



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2012-1115-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Gestión Administrativa**

**INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2011-474-RIM)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

***VOTO No 662-2013***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con cinco minutos del treinta de mayo de dos mil trece.***

Recurso de apelación presentado por el **Licenciado Guillermo Vargas Roldán**, mayor, divorciado, abogado, vecino de Curridabat, con cédula de identidad 1-416-761, en su calidad de Subgerente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del **Instituto Nacional de Seguros**, con cédula jurídica 4-000-001902, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las nueve horas del diecisiete de setiembre de dos mil doce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 11 de mayo de 2011, el Registrador No. 5-192, Licenciado **Juan Carlos Chaves Maroto**, informa de un posible error de inscripción del documento que originó las citas de presentación **Tomo 464, Asiento 16295**, el cual consiste en la inscripción de afectación a patrimonio familiar en la finca **391514** de la Provincia de **San José**; a favor de la señora Marcia Valverde Castro con cédula de identidad 1-940-012, cuando lo correcto era inscribir



dicha afectación en la finca **391415** de la misma Provincia de **San José**, siendo que este último inmueble fue vendido posteriormente a un tercero mediante documento con citas **Tomo 519, Asiento 7360**.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada a las 15 horas del 06 de junio de 2011, se procedió a la apertura de este Expediente **No. 2011-0474-RIM**, autorizando al Registrador Chaves Maroto a cancelar la afectación al régimen de patrimonio familiar erróneamente inscrita en la finca 391514 de San José. Asimismo, se ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en la finca **391415** de San José y continuar con la investigación de mérito.

**TERCERO.** Que mediante resoluciones de las 15:59 horas del 06 de junio de 2011, de las 11 horas del 17 de mayo de 2012 y de las 9:00 horas del 20 de junio de 2012, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los interesados, producto de las cuales se apersonó únicamente el representante del Instituto Nacional de Seguros, Licenciado Guillermo Vargas Roldán.

**CUARTO.** Que en resolución dictada a las nueve horas del diecisiete de setiembre de dos mil doce, la Dirección del Registro Inmobiliario, en lo que interesa, resolvió “...*Una vez firme la presente resolución: 1) AUTORIZAR la presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de la finca del Partido de San José, matrícula 391415, para ser ejecutada por el Asesor correspondiente (...)* 2) CONSIGNAR inmovilización en la finca matrícula TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS QUINCE (391415) del Partido de San José; 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(...).- NOTIFÍQUESE...”*

**QUINTO.** Que inconforme con la resolución mencionada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 23 de octubre de 2012, el Licenciado Guillermo Vargas Roldán; en la representación indicada, interpuso *Recurso de Apelación*, que fue admitido por el Registro *a quo*, en razón de lo cual conoce esta Autoridad de Alzada.

**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 la Juez Ortiz Mora; y,*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como propios los hechos probados indicados por el Registro Inmobiliario en la resolución impugnada, únicamente agregando que el enumerado como (II) se fundamenta a folio 19 y replanteando el enumerado como (IV), de la siguiente manera: **IV.-** Que mediante resolución de las 15 horas del 06 de junio de 2013 se ordenó al Registrador Chaves Maroto cancelar la afectación al régimen de patrimonio familiar en la finca 391514 de San José, (ver folios 37 y 41). Asimismo, se agrega los siguientes hechos tenidos por demostrados. **V.-** Que el Correo certificado dirigido a la señora Marcia Valverde Castro, en la dirección que consta



