimonio de los cónyuges, una vez disuelto el vínculo o decretada la dispensa de vida en común, como ya se dijo. Esto significa que, la declaratoria de ganancialidad, no implica el nacimiento de un derecho real sobre los bienes especificados, sino la fuente jurídica de una obligación de valor, que le permite al consorte no titular de los bienes, participar en lo que resulte una vez hecha la respectiva liquidación..."* (Voto N° 2001-520, de las 9:40 horas del 5 de setiembre de 2001; el subrayado y la negrita no son del original); y también esa Sala apuntó esto otro: *"... es necesario indicar que, conforme con nuestra legislación, el derecho a los bienes gananciales está concebido no como un derecho de co-titularidad o co-propiedad, sino que representa un derecho de crédito al cincuenta por ciento del valor del bien. En ese sentido, el fallo del Tribunal es claro al señalar que el derecho otorgado a la actora, es a participar en el cincuenta por ciento del valor neto de los bienes constatados en el patrimonio del demandado, conforme la correcta interpretación del numeral 41 del Código de Familia que, como se dijo, es un derecho sobre el valor que corresponda a los bienes considerados gananciales..."* (Voto N° 2001-558, de las 15:00 horas del 12 de setiembre de 2001; el subrayado y la negrita no son del original). 4) Teniendo esto claro, fácil resulta asumir que conforme al Ordenamiento Jurídico, la liquidación de los bienes gananciales podría hacerse de tres maneras; **a) en forma privada**, si las partes encuentran la manera de realizarlo sin necesidad de recurrir a intervención judicial, zanjando todas sus diferencias, y esto generalmente mediante una escritura pública susceptible de inscripción registral; **b) en forma mixta**, si las partes, que realizan un acuerdo que zanja sus diferencias e incluye también la partición, es decir la forma en que se repartirán los bienes, no lo hacen por escritura pública, sino por un acuerdo privado que se presenta luego al juez para su homologación; y **c) mediante un procedimiento judicial**, al que deben recurrir los cónyuges cuando no se ponen de acuerdo en alguna de las formas de liquidación y

partición anteriores, procediendo a formular cualesquiera de las partes la respectiva **ejecución de sentencia** prevista en los artículos 692, y siguientes, del Código Procesal Civil. Esto quiere decir, entonces, que para la efectiva liquidación del 50% del valor neto de los bienes gananciales reconocidos en una sentencia, quienes fueron las contrapartes no necesitan (tal y como parece que ocurrió, desafortunadamente, en el caso de los señores **Cascante Ulloa** y **Vargas Rodríguez**) recurrir a demandas de división material de bienes, o a denuncias en sede penal en pos de ello, sino, simplemente, en caso de controversia sobre el pago efectivo del derecho a gananciales que haya sido reconocido, a su respectiva liquidación vía ejecución de sentencia, diligencias a las que no han acudido dichas personas durante casi ocho años, es decir, desde que la disolución de su vínculo matrimonial fue confirmada por la Sala Segunda de Casación, en el mes de julio de 1997.— **D-) SOBRE LOS AGRAVIOS DE LA APELACIÓN:** **1)** Al momento de entablar su recurso de apelación, la señora **Vargas Rodríguez** expuso, en términos generales, los mismos alegatos de su escrito de oposición, en el sentido de que conforme a la sentencia de su divorcio con el señor **Cascante Ulloa**, lo que correspondía en Derecho es que la finca de la Provincia de San José, con Matrícula de Folio Real Número 379.894, inscrita a nombra de dicho señor, debía ser inscrita a nombre suyo en forma exclusiva, acotando que "*...las razones que aduce el gestionante, sea que no se tramitó la ejecutoria, carecen de validez, ya que la sentencia firme, que tiene carácter de cosa juzgada material, es clara, en cuanto a que el inmueble debe ser inscrito exclusivamente a mi nombre, por lo que no es necesaria la tramitación de la ejecutoria que reclama como faltante el gestionante Cascante Ulloa...*". Empero, ese criterio, por respetable que pudiese ser, es absolutamente improcedente, pues con él se contraviene totalmente el régimen económico matrimonial imperante en este país, y esto por lo menos (tal como ya se expuso páginas atrás) desde la reforma que sufrió el artículo **41** del Código de Familia en 1976. **2)** Nótese, con vista en las sentencias que corren a folios del 53 al 81 del expediente, que lo que fue motivo de apelación en sede registral, ya había sido ventilado en la sede judicial, ocurriendo que la mala lectura hecha por la apelante, del numeral 41 citado, la hizo formular allá una pretensión (que se inscribiera la finca relacionada "como ganancial") que a la postre fue rechazada por el Juzgado Primero de Familia **por improcedente**, resolviendo ese Despacho el punto -como correspondía en Derecho-, señalando que la señora **Vargas Rodríguez** adquiriría el derecho de participar en el 50% del valor neto del inmueble, acotando el Juzgado lo siguiente en el inciso

