



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE No. 2011-0097- TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**ROSA ISABEL AGUILAR ARAYA, WENDY AZARIS BARRANTES AGUILAR,**

**JEIMY VANESSA BARRANTES AGUILAR, Apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (Exp. de Origen 060-2010)**

***VOTO No. 056-2012***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las trece horas con quince minutos del veintitrés de enero de dos mil doce.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto **Rosa Isabel Aguilar Araya, Wendy Azaris y Yeimy Vanessa, ambas Barrantes Aguilar**, con cédulas de identidad números 2-313-725, 4-171-940 y 6-324-699, respectivamente, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas con treinta minutos del veintitrés de diciembre de dos mil diez.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 29 de enero de 2010, el señor **Gerardo Barrantes Hidalgo**, mayor, divorciado una vez, vecino de San Ramón de Alajuela, con cédula de identidad 9-050-108, informa de un posible error de inscripción del documento que originó las citas **tomo 567, asiento 89978**, afectando el asiento de inscripción de las fincas **344044, 050798-B, 149002 y 149003, del Partido de Puntarenas**, por cuanto, según el relacionado documento, que es Sentencia No. 2003 dictada por el Juzgado de Familia de San Ramón, dentro del Proceso Abreviado de Divorcio del



gestionante contra la señora Rosa Isabel Aguilar Araya, ambos cónyuges adquieren “...*el derecho a participar del cincuenta por ciento del valor neto de los bienes que se constaten como propiedad de cada uno de ellos, previa demostración en la fase de ejecución de sentencia...*” Siendo que la registradora Laura Alvarado Vargas, a quien le fue asignado dicho instrumento para su calificación, en forma errónea procedió a adjudicarle a la señora Rosa Isabel Aguilar Araya, la totalidad de la finca 340044 de Puntarenas y canceló la presentación en la finca 50798-B. Posteriormente, la relacionada Aguilar Araya segregó dos lotes a favor de sus hijas Wendy Azaris y Jeimy Vanessa, originando las fincas 149002 y 149003, las cuales fueron hipotecadas a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. Dada esta situación solicita se proceda de forma inmediata a consignar nota de Advertencia Administrativa en los relacionados inmuebles.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las once horas y treinta minutos del veintitrés de diciembre de dos mil diez, dispuso: “**POR TANTO / (...) SE RESUELVE:** *Una vez firme la presente resolución. 1) Consignar inmovilización sobre las fincas del partido de PUNTARENAS matrícula número TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y CUATRO (344044), CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOS (149002) Y CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL TRES (149003), 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...*”

**TERCERO.** Que inconformes con dicho fallo, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 25 de enero de 2011, las señoras Rosa Isabel Aguilar Araya, Wendy Azaris Barrantes Aguilar y Jeimy Vanessa Barrantes Aguilar, presentaron recurso de apelación en contra de la resolución indicada, en razón de lo cual conoce este Tribunal.



**CUARTO.** 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 Mora Cordero, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro del expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, advirtiendo únicamente que el enumerado como **(II)** se sustenta a folios 347 a 362; el enumerado como **(III)** a folios 363 a 372; y el enumerado como **(IV)** a folios 373 a 380.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos con tal carácter, que puedan tener influencia en la resolución de este asunto.

**TERCERO. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS AGRAVIOS DE LOS APELANTES.** El Registro Inmobiliario, una vez concluido el procedimiento de Gestión Administrativa resuelve **inmovilizar** las fincas **344044, 149002 y 149003 de Puntarenas** al reconocer la presencia de una inexactitud en sus asientos de inscripción, producto de una errónea calificación por parte de la registradora a quien fue asignado el documento con citas **567-89978**, por cuanto autorizó su registro en la finca 344044, inscribiéndola a favor de la excónyuge, Rosa Isabel Aguilar Araya, en virtud de una supuesta adjudicación de finca por divorcio, cuando realmente en la sentencia No 2003 dictada por el Juzgado de Familia de San Ramón el 14 de agosto de 2003, y que origina dichas citas de



presentación, se declara parcialmente con lugar la demanda abreviada de divorcio interpuesta por Gerardo Barrantes Hidalgo en contra de Rosa Isabel Aguilar Araya, declarando la disolución del vínculo matrimonial que los unía (ver folio 40) y; en relación con los bienes considerados como gananciales, resolvió únicamente que cada uno de los excónyuges *“...adquiere el derecho a participar en el cincuenta por ciento del valor neto de los bienes que se constaten como propiedad de cada uno de ellos, previa demostración en la fase de ejecución de sentencia...”* (ver folio 37), es decir, en relación con los bienes, se limita a remitir a las partes a discutir su distribución en la fase de ejecución de sentencia.

