



RESOLUCIÓN FINAL

EXPEDIENTE 2024-0372-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**SUCESIÓN DE MARCELINO LOSILLA GARCÍA REPRESENTADO
POR SU ALBACEA PROVISIONAL EL SEÑOR GERMAN RODRIGO
LOSILLA COLOMBARI, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-
0493-RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0163-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cincuenta y ocho minutos del veintiséis de marzo de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor German Rodrigo Losilla Colombari, empresario, vecino de Barrio don Bosco, San José, cédula de identidad número 1-0474-0612 en su condición de albacea provisional de la sucesión de quien en vida fue el señor Marcelino Losilla García, mayor, soltero, empresario, cédula de identidad número 8-0035-0164; contra la resolución de las ocho horas con diez minutos del treinta de mayo de dos mil veinticuatro.

Redacta la juez Norma Ureña Boza.

CONSIDERANDO



PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Por medio del escrito presentado en la secretaría de la Dirección del Registro Inmobiliario (v.f. 01 al 09 del expediente de origen), el señor German Rodrigo Losilla Colombari, de calidades indicadas, en su condición de albacea provisional de la sucesión de quien en vida fue el señor Marcelino Losilla García, solicitó la apertura de una gestión administrativa para que “se ordene inscribir la ejecutoria que fue presentada bajo las siguientes citas: tomo 2024, asiento 165068, “únicamente en cuanto a la finca de Puntarenas matrícula 16022 porque considera el gestionante “no es necesario” indicar en la parte dispositiva de la sentencia la descripción de los asientos registrales que se deben anular porque además, “el Código Procesal Civil no se establece la forma que debe tener una ejecutoria”.

Vista la rogación del promovente, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, por medio de la resolución de las ocho horas con diez minutos del treinta de mayo de dos mil veinticuatro (v.f. 26 a 30 del expediente de origen) denegó la apertura de la gestión administrativa y las diligencias incoadas por el gestionante porque consideró que la calificación registral realizada sobre aquel documento se ajustó debidamente al marco normativo de calificación registral circunscrito al funcionario registral.

Inconforme con lo resuelto, el señor German Rodrigo Losilla Colombari, interpone el recurso de apelación contra la resolución antes aludida y expresa como agravios en los escritos aportados en este legajo de apelación (ver folios 2 a 9; 16 a 29), los siguientes hechos y manifestaciones:



- 1- En el proceso penal tramitado por el Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de Guanacaste se dictó la sentencia número 2022-000356 a las 16:50 horas del 31 de agosto de 2022, expediente número 13-000334-0612-PE en la cual se declaró la falsedad instrumental de “la escritura número 30 del Protocolo III de la Notaria imputada, Rita María Vargas Duarte, en la que se indicó que el 16 de junio del 2010, al ser las 11 horas, el ofendido Marcelino Losilla García, vendió al coacusado Feliz Gerardo Gómez Saldaño, la finca de Puntarenas matrícula 16022-000.
- 2-La ejecutoria de sentencia relacionada fue presentada en el Registro Inmobiliario con citas de presentación tomo 2024, asiento 165068, “para volver las cosas a su estado original” pero su presentación fue cancelada en cuanto a la finca de Puntarenas matrícula 16022 a pesar que en la sentencia “se ordena la rectificación en los asientos registrales correspondientes a las fincas mencionadas a fin de que vuelvan a quedar inscritas a nombre de sus propietarios Marcelino Losilla García, Canta Rana S.A.” (ver específicamente el folio 023 de este expediente).
- 3-La finca inscrita de Puntarenas matrícula 16022 soporta la prevención anotada desde el 08 de mayo de 2013 según expediente administrativo conocido por el Registro Inmobiliario con número de sumaria 2013-1269-RIM por la inexactitud extra-registral antes aludida.
- 4- En cuanto a la finca de San José 112289-000 el Registro



Inmobiliario “optó por autorizar la cancelación” de la nota de prevención ordenada en el mismo expediente 2013-1269-RIM (v.f 17 de este expediente), según resolución de las 10:59 horas del día 27 de agosto de 2024 que adjunta (ver folio 27 y 28 de este expediente)

Por lo que aclara en su último escrito presentado en esta sumaria, la pretensión que solicita en este proceso:

- 1- Se declare la existencia de “un error” en la calificación registral de la ejecutoria de sentencia presentada e inscrita parcialmente con citas de presentación tomo 2024, asiento 165068.
- 2-Se cancelen todas las “anotaciones o inscripciones” que posee la finca de Puntarenas matrícula 16022 y que provengan o deriven de las escrituras cuyos testimonios fueron declaradas con “falsedad instrumental” en la ejecutoria de sentencia antes aludida.
- 3-Ordenar la inscripción de la ejecutoria de sentencia referida a fin de que la finca de Puntarenas matrícula 16022 se registre a nombre de su anterior propietario registral.
- 4-Cancelar la nota de prevención que el Registro Inmobiliario anotó en la finca de Puntarenas matrícula 16022 de acuerdo con la resolución de las 10:10 horas del 08 de mayo de 2013 dictada en el expediente administrativo número 2013-1269-RIM.



SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Para el dictado de la presente resolución, este Tribunal admite los hechos probados demostrados en el expediente de origen, según resolución dictada por la Subdirección Registral a las 08:10 horas del 30 de mayo de 2024.

Además, debe tenerse como hecho probado para el dictado de la presente resolución, que la finca de Puntarenas matrícula 16022 posee anotada la medida cautelar de nota de prevención según resolución de las 10:10 horas del 08 de mayo de 2013, expediente administrativo 2013-1269-RIM (v.f. 32 y 33 de esta sumaria)

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen hechos de esta naturaleza de interés para el dictado de la presente resolución

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. Para la solución del presente asunto deben considerarse las siguientes premisas fundamentales; la primera de ellas remite a las causas procesales que el ordenamiento jurídico permite investigar en un procedimiento de gestión administrativa tramitado ante el Registro Inmobiliario; toda vez que se encuentra regulado, diseñado y orientado a conocer y procurar el saneamiento de las inexactitudes de origen registral que afecten la publicidad inmobiliaria de un bien inmueble determinado; así lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del



Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta "...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...".

Y la segunda consiste en dilucidar si el procedimiento de gestión administrativa permite conocer y resolver los motivos o defectos que suspendieron o denegaron la inscripción registral de un instrumento público determinado; siendo que las pretensiones registrales de esta naturaleza jurídica son de conocimiento exclusivo de los procesos de impugnación contra la calificación registral denominados oposición a la calificación, el regulado a partir de los artículos 38 y 39 del Reglamento del Registro Público (Decreto 26771-J vigente a la fecha de presentación de la ejecutoria de sentencia referida en esta causa) y el ocurso autorizado por el artículo 18 y siguientes de la Ley 3883 Ley de inscripción de Documentos en el Registro Público.

En el mismo orden de ideas, el procedimiento de gestión administrativa procede entonces para conocer, publicitar, investigar, resolver y procurar el saneamiento de las inexactitudes de origen registral que se constaten en la publicidad registral inmobiliaria y que provienen de la actuación del Registrador al momento de anotar o inscribir determinado instrumento público.

Consecuentemente para autorizar la apertura de este tipo de procedimiento administrativo primeramente debe reflejarse la inexactitud registral (material o conceptual) en la publicidad registral inmobiliaria del asiento correspondiente; resultando que la inexactitud



material es aquella que sin intención, el funcionario comete al digitar unas letras, cifras, números o palabras distintas a las verdaderas conforme a lo reflejado en el documento inscrito y la inexactitud conceptual ocurre cuando el Registrador omite, altera o modifica el verdadero contenido del documento inscrito o anotado.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que “...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...” y que por lo tanto, para incoar un procedimiento de gestión administrativa conforme a las pretensiones del promovente debe existir una inexactitud registral inmobiliaria (material o conceptual) en la publicidad registral de la finca de Puntarenas matrícula 16022 y que la haya sido generada a partir del actuar del Registrador, es decir que la posible inexactitud registral en la publicidad registral de la finca citada, debe estar ligada y asociada con la cancelación de la presentación parcial de la ejecutoria de sentencia con citas de presentación tomo 2024, asiento 165068.