"3" del Considerando de fondo: *"...En cuanto a inscribir este bien como ganancial, la demanda debe rechazarse, por improcedente. El derecho de gananciales es un derecho de participación en el cincuenta por ciento del valor neto de ese bien pero no de copropiedad..."*. Corolario de esto es que si la finca de repetida cita no era (ni es) un bien susceptible de ser inscrito "en copropiedad", mucho menos podría ser inscrita en forma exclusiva a nombre de la apelante, tal y como ésta lo pretendió en sede judicial, y lo ha pretendido después en forma reiterada en sede registral. 3) Así las cosas, de cara a los agravios expuestos por la señora **Vargas Rodríguez**, resulta que no es cierto que la sentencia de divorcio estableció que la finca ganancial debía ser inscrita, únicamente a nombre de ella, sino que ahí se estipuló su derecho de participación ganancial sobre el 50% del valor neto de esa finca, que en caso de controversia sería liquidable vía ejecución de sentencia, lo cual es muy distinto. Por eso en definitiva, si de lo que se tratara es de solucionar la controversia surgida entre los señores Cascante Ulloa y Vargas Rodríguez, de algún modo esta cita de la Sala Segunda podría brindar una luz al respecto: *"...VI.- Respecto al tercer agravio, está claro que la disconformidad del recurrente es con el mecanismo que se utilizó para hacer efectivo el derecho de la actora, por cuanto, según su dicho, debía recurrirse directamente a la venta judicial y del producto de ésta determinar el 50% del valor neto. Al respecto basta indicar que, si bien es cierto la venta judicial es el medio legalmente establecido para compeler el pago del deudor de una obligación, hay que tomar en cuenta que en esta materia no existe normativa alguna que indique que ese es el procedimiento que se debe emplear a fin de hacer efectivo el derecho a gananciales. De hecho, el orden tradicional que se ha seguido en esta materia es el aquí ejecutado, a saber: establecer la suma a la que tiene derecho la acreedora en concepto de gananciales –mediante el avalúo de los bienes y la consiguiente reducción de deudas-, darle al propietario de los bienes la oportunidad de liberar sus bienes mediante el pago a la contraparte del monto establecido, y, en caso de incumplimiento, rematar los bienes. Aunado a lo anterior, el recurrente debe recordar que el hecho de que sus bienes se disminuyan en la suma que tiene que pagar a la actora, no es un despojo, sino el cumplimiento de la afectación de esos bienes al régimen de gananciales... Además, nada obsta para que el recurrente -si no está en condiciones de proceder conforme se dispuso-, o la actora -en caso de incumplimiento-, solicite la venta judicial de esos bienes gananciales para hacer posible el cumplimiento de lo mandado en el fallo, pues la sentencia recurrida*