Por su parte, inconformes con lo resuelto las **apelantes, Rosa Isabel Aguilar Araya, Wendy Azaris Barrantes Aguilar y Jeimy Vanessa Barrantes Aguilar**, en calidad de titulares de las fincas 344044, 149002 y 149003; respectivamente, argumentan que al día de hoy no existe resolución judicial que determine la partición de bienes gananciales. Que desde el año 2003 se emitió la sentencia de divorcio para surtir efectos ante Registro Civil, pero no para el Registro de Bienes Inmuebles, y; no obstante, el gestionante no ha iniciado Proceso de Segunda Instancia para efectuar esa partición de bienes. Sostienen que las tres propiedades afectadas no se han constituido como bienes gananciales y por ello se dispuso de la finca 344044 de Puntarenas, cuya titular era Rosibel Aguilar Araya, y dado que se encontraba separada de hecho de su cónyuge. Agregan que, con lo resuelto por el Registro, se limita la disponibilidad sobre los relacionados inmuebles mediante un trámite administrativo, afirmando que con ello se pretende garantizar la publicidad ante terceros, lo que no discuten. Sin embargo, indican las interesadas, ellas no son terceros ya que se dispuso de una propiedad que se encontraba a nombre de Rosa Isabel, siendo el propio Gerardo Barrantes Hidalgo, supuesto afectado, quien ocasionó el error al presentar una sentencia que no podía tener ningún efecto en el Registro de Bienes Inmuebles. Reitera la señora Aguilar Araya que ella adquirió el bien a derecho y dispuso legalmente de él ya que su esposo no ha querido dilucidar judicialmente si él posee algún derecho en el mismo. Alega que la resolución en la cual se congela las propiedades citadas, se fundamenta en el simple decir del accionante y por lo tanto carece de



fundamento legal emitido por una autoridad judicial competente, dado lo cual solicita dejar sin ningún efecto la resolución apelada y ordenar el levantamiento del gravamen que pesa sobre las fincas.

Por otra parte, en escrito que consta a folio 392 del expediente, se apersona la Licenciada Vanessa Sánchez Ramírez, en calidad de representante de la **Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo**, manifestando que su representada adquirió un derecho al amparo de la Publicidad reflejada en los asientos registrales de las fincas 149002 y 149003, en apego a los Principios de Legalidad y Seguridad Jurídica y por ello son contratos válidos y con plena eficacia jurídica que no pueden verse afectados por hechos ajenos, los cuales deben dilucidarse en la vía correspondiente, sin que ello implique una afectación o limitación de los derechos que asisten a la Mutual.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN.** El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que es un **tercero**, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de



inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos del 84 al 86 del anterior Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), y en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla. Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una **GESTION ADMINISTRATIVA**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**.

Esta medida cautelar administrativa, se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una *gestión administrativa* no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros; sea, a todos aquellos que no han sido parte en el contrato que originó la inconsistencia, que registralmente se cometió un error al



momento de autorizar una inscripción. Es por ello que, la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Conforme lo anterior y de los atestados que constan en el presente expediente, ha quedado demostrado el error de inscripción en que ha incurrido el Registro al inscribir **una supuesta adjudicación por divorcio** del inmueble **344044** a nombre de la señora Aguilar Araya, ya que del documento presentado al Registro con citas **567-89978** se desprende con claridad que el mismo no constituye en modo alguno una adjudicación a favor de la excónyuge del gestionante, sino que en esta sentencia únicamente se declara disuelto el vínculo matrimonial y, en relación con los bienes que puedan ser considerados gananciales, dispone únicamente que cada uno de los excónyuges adquiere el derecho a participar en el cincuenta por ciento de su valor neto y remite a las partes a acudir a la vía de ejecución de sentencia, a efectos de que fueran adjudicados en esa instancia.

Efectivamente, y así lo han reconocido tanto la Autoridad Registral como las partes interesadas, dentro del trámite registral ha mediado un lamentable error de calificación del documento de citas, promovido por el propio gestionante Gerardo Barrantes Hidalgo al presentar ante el Registro Inmobiliario la Sentencia de Primera Instancia, No. 2003 dictada por el Juzgado de Familia de San Ramón dentro del Proceso de Divorcio, la cual debía surtir efecto únicamente ante el Registro Civil, con ello se ha producido una inconsistencia en la Publicidad Registral que es necesario sanear.