De interés para esta causa, debe atenderse que en la publicidad registral de la finca de Puntarenas matrícula 16022 se denota pacíficamente la NOTA DE PREVENCIÓN que se ordenó en el expediente administrativo **2013-1269-RIM** por medio de la



resolución de las 10:10 horas del 08 de mayo de 2013 (ver hechos probados); razón por la que el promovente solicitó en el escrito inicial que rola a folio 1 a 4 vuelto del expediente **2024-0493-RIM**, así como en ulteriores documentos presentados en este expediente (v.f. 24 de este expediente) que se “proceda a autorizar” la cancelación de la “prevención” antes aludida.

Lo pretendido por el gestionante no puede ser aceptado por este Tribunal; nótese claramente que la NOTA DE PREVENCIÓN antes referida, fue ordenada por la resolución dictada en el expediente administrativo 2013-1269-RIM, sumaria en la que constan las piezas procesales requeridas para autorizar o denegar lo rogado por el agravante, por lo que no procedería incoar un nuevo procedimiento administrativo para que conocer acerca de dicha solicitud de levantamiento.

Tampoco se ajusta a derecho autorizar la apertura de una gestión administrativa para investigar hechos o posibles inexactitudes registrales asociadas con una ejecutoria de sentencia que posee conexión procesal con la causa procesal administrativa de aquel expediente 2013-1269-RIM.

En este sentido, tal y como se mencionó, el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario vigente para este proceso alude que la apertura de la gestión administrativa procede únicamente para conocer las inexactitudes de origen registral que se reflejen en la publicidad registral de los asientos registrales; asimismo el artículo 22 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en lo de interés establece:



[...]

Artículo 22.– Requisitos de la Gestión Administrativa.

Conforme al artículo 9 de la Ley 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas; es obligación del Registro realizar todas las gestiones pertinentes, incluyendo la obtención de documentos o copias para corregir errores u omisiones en que hubieran incurrido los Registradores al anotar o inscribir documentos.

El escrito inicial de la gestión administrativa a solicitud de parte, indicará al menos lo siguiente:

a) Una relación de hechos que describa y delimite la existencia de la inexactitud de que se trate.

De lo anterior se colige que la inexactitud registral inmobiliaria surge al momento de “anotar o inscribir documentos” y que al haberse cancelado la presentación de la ejecutoria de sentencia antes aludida, el gestionante de este proceso debió describir exactamente cuál es la inexactitud que se publicita en la finca de Puntarenas matrícula 16022, empero, contrario a lo preceptuado en dichos numerales, los hechos narrados por el promovente están orientados a denunciar posibles yerros cometidos por el Registrador en el proceso de calificación registral y asociados con la cancelación parcial de la presentación de aquella ejecutoria de sentencia con citas de presentación tomo 2024, asiento 165068 en relación con la finca antes aludida; agravios que, como se indicó, únicamente proceden en procesos de impugnación contra la calificación registral que



suspenda o deniegue la inscripción de un instrumento público determinado (oposición a la calificación y ocurso ya mencionados)

En cuanto a los agravios del promovente referidos al proceso de calificación registral, el Voto 0084-2017 dictado a las 13:30 horas del 09 de febrero de 2017 por este Tribunal determinó:

[...]

A efecto de analizar el caso que se presenta ante este Órgano Colegiado, es necesario indicar, que la función calificadora por parte del Registrador se encuentra regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, artículos 34, 35, y 36, siguientes y concordantes del Decreto Ejecutivo número 26771-J, que es el Reglamento del Registro Público.

La calificación es el control de legalidad de los actos contenidos en los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario para ser inscritos. De estos actos derivan derechos, que son protegidos por la publicidad de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo primero de la Ley 3883, Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que en lo conducente determina lo siguiente: "... El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos ...".

[...]



Por su parte el artículo 34 del citado Reglamento dispone:

“Artículo 34. La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

[...]

En concordancia con la norma anterior, el artículo 37 del mismo cuerpo normativo señala:

“Artículo 37.- Suspensión de inscripción. De los documentos sometidos a examen, el Registrador suspenderá la inscripción de aquellos que registren actos o contratos absolutamente nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de sus requisitos que debe contener su inscripción. El Registrador ordenará la inscripción de aquellos documentos sometidos a su examen que no presentaron defectos.

[...]