no descarta ese proceder..." (Voto N° 2004-598, de las 9:30 horas del 21 de julio de 2004; ni el subrayado ni la negrita son del original), debiéndose reiterar que esa última opción sería a la que se acudiría por la vía de una ejecución de sentencia, tal y como ya fue analizado supra.— **E-) SOBRE LAS ACTUACIONES DEL REGISTRO Y LO QUE AHORA DEBE SER RESUELTO:** **1)** El régimen legal supletorio que regula el aspecto patrimonial del matrimonio, es decir, el de *separación de bienes con participación diferida y limitada a los bienes gananciales*, funciona como un régimen de separación durante el matrimonio, pero ante la ruptura de éste opera como uno de comunidad, pero esto sólo con relación a los bienes gananciales constatados en los respectivos patrimonios de los cónyuges. Pero he aquí lo fundamental: llegado ese momento, no se constituye como una masa partible (lo típico en los regímenes de comunidad), sino que la participación se resuelve materialmente en un crédito a favor de uno de los cónyuges contra el otro, para equiparar las ganancias operadas durante el matrimonio. Es decir, a la disolución del régimen no se constituye una comunidad o masa común con los bienes adquiridos o ganados por ambos cónyuges, sino que los patrimonios de cada cual mantienen su independencia, pero eso sí, naciendo en cabeza de uno de ellos el derecho a obtener, mediante un crédito, una participación en las ganancias del otro. **2)** Dejando de lado las homologaciones judiciales de convenios (sean por mutuo consentimiento, o en virtud de alguna transacción o conciliación dada entre los cónyuges, que en todo caso se tratarían de sentencias con efectos de ejecución inmediata), la liquidación efectiva del régimen económico matrimonial demanda, desde un punto de vista registral, que exista una sentencia dictada dentro de un proceso de ejecución de sentencia, donde se disponga en forma expresa cuál es el movimiento registral que debe ser practicado. Ergo, no habiendo esa declaratoria expresa, el Registro estaría impedido de proceder a alguna inscripción. **3)** En el caso de marras, está claro que la señora **Vargas Rodríguez**, de manera improcedente pretendió, mediante la presentación el 8 de octubre de 1998 en el Diario del Registro Público de una ejecutoria de las sentencias de su divorcio (que ocupó el **Tomo 459, Asiento 6190**), que el Registro procediera con lo de su cargo con relación a la finca de San José, con Matrícula Número 379.894, que para ese entonces se encontraba inscrita a nombre del señor **Cascante Ulloa**, y afectada por un mandamiento de anotación de la demanda expedido por el Juzgado en donde se tramitaba el proceso abreviado de divorcio entre dichas personas. Y a partir de entonces, y por más de un lustro, una concatenación de errores cometidos tanto por

las contrapartes (que en lugar de proceder a la ejecución de las sentencias, se enfrasaron en idas y venidas al Registro, y más luego, en diversas acciones judiciales entre ambos), como por el Registro, provocó que la titularidad de la citada finca y, por consiguiente, la *seguridad jurídica registral*, tanto estática como dinámica, se hayan visto perjudicadas por una serie de movimientos registrales que no encuentran justificación alguna, violentándose así el *principio de rogación*, generándose, por absurdo que parezca, las siguientes circunstancias: **a)** el 13 de octubre de 1998, una primera inscripción de esa finca a nombre de la señora **Vargas Rodríguez**; **b)** el 11 de noviembre de 1998, una segunda inscripción, esta vez a favor del señor **Cascante Ulloa** y de la señora **Vargas Rodríguez**, en partes iguales; **c)** el 22 de julio de 2003, una tercera inscripción, otra vez a nombre de la señora **Vargas Rodríguez**; **d)** el 15 de enero de 2004, una segunda anotación de la ejecutoria, a solicitud verbal del señor **Cascante Ulloa**; **e)** el 31 de mayo de 2004, una cancelación de la anotación del citado documento, a solicitud verbal de la señora **Vargas Rodríguez**, dejándose la finca inscrita a nombre de ésta; y **f)** el 1º de julio de 2004, una modificación del nombre, cédula y estado civil del propietario registral de la citada finca, dejándose inscrita a nombre del señor **Cascante Ulloa** y como adquirida por éste mediante el documento presentado al Diario bajo las citas **Tomo 459, Asiento 6190**, dejándose anotado como una demanda ordinaria la ejecutoria de las sentencias ya referidas, presentada al **Tomo 459, Asiento 6190**, del Diario del Registro, todo esto con evidente desconocimiento del Derecho de Familia y las normas de procedimiento aplicables en esta materia. **4)** Como se observa, de manera negligente, y por espacio de seis años, dos Registradores hicieron caso ciego a los dictados verbales de los señores **Cascante Ulloa** y **Vargas Rodríguez**, quienes cada uno por su lado, lograron que se manipulara la titularidad de la finca de San José, con Matrícula Número 379.894, dándole distintas y contrapuestas interpretaciones al documento presentado por la apelante, y que para infortunio del Ordenamiento Jurídico hallaron eco en los citados funcionarios públicos, poniéndose en entredicho la *seguridad jurídica registral* (como garantía que debe brindar el Registro respecto a la oponibilidad ante terceros), así como la regla del artículo **474** del Código Civil, que a la letra dispone: "*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.*", y por la cual los asientos de inscripción gozan de una protección

