



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0446-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

ASOCIACIÓN EDUCACIONAL POPULAR MARÍA AUXILIADORA, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2016-912-RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No 0023-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con diez minutos del diecisiete de enero de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación presentado por **Marta Magdalena Castro Murillo**, con cédula de identidad 2-359-770, en representación de **ASOCIACIÓN EDUCACIONAL POPULAR MARÍA AUXILIADORA**, con cédula de persona jurídica 3-002-045042, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 10:23 horas del 11 de agosto de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 5 de agosto de 2016, la gestionante **Marta Magdalena Castro Murillo** inició un procedimiento solicitando la corrección de una presunta inconsistencia de origen extrarregistral, indicando que: según la Publicidad Registral su representada la **ASOCIACIÓN EDUCACIONAL POPULAR MARÍA AUXILIADORA**, con cédula de persona jurídica 3-002-045042, es titular de la finca **47406** de **Puntarenas**. Sin embargo, este inmueble fue adquirido por el **CENTRO CIENTÍFICO TROPICAL** con cédula jurídica 3-002-045043 mediante la escritura pública otorgada en San José a las 15 horas del 8 de octubre de 1982 ante el notario Oscar Herrera Mata. Siendo que en esa escritura se indicó correctamente el nombre del relacionado Centro, pero con la cédula jurídica de su



representada, lo cual llevo a incurrir en error al registrador y por ello solicita la corrección de esta inscripción.

SEGUNDO. Mediante la resolución de las 10:23 horas del 11 de agosto de 2016, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, en lo que interesa, resolvió “...**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, **SE RESUELVE:** 1) **DENEGAR LA GESTIÓN** incoada por Marta Magdalena Castro Murillo, [...], al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral. 2) *Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...*”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, la señora Castro Murillo, en la representación dicha apeló la resolución indicada y por ello conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. A la sustanciación 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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

Redacta el juez Alvarado Valverde; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos con tal carácter y que resultan de relevancia para el dictado de esta resolución, los siguientes:

I.- Que en la escritura número 13540, autorizada por el notario Oscar Herrera Mata en el tomo 67 de su protocolo, cuyo testimonio fue presentado al Registro con citas **335-3706**, e inscrito el 16 de agosto de 1984, se realiza una compraventa de la finca 47406 de Puntarenas a favor del Centro Científico Tropical, del cual se indica que su cédula jurídica es 3-002-045042 (folio 4)



II.- Que la cédula jurídica de la Asociación Centro Científico Tropical es **3-002-45043**, (folios 19 a 21 de Legajo de prueba)

III.- Que la cédula jurídica de la Gestionante: **Asociación Educacional Popular María Auxiliadora** es **3-002-45042**, y su Presidente es **Marta Magdalena Castro Murillo** quien ostenta facultades de apoderada generalísima sin límite de suma, (folios 11 a 12 de Legajo de prueba).

IV.- Que en el documento presentado al Registro con citas 335-3706, se cometió un error notarial, al consignar al adquirente una cédula que en realidad pertenece a la entidad gestionante: **Asociación Educacional Popular María Auxiliadora**.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de No Probados, que puedan tener interés para el dictado de esta resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Subdirección Registral del **Registro Inmobiliario** deniega la gestión presentada por considerar que lo solicitado no se enmarca dentro de los supuestos establecidos en el Capítulo III del Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, toda vez que no se ha comprobado la existencia una inexactitud de origen registral causada por un error o nulidad en los procedimientos de calificación o inscripción de documentos por parte de un registrador. Agrega esa Autoridad Registral que los hechos denunciados por el gestionante no pueden ser corregidos en esa vía porque el documento notarial cuestionado fue calificado e inscrito en apego al marco de legalidad costarricense y; en virtud de ello, deniega la gestión indicando a la solicitante que para subsanar la inconsistencia que afecta el asiento registral de la finca 47406 de Puntarenas debe hacerse mediante la inscripción de un testimonio de escritura pública, en la cual su propietaria registral solicite la rectificación del número de cédula jurídica.

Inconforme con lo resuelto manifiesta **la recurrente** que; contrario al análisis de los hechos que hizo el Registro, sí hubo error registral en la inscripción de la finca. En la resolución se afirma que la cédula jurídica de la **Asociación Centro Científico Tropical** es 3-002-**45042** (hechos probados uno y dos) lo cual es falso, tal como se puede verificar de la consulta de



su asiento registral. Asimismo, en el hecho probado tres se afirma que la **Asociación Educativa Popular María Auxiliadora** está inscrita bajo la cédula jurídica 3-002-**45402**, lo cual también es falso. Afirma que el error registral consiste en que el Registrador debió revisar la cédula jurídica del Centro Científico Tropical, lo cual no hizo y por ello inscribió la finca con una cédula jurídica incorrecta. Agrega la recurrente que con lo resuelto por la Subdirección Registral se violenta el principio de legalidad, dado que el notario se equivocó en el ejercicio de su función pública y luego el Registro también, lo cual perjudica a un tercero -en este caso es su representada- a quien además se le obliga a corregir un error que no cometió. Con fundamento en dichos alegatos, solicita sea declarado con lugar su recurso, se revoque la resolución recurrida y se ordene al Registro Inmobiliario que corrija la información inexacta que consta en el asiento registral de la finca 47406.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. DE LA CORRECCION DE ERRORES O INEXACTITUDES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL. Con la entrada en vigencia del **Reglamento del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009, fueron ampliados los alcances de la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, en relación con el trámite que hasta ese momento le daba el Registro de la Propiedad. Lo anterior se produjo con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo que regulaba el anterior Reglamento del Registro Público (Decreto 26771-J del 18 de febrero de 1998).