en el documento con citas 464-16295, fue devuelto al Registro Inmobiliario con indicación de que dicha persona es desconocida en esa dirección, (ver folio 59). **VI.-** Que según documento con citas 2011-247293, otorgado el 02 de setiembre de 2011, a esa fecha, la señora Marcia Valverde Castro con cédula 1-940-012 “...es vecina de Urbanización Las Tres Marías, del puente peatonal del Quince de Setiembre doscientos metros al este, cincuenta al norte y cien metros al oeste, Hatillo, San José...”, (ver folio 62). **VII.-** Que en este expediente consta el acuse de recibo del correo certificado, dirigido a la señora Valverde Castro, en la dirección señalada en el documento con citas 2011-247293, (ver folio 74).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal no encuentra hechos con tal carácter que resulten de importancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Una vez realizado el estudio de mérito, concluye el Registro Inmobiliario que es evidente la presencia de un **error registral** cometido en el trámite del documento de citas **464-16295**, al haberse inscrito en forma errónea la afectación a habitación familiar en la finca **391514 de San José**, cuando en realidad debió inscribirse en la finca **391415** de esa misma provincia. Agrega que dicha inconsistencia fue debidamente corregida en la finca afectada por error. Sin embargo, dado que en el inmueble en que debía ser inscrita dicha afectación fue vendido a un tercero; sin el consentimiento de la beneficiaria; señora Marcia Valverde Castro, siendo hoy su titular la señora Ana Francini Alfaro Mora, quien constituyó hipoteca a favor del Instituto Nacional de Seguros, ese Registro se encuentra impedido para inscribir la habitación familiar en la finca 391415 por haber terceros afectados y en virtud del Principio de Legalidad, en razón de lo cual la Autoridad Registral ordena inmovilizar el relacionado inmueble, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 2009, que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, a



efecto de que la referida inconsistencia sea subsanada por las partes interesadas o el asunto sea dirimido ante la sede jurisdiccional y mediante escritura pública; o ejecutoria emitida por la autoridad judicial, se corrija el error y se ordene la cancelación de dicha medida cautelar.

Inconforme con lo resuelto, la representación del Instituto recurrente en sus agravios manifiesta que tanto la propietaria actual de la finca 391415 de San José como el Instituto Nacional de Seguros adquirieron sus derechos al amparo de la Publicidad Registral en virtud que el inmueble se encontraba libre de gravámenes y anotaciones; sea que, no existía en su asiento registral motivo alguno que impidiera el traspaso y la constitución del gravamen hipotecario. Agrega que la omisión de inscribir el Patrimonio Familiar es un error registral que no debe afectar los intereses de la señora Alfaro Mora y de su representado. Advierte además que, la única persona afectada con el error registral es la beneficiaria de la habitación familiar, quien después de transcurrir varios años no ha presentado ningún reclamo y por ello el único responsable es el Registro Inmobiliario, como ente encargado de la tramitación del documento que dio origen a estas diligencias y; en razón de ello, debe agotar todas las vías posibles antes de decretar la inmovilización del bien inmueble. Con fundamento en dichos alegatos apela la resolución que impugna y solicita se mantenga la advertencia administrativa sobre la finca, con el fin de evitar mayores perjuicios a la garantía otorgada a favor de su representado.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA AFECTACION DE UN INMUEBLE AL RÉGIMEN DE HABITACIÓN FAMILIAR.** El artículo 1° del Código de Familia, establece como obligación del Estado Costarricense la protección de la familia. Como parte del interés del Estado de cumplir con dicha obligación, nace la figura de la afectación al régimen de habitación familiar, con el objeto de asegurar a la familia, como núcleo fundamental de la sociedad, la vivienda y el sustento básicos.



La afectación a este régimen, puede hacerla el propietario registral, a favor de su cónyuge o conviviente, o de sus hijos menores, o de sus ascendientes, siempre que éstos beneficiarios convivan en el inmueble, (Artículo 43). El aseguramiento de los bienes mediante esta figura, los hace inembargables por terceros acreedores tratándose de deudas personales contraídas por el propietario del inmueble durante la vigencia de la afectación, (Artículo 42), cuando éstas se hayan realizado sin el consentimiento del beneficiario en caso de ser éste mayor de edad, o; en su defecto, sin la autorización judicial obtenida mediante la interposición; ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, de las Diligencias de Utilidad y Necesidad con el fin de demostrar esta circunstancia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 877 y siguientes del Código Procesal Civil.

También dispone el Código de Familia que tanto la afectación como su cesación deben hacerse en escritura pública, e inscribirse en el Registro Público de Bienes Inmuebles (Artículo 43); lo cual evidencia su naturaleza constitutiva, siendo entonces que su inscripción en el Registro Inmobiliario es requisito para que surta todos los efectos legales, es decir, la protección que ofrece esta figura opera una vez inscrita y no antes.