especial, referida a su *intangibilidad*, hasta que un Tribunal de la República por sentencia firme indique que éste no se encuentra a derecho, o hasta que no sea presentado en el Registro un documento auténtico, bilateral, consensual, en el cual ambas partes expongan su consentimiento para verificar la cancelación, lo cual no sucedió en el caso de marras, donde la titularidad de la finca que interesa fue modificada por el Registro, reiteradamente, sin someterse a lo estipulado en el numeral 474 recién transcrito. Ahora bien, ocurre que en esencia, ese documento presentado al **Tomo 459, Asiento 6190** del Diario, resultaba, desde un punto de vista registral, absolutamente irrelevante, pues de él no se deducía algún nuevo título de dominio, ni ninguna constitución, modificación o extinción de algún derecho real (véase el artículo 459 del Código Civil) y, por consiguiente, lo que correspondía en buena técnica era que el Registro hubiese procedido a su cancelación, pues en ese documento no se establecía ningún título de dominio que mereciera, siquiera, el beneficio de un asiento de presentación. De esto se infiere que si de los Movimientos Históricos de la finca de repetida cita (visibles a folios del 126 al 128), antes de la presentación de la ejecutoria a la que se refirió el **Tomo 459, Asiento 6190**, del Diario del Registro, la finca de San José, con Matrícula Número 379.894, se encontraba inscrita a nombre del señor **Cascante Ulloa**, y que pesaba sobre ella, en lo que interesa, un mandamiento de anotación de demanda expedido por el Juzgado Primero de Familia, dentro del proceso abreviado de divorcio presentado por la apelante **Vargas Rodríguez**, en contra de aquél, y que había sido presentado en el Diario el 26 de enero de 1995, bajo el **Tomo 417, Asiento 13895** (folios 150-151), así como bajo el **Tomo 417, Asiento 17799** (folios 152-153), ese debía ser el estado que le correspondía tener al día de hoy, sin perjuicio de cualesquiera otras anotaciones o gravámenes que de manera sobreviniente se le hubiesen practicado válidamente desde entonces. 5) Ahora bien, todo indica que cuando el señor **Cascante Ulloa** interpuso su gestión administrativa el día 1º de julio de 2004, para ese entonces éste ya había caído en la cuenta de que lo que correspondía, con relación a la finca ya aludida, era proceder a una *ejecución de sentencia*. Pero ante esa petición, la actuación del Registro no pudo ser más inapropiada, pues ese mismo día procedió a hacer las enmiendas aludidas en la resolución apelada y que eran las del interés del gestionante, y a pesar de esto días después le dio curso a la gestión; oyó a la contraparte; y remató sus entuertos en la citada resolución final, denegando la gestión "...por cuanto la pretensión del señor Ricardo Cascante Ulloa, fue oportunamente satisfecha