Así, el operador jurídico debe verificar que el instrumento público



cumpla con los requisitos de admisibilidad y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial en el instrumento que impida la inscripción y de operar alguna inconsistencia, deberá proceder a confeccionar la minuta de defectos, así como la base jurídica que lo sustenta, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional, el conocer de forma completa, motivada y rápida los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley.

Sobre este punto, es copiosa la jurisprudencia judicial que hace referencia a la función que llevan a cabo los registradores en su actividad calificadora; por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto No. 98-92, emitido a las quince horas, quince minutos del veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y dos, dispuso, en lo que interesa, lo siguiente:

“(...) II.- De conformidad con las normas que informan la materia, para su inscripción en el Registro Público, los actos o contratos deben observar ciertas exigencias contempladas en el ordenamiento jurídico, de modo tal que la ausencia de alguna de ellas irremediablemente implica la no inscripción del documento que contiene el acto o contrato.– Los registradores, en ese sentido, se encuentran en la ineludible obligación de velar porque se haya dado estricto cumplimiento de todos y cada uno de esos requisitos, siendo que en caso contrario, por imperativo de ley, deben denegar la inscripción del documento



correspondiente (...).”

Queda claro para este Órgano de Alzada que si bien el objetivo esencial para el Registro es que los documentos ingresados a la corriente registral sean inscritos, esto debe darse siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que establece el ordenamiento jurídico, en apego a los principios registrales que regulan dicha actividad
[...] (lo resaltado es propio)

De este modo, la calificación registral es el control de legalidad que ejerce el Registrador en el marco de su competencia, esta función obliga al funcionario registral para que verifique el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos por el ordenamiento jurídico para lograr la anotación y/o la inscripción de un instrumento público determinado; resultando que el ordenamiento jurídico le impone la obligación de suspender o denegar la anotación y la inscripción registral de aquellos documentos que no se ajusten a los requerimientos que exige el derecho sustantivo de acuerdo con el principio de legalidad antes comentado.

Igualmente, la Procuraduría General de la República, en su opinión jurídica C-120-2005 del 9 de agosto de 2005 dictaminó:

[...] Como dijimos en el dictamen C-128-99, siguiendo otro precedente, la función calificadora es un “mecanismo depurador, tamiz o filtro por medio del cual se cotejan los requisitos normativos que el documento debe tener con los asientos registrales, con el fin de descubrir, a priori, los defectos



que impiden la inscripción del documento, en virtud del principio de legalidad”

[...]

Es un “examen, censura o comprobación de la legalidad de los títulos presentados que debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los no estén a derecho, con el objeto de que, a los libros del Registro, solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos” (Sala Primera de la Corte, resolución N° 100 de 16:45 hrs del 17 de diciembre de 1980)

Ese examen previo de legalidad de los títulos está sujeto al “bloque de legalidad, que implica el respeto y observancia de toda normativa general, escrita y no escrita” (Tribunal Superior Contencioso Administrativo, resolución 2770-94). Para calificar los documentos, el funcionario asignado se atenderá a lo que resulte del título y a toda información que conste en el Registro (art 3 y 27 de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público y 32 del actual Reglamento del Registro Público)

Consecuentemente el Registrador se encuentra en la obligación de inscribir todos aquellos instrumentos públicos que, una vez confrontados con el bloque de legalidad vigente superen esa etapa de calificación registral, atendiendo únicamente el contenido del documento, es decir que no podrá denegar o autorizar la inscripción de los documentos fundamentado en investigaciones, pesquisas o análisis que no consten reflejados fehacientemente en el mismo



instrumento público examinado.

A mayor abundamiento, el artículo 27 de la ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público dicta lo siguiente:

[...]

ARTICULO 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.

[...] (lo resaltado es propio)

De modo semejante el Voto 0062-2023 de este Tribunal dictado a las 15:57 minutos del 15 de febrero de 2023 resolvió:

[...]

Como puede apreciarse con meridiana claridad, el ordenamiento jurídico establece que la calificación del registrador debe llevarse a cabo con fundamento en la información que se derive de los asientos registrales y del documento cuya inscripción se solicita, por lo que no puede el registrador extralimitarse e ir más allá de lo que la Ley le permite, y en esta línea resulta atinado traer a colación al autor Américo Atilio Cornejo quien señala que “El alcance de la potestad que un registro tiene para calificar un documento varía de acuerdo a lo que, en cada caso, establezca la ley.” (ATILIO



CORNEJO, Américo. (2008) Derecho Registral (2ª Reimpresión), Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea; p. 202), por lo que es claro que incluso la doctrina registral es pacífica en cuanto al límite que tiene cada registrador al momento de ejercer su función.