Por otra parte, de las propias manifestaciones de las apelantes, resulta evidente que por parte de la señora Rosa Isabel Aguilar Araya nunca medió un error, sino un acto de mala fe. Puede afirmarse lo anterior, por cuanto, bien es cierto no existe hasta el momento una resolución judicial que defina la forma en que se adjudicaran los bienes gananciales, era de su conocimiento lo resuelto por el Juzgado de Familia en el año 2003 y, entendiéndose los alcances de esa Sentencia de Primera Instancia, una vez enterada del error de calificación e inscripción cometido en la sede registral, procedió a segregar dos lotes que traspasó a favor de dos de sus hijas y posteriormente los dio en garantía hipotecaria a favor de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. Es claro entonces que, esta situación fue aprovechada en forma anómala por las apelantes en perjuicio de la Publicidad Registral y de la Seguridad Jurídica, por cuanto la inactividad del señor Barrantes Hidalgo por acudir a la Segunda Instancia a solicitar la partición de los bienes, ni su condición de encontrarse separada de hecho, le facultaba para disponer en forma unilateral del inmueble, por cuanto, se reitera era de su conocimiento lo resuelto por la Autoridad Judicial en relación con los bienes objeto de estas diligencias y por ello, salvo que lleguen a un acuerdo todas las partes involucradas, debe proceder a inmovilizarse las fincas, en tanto se resuelven y subsanan las inexactitudes señaladas y sea saneada la Publicidad Registral. Así las cosas, tal y como alegan las apelantes, ellas no pueden ser consideradas como tercero registral de buena fe, dado que, por el contrario, su actuación entraña una modificación ilegítima de la finca 344044, al segregar los lotes 149002 y 149003 que posteriormente fueron hipotecados.

En el caso bajo estudio, el error registral informado a la Dirección del Registro Inmobiliario por el señor Gerardo Barrantes Hidalgo, a todas luces, contraviene el Principio de Fe Pública Registral relacionado líneas atrás, toda vez que en los asientos registrales se publicita actualmente una información que resulta inexacta y que a su vez, atenta contra el Principio de Seguridad Jurídica que se logra por medio de una debida Publicidad, según lo dispone el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.



El Registro Inmobiliario, en la resolución recurrida resuelve la inmovilización de las fincas 344044, 149002 y 149003 del Partido de Puntarenas, indicando que dicha medida cautelar administrativa se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente rectifique el error y mediante la ejecutoria correspondiente ordene tanto su rectificación como la cancelación de la medida cautelar; o en su defecto, hasta que las partes interesadas rectifiquen el mismo por los mecanismos que la ley establece. Resulta claro entonces, que la intención de dicha medida no es la da perjudicar los intereses de ninguna de las partes afectadas, y que, dada su naturaleza, no tiene los efectos de declaratoria de un mejor derecho entre el gestionante, las apelantes y la Mutual acreedora. Su objetivo es dar publicidad a la inconsistencia detectada, a fin de no perjudicar a terceros que pretendan acceder a dichos bienes, hasta tanto el fondo del asunto sea conocido ante sede jurisdiccional competente, o surja un acuerdo de los involucrados se rectifique el asiento registral.

Dada esta situación, tampoco resulta de recibo el alegato de las recurrentes en el sentido que, la resolución venida en Alzada se fundamenta en *el simple decir del accionante* y que al no ser emitida por una autoridad judicial competente *carece de fundamento legal*, pues el error que nos ocupa es fácilmente detectable con la simple lectura de la Sentencia de Primera Instancia tantas veces citada. Es por esta razón que, este Tribunal no puede acoger las pretensiones de las apelantes, siendo lo procedente confirmar la inmovilización decretada y declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado por las señoras Rosa Isabel Aguilar Araya, Wendy Azaris Barrantes Aguilar y Jeimy Vanessa Barrantes Aguilar, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas con treinta minutos del veintitrés de diciembre de dos mil diez, la cual se confirma.

**SEXTO. 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 Orgánico y 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 que anteceden, se declara SIN LUGAR el *Recurso de Apelación* presentado por las señoras **Rosa Isabel Aguilar Araya, Wendy Azaris Barrantes Aguilar y Jeimy Vanessa Barrantes Aguilar**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas con treinta minutos del veintitrés de diciembre de dos mil diez, la cual se confirma para que sean inmovilizadas las **fincas 344044, 149002 y 149003 del Partido de Puntarenas**. 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Katty Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTOR**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53