En este punto, resulta de mérito aclarar entonces que, la sola presentación al Registro del testimonio de escritura de constitución de la habitación familiar, no produce ningún efecto registral pues su asiento provisional no crea tracto sucesivo; es decir, surte efecto al tornarse su asiento en definitivo, una vez inscrita. Es por ello que, cualquier otro acto o contrato que se pretenda inscribir sobre el bien será inscrito haciendo caso omiso de la anotación del documento en que se constituya dicha afectación.

Por otra parte, dentro de las causales que hacen cesar los efectos de este régimen, el inciso d) del artículo 47 del Código de Familia establece que la afectación cesará: *“d) Cuando de hecho el bien dejare de servir para habitación familiar o pequeña explotación, previa comprobación ante el Tribunal mediante trámite sumario.”*



De esta manera, dada la naturaleza de esta figura, una vez que el bien inmueble pierde su carácter de vivienda de la familia o de medio para su subsistencia, deja de ser aplicable el régimen, imponiendo dicha norma que ante este supuesto, la solicitud de desafectación debe tramitarse en proceso sumario ante el Tribunal correspondiente.

**QUINTO. SOBRE EL ERROR REGISTRAL Y LOS MECANISMOS PARA SU CORRECCIÓN.** Conviene en este punto del análisis del expediente venido en Alzada, un estudio previo de las disposiciones contenidas en el Ordenamiento Jurídico, referidas al error o inexactitud registral y el modo de rectificarlos. En este sentido el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009), en su Título IV modifica y deroga parcialmente; únicamente para el Registro Inmobiliario, algunas disposiciones contenidas en el anterior Reglamento del Registro Público, (Decreto No. 26771-J de 18 de febrero de 1998).

Así, se describe la inexactitud de origen registral como aquella “...*que resulta de un error involuntario cometido por parte del registrador...*” [Artículo 15.a) del Reglamento del Registro Inmobiliario], estableciendo en su Artículo 18 la posibilidad; por parte del registrador o funcionario registral, de “...*corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o en el ejercicio de sus funciones que produjo una inexactitud en la publicidad registral...*”, realizando dicha corrección “...*con fundamento en el conjunto de la información registral y la que le pueda aportar la parte interesada...*”, siempre y cuando dicha corrección no “...*cause algún perjuicio a terceros o no se pueda corregir...*”

En igual sentido, el artículo 28 de ese mismo Reglamento del Registro Inmobiliario dispone:

**“Artículo 28. La inmovilización.** *Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección*



*de la misma; la Subdirección respectiva (...), ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate...*” (Agregado el énfasis)

En concordancia con dicha normativa especial, el artículo 454 de nuestro Código Civil, relativo a la posibilidad de rectificar los errores u omisiones introducidos en los asientos registrales establece que:

*“**Artículo 454. Rectificación.** Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de cómo aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha...”*

Recuérdese además que la **Base de la Publicidad Registral** “...está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación...” y que entre estos sistemas debe existir una estrecha relación, en virtud que ellos son “...auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral...” (Artículo Artículo 66 del Decreto Ejecutivo N°26771-J). De tal manera, debe entenderse que la información contenida en los expedientes administrativos, levantados por el Registro Inmobiliario en virtud del inicio de un procedimiento de Gestión Administrativa, también forman parte de la Publicidad Registral y por ello los documentos que han sido agregados constituyen elementos de juicio a valorar, a los efectos de determinar si es o no posible la corrección de la inexactitud detectada sin afectar derechos de terceros interesados.

Así las cosas, tal como se manifestó líneas atrás, una vez que un acto o contrato ha tenido acceso a la Publicidad Registral, como parte de la condición humana, es posible el error, en cuyo caso, el artículo 454 del Código Civil permite su rectificación, siempre que ésta no perjudique a terceros. Es por esta razón que, al ser la inmovilización del asiento registral una medida cautelar administrativa altamente grave, por tener como efecto jurídico





principal la sustracción del bien afectado del tráfico inmobiliario, debe ser utilizada con mucho celo, reservándola para casos extremos.

Es decir, esta medida cautelar debe ser aplicada en los términos establecidos en el citado Reglamento del Registro Inmobiliario; a saber, cuando una vez conferidas las audiencias de ley a todos los posibles interesados, manifieste alguno de ellos su oposición a la corrección, o cuando la misma pueda causar algún perjuicio a terceros adquirentes de buena fe, o cuando no sea legalmente posible, en cuyo caso debe inmovilizarse el bien hasta que el asunto sea conocido en la vía jurisdiccional y mediante la ejecutoria correspondiente se subsane el error; o las partes interesadas lo corrijan, mediante los medios idóneos de acceso a la Publicidad Registral. Ello implica, *a contrario sensu* que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 transcrito “...cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico...” es posible su corrección por parte del mismo Registro.

**SEXTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** En atención a lo expresado en los Considerandos que preceden, es criterio de este Despacho, que debe realizarse una aplicación armónica, íntegra y respetuosa del ordenamiento jurídico en general; dado que su inobservancia, podría brindar protección a actos contrarios a la legislación, siendo que dicho proceder es conteste con el Principio de Unidad del Ordenamiento o el moderno y amplio bloque de legalidad, el cual se encuentra estrechamente relacionado con los artículos 11 de nuestra Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública y que fuera descrito por la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo en su Sentencia No. 2770-94, de la siguiente manera:

*“...siendo como es el funcionamiento registral una típica actividad pública, (...), debe estar sujeta más que al principio tradicional de legalidad, al moderno y amplio bloque de legalidad, que implica el respeto y observación de toda la normativa general, escrita y no escrita. No puede concebirse cómo podría dicho órgano fiscalizar y homologar un acto entre privados (otorgándole fe registral) con*



*absoluta independencia del ordenamiento jurídico general, pues ello implicaría dar protección a un sinnúmero de actos y contratos contrarios a la ley y al actuar mismo del Registro. De hecho no es ésta una facultad sino su deber...*” (Sentencia No. 2770-94 de las 10:30 horas del 26 de julio de 1994).

Así las cosas, una vez analizado el caso que nos ocupa a la luz de toda la normativa citada en esta resolución, resulta evidente para este Tribunal que, producto de las audiencias de ley conferidas por la Autoridad Registral a todas las partes interesadas, solamente se apersonó el **Instituto Nacional de Seguros**, en su calidad de acreedor hipotecario y en escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 28 de julio de 2011 (visible a folio 044), su representante, el **Licenciado Guillermo Vargas Roldán**, manifestó que es acreedor en el gravamen hipotecario constituido en la finca 391415 de San José por su actual titular, la señora Ana Francini Alfaro Mora, e indica que su representada “...es un tercero adquirente de buena fe y al amparo registral, que (...)no puede verse perjudicada, por lo que deberá esa entidad mantener intactos los derechos conferidos a ésta. (...) interpone desde este momento oposición a la modificación o posible afectación del derecho que goza mi representada sobre la propiedad matrícula folio real número 1-391415...”

Por otra parte, ha quedado demostrado que la única posible afectada en la omisión de inscribir la habitación familiar en la finca 391415; en ese momento propiedad de su cónyuge Jorge Luis Núñez Gutiérrez, es su beneficiaria, la señora **Marcia Valverde Castro**, quien a pesar de haber sido debidamente notificada de la resolución que ordena la apertura de este expediente, no se ha apersonado en defensa de sus intereses, ni se manifestó en contra de la corrección de dicho error de inscripción. Aunado a ello, también ha quedado debidamente demostrado que la señora Valverde Castro no habita en el inmueble objeto de estas diligencias administrativas, por cuanto, según se desprende del documento cuyo trámite originó la inconsistencia registral que nos ocupa, su domicilio a la fecha de adquirir su cónyuge la finca 391415 era: “San José, Hatillo ocho, alameda once,



*acera cuatro, casa número cuatrocientos ochenta y tres*” (véase el folio 10). No obstante, el correo certificado remitido por la Dirección del Registro Inmobiliario a ese lugar fue devuelto por Correos de Costa Rica, indicando que esa persona es desconocida en esa dirección; (ver folio 59).

Se refuerza lo anterior al constatar que, la Autoridad Registral debió notificarle la resolución de audiencia en el domicilio que consta en el documento con citas 2011-247293, sea en *“Urbanización Las Tres Marías, del puente peatonal del Quince de Setiembre doscientos metros al este, cincuenta al norte y cien metros al oeste, Hatillo, San José.”*, (ver folio 62), que es la finca 347455 de San José que adquiriera la señora Valverde Castro en esa misma escritura, y que consta en autos el respectivo acuse de recibo de dicha notificación en esa dirección, (ver folios 73 y 74).

Por lo expuesto, ha llegado este Órgano de Alzada a las siguientes conclusiones: **a)** Que la afectación al régimen de Habitación Familiar nunca fue inscrita en la finca 391415 de San José, y por ello; dadas las características de acto constitutivo de ese régimen, no ha surtido ningún efecto jurídico en dicho inmueble. **b)** Que dicho bien ya no pertenece al cónyuge de la señora Marcia Valverde Castro; quien es la única persona que eventualmente podría estar interesada en esa inscripción, sin embargo no existe manifestación suya en el sentido de inscribir dicha afectación, ni oposición a una eventual corrección del error del asiento registral. **c)** Que sobre dicho bien ya han sido constituidos derechos a favor de terceros, por cuanto el mismo fue traspasado a la señora Ana Francini Alfaro Mora, quien lo dio en garantía por crédito hipotecario a favor del Instituto Nacional de Seguros, en razón de lo cual sería improcedente incluirle la afectación en este momento, por carecer la señora Valverde de aptitud legal para ello respecto de la actual propietaria. **d)** Que consecuencia de nuevos movimientos registrales, dicha finca ya no constituye la casa de habitación de la señora Valverde Castro, por cuanto se ha demostrado que su domicilio es el que consta en documento con citas 2011-247293.



En razón de todo lo anterior, resulta claro que la situación fáctica que nos ocupa no se ajusta a los supuestos del artículo 28 del Reglamento del Registro Inmobiliario en concordancia con las demás normas citadas en la presente resolución, por cuanto, la persona eventualmente interesada con la inconsistencia que afecta el asiento registral no ha manifestado; -ni en todo el tiempo que ha estado sin inscribir la habitación familiar, ni dentro de estas diligencias administrativas-, tener algún interés en que se incluya la afectación a Habitación Familiar; en la que ostentaba la condición de beneficiaria, en la finca 391415 de San José, y siendo que a esta fecha dicha inclusión resultaría legalmente improcedente por no ser ya propiedad de su cónyuge, ni constituir su casa de habitación, lo procedente es tener por cancelada dicha afectación, con el objeto brindar una publicidad acorde con nuestro ordenamiento jurídico.

Ante este panorama, estima este Tribunal que lo procedente es **declarar con lugar** el recurso de apelación presentado por el **Licenciado Guillermo Vargas Roldán** en representación del **Instituto Nacional de Seguros**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las nueve horas del diecisiete de setiembre de dos mil doce, la cual se revoca para que se tenga por extinguida la afectación al régimen de Habitación Familiar en la finca **391415** de **San José** y en consecuencia **se ordena cancelar la Nota de Advertencia Administrativa** que ha sido consignada en su asiento registral, si otro motivo ajeno al indicado por este Tribunal Registral no lo impidiera.

**SETIMO. 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 Operativo del 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 y citas normativas que anteceden, se declara CON LUGAR el recurso de apelación presentado por el **Licenciado Guillermo Vargas Roldán** en representación del **Instituto Nacional de Seguros**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las nueve horas del diecisiete de setiembre de dos mil doce, la cual se revoca para que se tenga por extinguida la afectación al régimen de Habitación Familiar en la finca **391415** de **San José** y en consecuencia **ordena cancelar la Nota de Advertencia Administrativa** que ha sido consignada en su asiento registral, si otro motivo ajeno al indicado por este Tribunal Registral no lo impidiera. 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. **NOTIFÍQUESE.**

*Oscar Rodríguez Sánchez*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Zayda Alvarado Miranda*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

DESCRIPTOR.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53