

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**  
**EXPEDIENTE 2022-0545-TRA-RI**  
**GESTION ADMINISTRATIVA**  
**MARÍA ELODIA PÉREZ SOTO, apelante**  
**REGISTRO INMOBILIARIO**  
**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-788-RIM**  
**PROPIEDADES**

## **VOTO 0240-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y cuatro minutos del veintiséis de mayo de dos mil veintitrés.

Recurso de apelación planteado por la señora María Elodia Pérez Soto, cédula de identidad 2-0285-1105, vecina de Alajuela, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 18 de octubre de 2022.

**Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El 28 de setiembre de 2022, la señora María Elodia Pérez Soto, de calidades indicadas, interpuso diligencias administrativas debido a que el derecho 004 de la finca 116862 de Alajuela, le fue cancelado por un aparente error catastral-registral, mediante el documento de citas tomo 363 asiento 7891.

---

Una vez analizado este procedimiento, el Registro Inmobiliario mediante resolución final dictada a las 08:30 horas del 18 de octubre de 2022, resolvió denegar la gestión incoada, al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral ni constar la existencia de un elemento objetivo, por lo que ordena el cierre y archivo del expediente.

Inconforme con lo resuelto, la señora María Elodia Pérez Soto apeló y argumentó que es propietaria de buena fe del derecho 004 de la finca 116862 de Alajuela, y que debido a que el Registro Inmobiliario canceló su derecho en el 2019, con fundamento en la presunta donación llevada a cabo por su persona en 1984, acto que no recuerda haber firmado, además nunca fue notificada de la cancelación con el propósito de poder defenderse, y sin obviar que su derecho se mantuvo por más de 30 años, transcurriendo todo plazo de prescripción y de validación. En consecuencia, la cancelación de su derecho después de haber sido propietaria por más de 35 años le genera dudas, debido a que el movimiento por medio del cual la autoridad registral realizó la cancelación no cuenta con las respectivas citas para verificar y validar el contenido de este, por el contrario, se conservan las citas tomo 363 asiento 7891, todo lo cual le causó indefensión.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por la forma en que se resuelve este asunto, este Tribunal tiene como demostrados y útiles para el dictado de la presente resolución los siguientes hechos:

1.- Mediante escritura número 74 visible a folio 66 vuelto del tomo 27 del protocolo del notario Denis Álvarez Fuentes, otorgada en la provincia de Alajuela a las 12:30 horas del 24 de noviembre de 1987, la señora María Elodia Pérez Soto, se adjudica extrajudicialmente un derecho sobre la finca 159672 y 116862 de Alajuela, en ese mismo acto dona a los comparecientes Óscar, Angela María, Nidia María, todos de

---

apellidos Pérez Soto; además en ese mismo documento se realizó la reunión de la finca 116862 con la finca 159672 de Alajuela, generándose la finca 229534 (ver folios 20 a 34 expediente principal).

2.- En la publicidad registral por error se mantuvo el derecho 004 perteneciente a la finca 116862 de Alajuela, hasta el 20 de diciembre de 2019, fecha en que se ejecutó su cierre debido a que la finca 116862 se reunió con la finca 159672 de Alajuela, generando la finca 229534 (ver folios 22 a 25 del legajo digital de apelación).

3.- Que la señora Pérez Soto mantiene un derecho de un octavo en la finca de la provincia de Alajuela, matrícula 229534.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No ha sido comprobado por la apelante que la escritura que se tramitó bajo las citas Tomo 363 Asiento 7891, presenta alguna inconsistencia que justifique la imposición de una medida cautelar, de igual forma tampoco se ha demostrado en sede administrativa que dicho documento notarial haya sido declarado en sede judicial fraudulento, inexistente o absolutamente nulo.

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

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental hasta llegar al principio de la fe pública registral, este principio es una ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados que pueden realizar negocios jurídicos con base en la

---

publicidad registral, ya que establece la presunción de que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad; presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados a la corriente registral, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos, llámese notarios públicos, jueces de la República o funcionarios administrativos debidamente autorizados para ello.

Como se ha señalado en ocasiones similares, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son, no se encuentran exentas de errores materiales, inconsistencias e inexactitudes, entendidas estas últimas como una falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica que consta en el Registro Inmobiliario, y cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan inexactitudes de origen registral (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) y cuando su génesis surge de la equivocación del notario público, del profesional en topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza como inexactitud de origen extra registral (artículo 16 del reglamento citado).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo N° 35509-J de 30 de setiembre de 2009, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible. Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario

---

dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, tales como **el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización o la nota de bloqueo registral**; esta última establecida en el artículo 2 inciso j) de la Ley N° 9602, Fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria.