Así las cosas, la registradora procedió con su inscripción a tenor de lo dispuesto en la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento del Registro Público, y no se encuentra facultada para entrar a valorar la licitud o validez del testimonio, ni del contrato en él contenido, de modo tal que sí se cumple con el marco de calificación y no hay contradicción de los asientos del Registro ni en general de la información registral con la que se pretende inscribir, lo procedente es inscribir el contrato, lo que en efecto sucedió
[...] (lo resaltado es propio)

Queda claro que en la calificación registral de aquella ejecutoria de sentencia presentada en el Registro Inmobiliario a las 12:14:26 horas del 01 de marzo de 2024 con citas de presentación tomo 2024, asiento 165068, el Registrador determinó que en la parte dispositiva de la sentencia 2022-00356 dictada a las 16:50 horas del 31 de agosto de 2022 por el Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de Guanacaste (Liberia) según expediente judicial 13-000334-0612-PE; no consta la identificación precisa y exacta del asiento registral (tomo y asiento) que se ordena cancelar de parte de la sede jurisdiccional, tampoco se aprecia en sus considerandos; ni en los autos que adicionaron y corrigieron.



El motivo de la cancelación parcial por la falta de identificación del asiento registral que se ordena anular se encuentra ajustado a derecho, debe atender el promovente que todos los documentos que han ingresado a la corriente registral, han sido identificados a través de un estricto sistema de recepción de títulos que permite asignarle a cada uno de esos documentos, un número de registro único denominado asiento registral, este sistema garantiza que ese número único de inscripción (tomo y asiento) se encuentra rigurosamente coligado, digitalizado, circunstanciado y relacionado con aquel documento público recibido y anotado en la sede registral; así lo establece el artículo 2 de la ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público:

[...]

ARTICULO 2º.- El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.

El Reglamento del Registro determinará las demás normas y procedimientos de admisión de documentos en el Diario, así como del pago de sus derechos.

(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)

[...] (lo resaltado es propio)



Por lo anterior, cualesquiera otra identificación documental, sumaria o notarial que no incluya el número de asiento registral (tomo y asiento), no solamente es ajena a la actividad registral, sino que contraviene al principio de razonabilidad exigir al Registrador localizar un instrumento público por medio de parámetros de búsqueda ajenos al sistema registral común y que además contraviene directamente con lo establecido por el artículo 5 de la ley 3883 ibidem, que ordena:

[...]

ARTICULO 5º.- Los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por la ley, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley Orgánica de Notariado y las disposiciones del Reglamento del Registro.

Estos funcionarios, podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido, en la misma forma en que dispone el artículo 62 bis

a) de dicha ley, dejando constancia en el expediente respectivo.

Los Tribunales de Justicia podrán, en cualquier tiempo, aunque hubiere transcurrido el tiempo para interponer recursos, adicionar sus resoluciones para corregir los defectos que señalare el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona.

(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)

[...] (lo resaltado es propio)



En relación con lo anterior, el inciso j) del artículo 23 y el inciso d) del artículo 30, ambos del Decreto Ejecutivo 42835 que es el Reglamento de la Dirección de Servicios del Registro Nacional, que en lo respectivo dictan:

[...]

Artículo 23- Requisitos de admisibilidad para la presentación de documentos físicos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario, Personas Jurídicas y Propiedad Intelectual. Todo documento que se presente físicamente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente:

[...]

j) Indicar claramente el acto, contrato, matrícula, número de registro, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa vigente establece, asimismo señalar unidad organizativa del RN en la que debe tramitarse.

[...]

Artículo 30-Requisitos para la presentación digital de documentos a tramitar en los Registros de Bienes Muebles, Inmobiliario, Personas Jurídicas y Propiedad Intelectual. Previo cumplimiento por parte de la persona usuaria de lo establecido en el artículo 48 de este reglamento, todo documento que se presente digitalmente, para su recepción debe cumplir con lo siguiente:

[...]

d) Indicar claramente el acto, contrato, matrícula, número de



registro, bien o derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma que la normativa establece, asimismo, señalar la unidad organizativa del RN en la que debe tramitarse.