por el señor registrador...". El reproche que debe hacerle este Tribunal al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, es obvio y palmario: si lo peticionado por el gestionante ya había sido atendido por uno de los registradores de la institución, **no se justificaba que le hubiere dado curso a la gestión**, pues esto implicó un evidente gasto económico y procesal, no sólo a los particulares interesados, sino que a la entidad misma, amén de que ya no había ninguna causa eficiente de carácter registral, que obligara a darle curso a tales diligencias. **6)** Pero al contrastar los atestados que obran en el expediente, y muy especialmente la certificación de la finca (documento visible a folio 125), con el contenido de la resolución apelada, encuentra este Tribunal que como consecuencia de las manipulaciones inaceptables en las que incurrió el Registro, el folio real de la finca de San José, con Matrícula Número 379.894, presenta, en la actualidad, por lo menos tres errores: **a)** El primero se relaciona con **la fecha de inscripción del título** merced del cual el señor **Cascante Ulloa** adquirió el inmueble, pues consta hoy día, según el Registro, que lo fue el "22 de julio de 2003", lo cual no puede estar correcto, si por ejemplo esa finca ya le pertenecía desde la época de su divorcio, hacia mediados del año 1997, o en una fecha tan lejana como el día 17 de abril de 1991, según el decir del gestionante, visible a folio 1 del expediente. **b)** El segundo se relaciona con **el documento por el cual el señor Cascante Ulloa habría adquirido la finca de marras**, pues según el Registro sería el que se presentó en el Diario bajo el **Tomo 459, Asiento 6190**, lo cual tampoco puede ser correcto, si en realidad bajo esas citas que lo que se presentó fue la ejecutoria de las sentencias relacionadas en el divorcio de las partes (folios 53-81), que como ya se explicó, no merecía gozar de un asiento de presentación por resultar registralmente irrelevante. Y **c)** El último tiene que ver con la **anotación de "demanda ordinaria"** que el Registro le colocó a la finca, que estaría amparada, supuestamente, en el documento presentado al Diario del Registro bajo el **Tomo 459, Asiento 6190**; sin embargo, el Registro erró totalmente en esta decisión, pues ese documento no se trata, desde luego, de un mandamiento de anotación de demanda, sino de aquél mismo documento que como ya se sostuvo, ni siquiera merecía gozar de un asiento de presentación; antes bien, la anotación de "demanda ordinaria" que debería mostrar en la actualidad el folio real de la citada finca, es aquél al que se refirieron los documentos presentados al Diario del Registro bajo el **Tomo 417, Asientos 13895 y 17799** (visibles a folios 150-153), los cuales estaban vigentes al momento en que se presentaron las diligencias bajo examen, y que fueron eliminados

erróneamente por el Registro, tal como se expuso líneas atrás, y no ha habido en este asunto, ningún documento que se haya inscrito con posterioridad para hacer caso omiso a ellos, conforme lo establece el artículo 471 del Código Civil. 7) En virtud de las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, este Tribunal deberá declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas con cincuenta y cinco minutos del once de enero de dos mil cinco, la que deberá ser confirmada en lo que ha sido motivo del recurso. Sin embargo, por haber detectado este Tribunal varios errores cometidos por el citado Registro en la inscripción de la finca de la Provincia de San José, con Matrícula Número 379.894, por corresponderle a este Tribunal un estricto control de legalidad sobre la actuaciones de ese órgano, se dispone que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles deberá proceder de inmediato a la instauración de una *gestión administrativa oficiosa*, como en derecho corresponde, en aras de dar una correcta *publicidad* conforme a los documentos que ya habían sido inscritos o anotados.—

QUINTO: **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, N° 8039; 126.c), y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, N° 3667, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas y jurisprudenciales que anteceden, se declara sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas con cincuenta y cinco minutos del once de enero de dos mil cinco, la cual se confirma en lo que ha sido motivo del recurso.— Sin embargo, por haber detectado este Tribunal varios errores cometidos por el citado Registro en la inscripción de la finca de la Provincia de San José, con Matrícula Número 379.894, se dispone que ese Registro deberá proceder de inmediato a la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

instauración de una *gestión administrativa oficiosa*, en aras de dar una correcta *publicidad* conforme a los documentos que ya habían sido inscritos o anotados.— 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.**—

Licda. Yamileth Murillo Rodríguez

Licda. Xinia Montano Álvarez

Lic. Luis Jiménez Sancho

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. William Montero Estrada