Ahora bien, con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento mediante el cual

[...] se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate. [...]

Es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inexactitud que afecta la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados, cuando ello sea legalmente posible o - en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos, a la espera que los interesados logren llegar a un acuerdo o a que una autoridad judicial se pronuncie al respecto.

Partiendo de lo anterior, luego de examinado el expediente como la prueba para mejor resolver aportada en el legajo digital de apelación, se determinó que no concurre la presencia de algún elemento que demuestre la existencia de una inexactitud de las indicadas anteriormente que puedan generar una medida cautelar. Del documento de citas Tomo **363** Asiento **7891**, que refiere al testimonio de escritura número 74 visible a folio 66 vuelto del tomo 27 del protocolo del notario Denis Álvarez Fuentes, otorgada en la provincia de Alajuela a las 12:30 horas del

---

24 de noviembre de 1987, se desprende que la señora María Elodia Pérez Soto, le fue adjudicado en forma extrajudicial dos diecinueveavos (2/19) partes de la nuda propiedad de los inmuebles de la provincia de Alajuela 159672 (finca primera) y 116862 (finca tercera), sea un diecinueveavo en cada finca indicada. En ese mismo acto la compareciente Pérez Soto dona a algunos de sus hermanos parte de sus derechos que le corresponden en las fincas dichas y se reserva un derecho de un dieciochoavo sobre la nuda propiedad de las fincas 159672 y 116862, las que finalmente se reunieron por estar contiguas, generándose la finca matrícula 229534 de Alajuela, de la cual la señora María Elodia Pérez Soto hoy conserva un derecho de un octavo sobre ese inmueble.

Debido a lo anterior, es menester por parte de este Tribunal aclararle a la señora Pérez Soto, que el derecho 004 de la finca 116862 de Alajuela, del cual fue propietaria en su momento, debió de ser cerrado desde que se produjo la reunión de las fincas 159672 y 116862. Sin embargo, por error del Registro su cierre fue posterior e incluso muchos años después de la reunión de las fincas en mención, pero, ese cierre no le causa ningún perjuicio a la recurrente debido a que en su lugar conserva como titular un derecho de un octavo sobre la nuda propiedad de la finca resultante de la reunión de los inmuebles 159672 y 116862, sea la finca matrícula 229534 de Alajuela.

En consecuencia, considera este Tribunal que no existe algún elemento que demuestre la existencia de una inexactitud de origen registral en la publicidad del asiento registral en estudio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Tampoco se ha violentado el derecho de defensa de la promovente, ya que el Registro de origen lo que hizo fue cerrar un derecho que ya no existía en la publicidad registral, puesto que la finca

---

en donde se reflejaba ese derecho se había unido con otra, y por supuesto la señora Pérez Soto conservó su derecho en la nueva finca publicitada.

Con relación a los agravios expuestos por la recurrente, este Tribunal en su calidad de contralor de legalidad de lo actuado, no observó causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado algún vicio de indefensión de la recurrente; la resolución recurrida se encuentra debidamente fundamentada y razonada, analiza de forma clara los aspectos debatidos, así como la prueba aportada y cumple a cabalidad con los principios del debido proceso, además se indican de forma precisa los motivos por los que la solicitud de la apelante no es procedente. En síntesis, presenta una adecuada exposición de los motivos que justifican la decisión tomada por la autoridad registral para denegar las diligencias iniciadas por la señora María Elodia Pérez Soto, igualmente no existe ningún tipo de inexactitud registral que pueda generar la publicidad de una medida cautelar. Se le reitera a la recurrente que ella sigue siendo titular de su derecho, pero sobre la finca matrícula 229534 de Alajuela, que tiene como antecedente a la finca 116862.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que del análisis íntegro de este expediente no se advierten inconsistencias que afectan la publicidad registral que deban ser saneadas, en razón que no hay una inexactitud de origen registral ni extra registral, sino que se trata del cierre de un asiento registral fundamentado en la rogación expresada en un instrumento público, otorgado por las partes legitimadas para ello y debidamente autorizado por un notario público, que cumplió con los requisitos legales para su inscripción, de conformidad con el marco de calificación; por lo anterior se rechazan los agravios expresados por la señora María Elodia Pérez Soto, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 18 de octubre de 2022.

---

## POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora María Elodia Pérez Soto, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 18 de octubre de 2022, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE**.

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**



---

euV/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## DESCRIPTORES

### GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Solicitud de gestión administrativa registral

TG: Errores registrales

TNR: 00.55.53

### PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Resolución de la gestión administrativa registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.41