[...] (lo resaltado es propio)

Sin lugar a dudas la ejecutoria de sentencia antes aludida, debe indicar la identificación del asiento registral que se ordena cancelar de parte de autoridad jurisdiccional penal y resultando que el Registrador del Registro Inmobiliario deberá cancelar la presentación de aquellos instrumentos públicos que no logren identificar el asiento registral que la autoridad judicial ordena modificar, extinguir o cancelar, en atención de la normativa precitada, además de lo regulado por el artículo 17 del Reglamento de organización del Registro Inmobiliario y los numerales 450, 452, 456, 459, 460, 468, 470, 472, 474 del Código Civil.

Cabe destacar la responsabilidad del Registrador en el proceso de calificación formal en cuanto al análisis de los contenidos de los documentos que poseen “oscuridad o inexactitud”, en relación con este tema el artículo 454 del Código Civil dispone:

[...]

ARTÍCULO 454.- 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 como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha.



Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.

[...] (lo resaltado es propio)

Por todo lo anterior este Tribunal no puede aceptar los agravios del apelante en cuanto a la obligación del Registrador de interpretar, discernir o elucidar la identificación del asiento registral que la autoridad jurisdiccional ordena cancelar por falsedad ideológica instrumental; tampoco puede aceptar este Órgano Colegiado las manifestaciones del promovente en cuanto a que no existe “norma alguna en el Código Procesal Civil, que regule la ejecutoria de sentencia, como lo hacía el Código derogado” ya que la materia asociada a la sentencia antes mencionada, se encuentra regulada en el Código Procesal Penal, precisamente en el artículo 142 que ordena:

[...]

Las sentencias y los autos contendrán una fundamentación clara y precisa. En ella se expresarán los razonamientos de hecho y de derecho en que se basan las decisiones, así como la indicación del valor otorgado a los medios de prueba. La simple relación de las pruebas o la mención de los requerimientos de las partes no reemplazará, en ningún caso, la fundamentación. Será insuficiente cuando se utilicen formularios, afirmaciones dogmáticas, frases rutinarias, la simple descripción de los hechos o la sola mención de los elementos de prueba. No existe fundamentación cuando se hayan inobservado las reglas de la sana crítica, con respecto a medios o elementos probatorios de valor decisivo. Los autos y las sentencias sin fundamentación



serán ineficaces.

[...] (lo resaltado es propio)

Del mismo modo, dada la falta de precisión en la identificación del asiento registral que la sede jurisdiccional ordena, anular, revertir, rescindir o cancelar, el artículo 147 del Código Procesal Penal esclarece:

[...]

En cualquier momento, el tribunal podrá aclarar los términos oscuros, ambiguos o contradictorios en que estén redactadas las resoluciones o adicionar su contenido, si se ha omitido resolver algún punto controversial, siempre que tales actos no importen una modificación de lo resuelto.

[...]

Por lo que tampoco es atendible el agravio precitado.

Al respecto de la solicitud de “rectificación de los asientos registrales” de la finca de Puntarenas matrícula 16022; además de lo anterior, debe el agravante atender el artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario antes citado (vigente para este procedimiento) y que estipula:

[...]

Artículo 17.- Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables, dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales, **debe ser**



conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

a) La invalidez de una inscripción;

b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y

c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular

registral inscrito.

[...] (el énfasis es propio)

Por lo anterior este Tribunal no puede acceder a ninguna de las pretensiones o agravios del apelante.

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor German Rodrigo Losilla Colombari, de calidades indicadas, en su condición de albacea provisional de la sucesión de quien en vida fue el señor Marcelino Losilla García, contra la resolución de las ocho horas con diez minutos del treinta de mayo de dos mil veinticuatro.

POR TANTO

Se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor German Rodrigo Losilla Colombari, de calidades indicadas, en su condición de Albacea Provisional de la Sucesión de quien en vida fue el señor Marcelino Losilla García, contra la resolución de las ocho horas con diez minutos del treinta de mayo de dos mil veinticuatro, la



cual 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. **NOTIFIQUESE**.

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

dcg/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB



DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53