En virtud de ello, se establece en el Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario; denominado “*De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento*”, un concepto más amplio que el de error conceptual y material definido en el anterior Reglamento, ahora definido como **inexactitud** de la publicidad registral:

“Artículo 14.- Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral.”



Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- a) *Registrales.*
- b) *Extra registrales.”*

De tal modo, vista en forma amplia, la inexactitud registral es toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, independientemente de donde se origine. Así, la **inexactitud de origen registral** (artículo 15) es aquella que tiene su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral. Por otra parte, la **inexactitud de origen extrarregistral** (artículo 16) es la originada fuera del ámbito registral, y se produce, entre otras razones, por: *“a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador”*

Respecto del saneamiento de este tipo de inexactitud, en el Capítulo IV de este mismo Título II, en su artículo 31 dispone:

Artículo 31. Del saneamiento de las inexactitudes extraregistrales. *Sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, si la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extraregistral deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento.*

Examinado el caso bajo estudio, resulta evidente que éste se enmarca dentro de estos supuestos, y por ello le resulta aplicable el procedimiento de saneamiento de la inexactitud de origen extraregistral establecido en el artículo 31 transcrito. Por ello, el Registro



Inmobiliario le indica que la corrección debe hacerse mediante una nueva inscripción, con fundamento en un nuevo documento, en virtud de que se trata de un error provocado por el notario autorizante, quien consignó erróneamente que la cédula jurídica de la adquirente es 3-002-450042 y no puede considerarse un error de origen registral.

Considera este Tribunal Registral que lleva razón la Autoridad Registral en el análisis realizado en estas diligencias, dado que el principio de rogación (contemplado entre otros en el artículo 450 del Código Civil), establece el medio por el cual se debe solicitar una modificación de la Publicidad Registral, en nuestro caso: la escritura pública.

Del análisis del expediente resulta claro que la escritura pública cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro con las citas: **335-3706** y fue inscrita el 16 de agosto de 1984, contenía una inexactitud respecto del número de cédula jurídica de la Asociación adquirente y por ello se consignó **3-002-45042** siendo que según consta de certificación que rola a folio 11 del Legajo de apelación, tal número corresponde a la persona jurídica representada por la aquí gestionante: **Asociación Educativa Popular María Auxiliadora**, la cual alega no ser la propietaria de la finca de Puntarenas matrícula 47406; siendo que el número correcto de la cédula jurídica de la titular registral: **Asociación Centro Científico Tropical** es **3-002-45043**, según se aprecia del folio 19 del Legajo de apelación; evidenciándose un error material ya que se cambió un número “3” por un número “2”.

Con lo anterior, queda demostrado que la cédula jurídica consignada para el titular de la finca 47406-000 de Puntarenas no se corresponde con su razón social ya que difiere en un dígito respecto de la cédula jurídica del gestionante; lo que plantea -de por sí- una inexactitud en la publicidad registral que requiere una actividad por parte de la administración con miras a su saneamiento; por lo que no procede denegar la gestión y mantener incólume un asiento que ya se conoce como inexacto por parte de la Administración Registral.

Es claro que al momento de la inscripción (en el año 1984) el registrador no confrontaba la cédula jurídica de la persona jurídica que actuaba en el instrumento público sometido a



registración, dato que inserta el notario en la escritura revestido de su fe pública (testimonio a folio 4), donde consta en líneas 15 y 16 de tal testimonio que el notario indica el número de cédula 3-002-45042 y no 3-002-45043, en un evidente error material, que de acuerdo al artículo 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario Decreto No. 35509-J, debe ser corregido por medio de otra escritura pública por tratarse de una inexactitud de origen extraregstral.

No obstante lo anterior, no puede este Tribunal homologar lo resuelto, en tanto no se advierte de la resolución apelada que el Registro Inmobiliario tomara alguna determinación con el asiento que permanece con tal inexactitud y, dado que cualquier medida que se tome al respecto deber ser notificada al titular interesado; toda vez que no se ha realizado la audiencia de ley por haber sido dictada la resolución de rechazo de plano. En virtud de ello, procede revocar la resolución apelada para que en primera instancia se tomen las medidas para el resguardo de la publicidad registral, tendiendo al saneamiento del inmueble de marras.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado por **Marta Magdalena Castro Murillo** en representación de **ASOCIACIÓN EDUCACIONAL POPULAR MARÍA AUXILIADORA**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 10:23 horas del 11 de agosto de 2016, la cual se revoca para que se continúe con el trámite de este expediente a efecto de que se promueva la corrección de la inexactitud que afecta la finca **47406** de Puntarenas.

QUINTO. 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 **Marta Magdalena Castro Murillo** en representación de **ASOCIACIÓN EDUCACIONAL POPULAR MARÍA AUXILIADORA**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 10:23 horas del 11 de agosto de 2016, la cual se revoca para que se continúe con el trámite de este expediente a efecto de que se promueva la corrección de la inexactitud que afecta la finca **47406** de Puntarenas. 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.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora