



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0757-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

TANNIA SANCHEZ CERDAS, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 1450-2015)

VOTO No 0160-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas treinta y cinco minutos del catorce de abril de dos mil dieciséis.

Recurso de Apelación presentado por la señora Tannia Sánchez Cerdas, pensionada, vecina de la provincia de Alajuela, portadora de la cédula de identidad número 4-096-670, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 9:10 horas del 7 de agosto de 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante oficio presentado el 5 de junio de 2015 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el licenciado Edgar Madrigal Mora, registrador 317, del grupo 2, puso en conocimiento de la administración registral los siguientes hechos; solicita la corrección de la finca de Alajuela matrícula 391320-000, en la que el señor Juan Rafael Orozco Rodríguez dona a favor de la señora Ruth Mery Orozco Pérez y se reserva para sí el derecho de usufructo. Siendo que para cuando la registradora realiza la donación la hace a favor de la señora Ruth quedando ella como propietaria del dominio y no de la nuda y al descubierto el señor Orozco Rodríguez de su derecho de usufructo. Y que posterior a dicho acontecimiento la señora Ruth Orozco Pérez vende



la finca a la señora Tania Sanchez Cerdas. Lo anterior, a efectos de que se proceda con lo pertinente.

SEGUNDO. Mediante resolución dictada a las 10:15: horas del 11 de junio de 2015, El Registro Inmobiliario procedió con apertura de las diligencias administrativas, a efectos de iniciar las investigaciones respectivas y consignar la medida cautelar administrativa de advertencia en el asiento de la finca de la provincia de Alajuela, número 391320, para efectos de publicidad noticia. (v.f 34)

TERCERO. Por medio del auto de las 8:40 horas del 16 de junio de 2015, el Registro Inmobiliario dispuso conferir audiencia a las partes involucradas en las presentes diligencias administrativas: Tania Sánchez Cerdas, Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada R.L., representada por el señor Berny Calderón Fonseca, Isidro Orozco Pérez, Ruth Mery Orozco Pérez y Juan Rafael Orozco Rodríguez, por el plazo de quince días hábiles a efectos de hacer valer sus derechos. (v.f 41)

CUARTO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 9:10 horas del 16 de agosto de 2015, resolvió; “... Una vez firme la presente resolución: 1) CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN en el asiento registral de la finca del Partido de Alajuela matrícula TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTE (391320) para lo cual se comisiona al Msc. Didier Salazar Vallejos, funcionario de la Asesoría Jurídica de este Registro o en su eventual ausencia a cualquiera de los funcionarios integrantes de dicha Asesoría. Dicha medida cautelar 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 por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción. ...”. (v.f 67 al 75)



QUINTO. Inconforme con la citada resolución, la señora Tania Sanchez Cerdas, en autos conocida y en su condición personal, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 4 de septiembre de 2015 interpuso recurso de apelación, quien lo admite mediante el auto de las 13:40 horas del 16 de septiembre de 2015 y en razón de ello conoce este Tribunal. (v.f 116)

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o 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 julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

1.- Testimonio de escritura, presentado ante el Departamento del Diario del Registro Público, el 22 de julio de 2010, citas 2010 asiento 203642, mediante el cual, comparece el señor Juan Rafael Orozco Rodríguez, titular registral de la finca de la provincia de Alajuela, número 391320 para ese momento, y dona la nuda propiedad a favor de la señora Ruth Mery Orozco Pérez, reservándose en dicho acto el derecho de uso, usufructo y habitación sobre dicha propiedad, inscrito el 26 de julio de 2010. (v.f 6)

2.- Testimonio de escritura, presentado ante el Departamento del Diario del Registro Público, el 14 de octubre de 2013, citas 2013 asiento 264189, mediante el cual la señora Ruth Mery Orozco Pérez, en calidad de titular de la finca de la provincia de Alajuela,



número 391320, constituye hipoteca a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada R.L., inscrito el 15 de octubre de 2013. (v.f 13)

3.- Testimonio de escritura, presentado al Departamento del Diario del Registro Público, el 16 de enero de 2015, citas 2015 asiento 11240, mediante el cual la señora Ruth Mery Orozco Pérez, en calidad de titular de la finca de la provincia de Alajuela, número 391320, procede a vender la nuda propiedad a la señora Tania Sanchez Cerdas, portadora de la cédula de identidad número 4-0096-0670, inscrito el 20 de enero de 2015. (v.f 30)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar al determinar del estudio y análisis realizados a los antecedentes registrales, que existe una inexactitud de origen registral al momento de la inscripción del documento presentado al Departamento del Diario bajo las citas 2010 asiento 203642, por cuanto dicho documento contiene una donación de la nuda propiedad a favor de la señora Ruth Mery Orozco Pérez, reservándose en dicho acto el señor Juan Rafael Orozco Rodríguez el derecho de uso, usufructo y habitación sobre la finca de la provincia de Alajuela, número 391320; y al momento de la inscripción, se publicita únicamente el dominio completo a favor de la señora Ruth Mery Orozco Pérez. Esta situación atenta contra el principio de Seguridad Jurídica, por lo que compete a la Administración registral imponer una medida cautelar como lo es la inmovilización de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo número 35509, hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a dichas diligencias y ordene el levantamiento de la medida impuesta, conforme lo disponen los artículos 474 y 450 del Código Civil.



Por su parte, la recurrente manifestó en su escrito de agravios que, la inmovilización que el Registro resuelve ordenar al inmueble de su propiedad le produce un daño directo al impedir que como propietaria de buena fe ejerza su derecho de propiedad, consagrado en la Constitución Política. Que a efecto de emanar una orden como la que se apela, se debe delimitar e individualizar las responsabilidades que se generan con los hechos realizados por cada uno de los actores involucrados, de manera que cada una de las partes afectadas pueda pedir la debida restauración o restitución del daño a la persona que corresponda, ya sea este por un hecho doloso o por error, conforme lo dispone el artículo 1045 del Código Civil. Que al aceptar que el Registro le inmovilice la propiedad que hoy le pertenece, implica un doble perjuicio no solo contra el usufructuario, sino que además en contra de la suscrita, siendo el Registro el único responsable, ya sea por culpa o dolo eventual. Que ante la certeza jurídica que brinda la publicidad registral, ello la excluye de poder resultar perjudicada a que su participación ha sido legítima, y que, según jurisprudencia de nuestros tribunales penales, en el tanto no haya habido dolo en las transacciones que pudiera afectar a una de las partes, los efectos de tales negocios se deben mantener, ante ello al no haber dolo por parte de quien vendió el inmueble ahora inmovilizado, limita la posibilidad de que el negocio se pueda revertir.

Agrega, la apelante que la vendedora no es una persona con conocimientos técnicos en materia registral y en general cuenta con un mínimo de conocimientos legales, por lo que su actuación se encontró apegada a la asesoría que se le brindó al momento de la negociación. Siendo el único responsable de corregir el error o en su defecto indemnizar en caso de no ser factible el Registro. Por lo anterior, solicita se revoque la orden de inmovilización en virtud de que, si el Registro no logra convencer al usufructuario de su renuncia, lo indemnice y no haga más grande la lesión producida.

CUARTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA EL SANEAMIENTO DE



LAS INEXACTITUDES REGISTRALES. 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**, mediante la cual un tercero protegido o de buena fe, es 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**, supone que lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

Ante las citadas 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 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, 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 **Gestión 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**, tal y como de esa manera se hizo mediante resolución de las 10:15 horas del 11 de junio de 2015 (v.f 34).



Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y adicionalmente, se podrá disponer de una orden de **Inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización si 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 pueda advertir a terceros 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.

Ahora bien, respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando en su artículo 17 denominado “**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral**”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “a) La invalidez de una inscripción”, como “b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial. Siendo que, las inconsistencias de la publicidad que se requiere sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos o derechos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que



ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley. Y es que, con dicha norma, en forma expresa se prohíbe que el conocimiento de las inexactitudes que afectan los asientos registrales se realice en la sede administrativa registral.

En este mismo sentido, el artículo 18 del Reglamento de citas, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral; bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “...cause algún perjuicio a terceros...”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas, denominadas como Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización, que fueron relacionadas al inicio de este Considerando, tal y como operó en el presente estudio mediante el dictado de la resolución venida en alzada.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Previo a emitir las consideraciones de fondo este Tribunal estima de suma relevancia hacer una breve recapitulación de los antecedentes registrales que originaron que el Registro Inmobiliario impusiera la medida cautelar de advertencia administrativa y posteriormente la inmovilización sobre la finca de la provincia de Alajuela 391320-000. Lo anterior, en virtud que, del análisis realizado tanto de los autos como de las manifestaciones realizadas por las partes en este proceso, se detallan de la siguiente manera:

Mediante testimonio de escritura, presentado ante el Departamento del Diario del Registro Público el 22 de julio de 2010, y que contó con las citas 2010 asiento 203642, se comprueba que el señor Juan Rafael Orozco Rodríguez, comparece como titular registral para ese momento de la finca de la provincia de Alajuela, número 391320, quien en dicho acto escriturario dona la nuda propiedad a favor de la señora Ruth Mery Orozco Pérez, reservándose para sí el derecho de uso, usufructo y habitación sobre el citado inmueble, documento que fue autorizado por la notaría pública Sheila Elena Chaves Berrocal mediante escritura número 40 de su protocolo, a las 11:00 horas del 16 de julio de 2010. Dicho instrumento fue inscrito el 26 de julio de 2010. (v.f 6, 7)



Por un error involuntario del calificador registral con el precitado instrumento público, se inscribió la propiedad a nombre de la señora Ruth Mery Orozco Pérez, y no sobre la nuda propiedad que era lo que correspondía, dejando al señor Juan Rafael Orozco Rodríguez, sin los derechos de uso, usufructo y habitación sobre el citado bien. Tal y como de esa manera se desprende de los antecedentes registrales.

Sin embargo, tres años y tres meses después de dicha inscripción la señora Orozco Pérez, adquiere un crédito hipotecario mediante testimonio de escritura presentada al Departamento del Diario del Registro Público, el 14 de octubre de 2013, bajo las citas 2013 asiento 264189, y donde actuando en calidad de propietaria de la finca de la provincia de Alajuela, número 391320, constituye hipoteca a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada R.L., documento que fue autorizado por el notario público Cristian Miguel Vargas Araya, en escritura número 146 de su protocolo, a las 13:30 horas del 11 de octubre de 2013. Dicho instrumento fue inscrito el 15 de octubre de 2013 (v.f 13 al 26), acto que debió verificar la notaría pública de que se encontrara acorde a lo rogado por el compareciente.

En consecuencia, no podríamos obviar que para cuando la señora Ruth Mery Orozco Pérez, constituyó el crédito hipotecario ejerció su derecho pleno como titular del inmueble y adquirió un préstamo con garantía hipotecaria, lo cual evidencia que para ese momento ya tenía pleno conocimiento de la situación jurídica del inmueble, y que gozaba de libre disposición del bien. Situación que debió advertir el fedatario público, a la señora Orozco Pérez, dado que dentro del ejercicio de su actividad pre escrituraria el profesional tuvo que haber realizado el estudio de los antecedentes registrales del inmueble, como parte de su quehacer notarial consagrado así en el artículo 34 del Código Notarial, previo a realizar dicho acto. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución de las 10:55 horas del 9 de abril de 2015, al respecto se pronunció de la siguiente forma:

“(...) La verificación de la información registral está dentro de la función y las obligaciones de los notarios conforme al canon 34 g) del Código Notarial y esta no se limita únicamente al



informe registral desplegado informáticamente, sino también a microfilm y tomos de ser necesario, cuando – como el caso en estudio – surge alguna duda de la información contenida en el primero. Conforme lo expuesto por el Registro en la resolución n° 1161-2009, la publicidad formal se refiere a los medios y procedimientos de acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en sus bases de datos, entre esos la página web. En ese sentido el canon 66 del Reglamento del Registro Público – Decreto Ejecutivo n° 267771-j, establece que la denominada publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. (...)”

Tampoco, se podría considerar de manera alguna que la señora Orozco Pérez desconociera que ella era dueña únicamente de la nuda propiedad, irrespetando derechos que el señor Juan Rafael Orozco Rodríguez se había reservado para sí. Lo anterior, dado que para cuando se realizó la donación a favor de la señora Orozco Pérez de igual manera la fedataria Sheila Elena Chaves Berrocal, debió asesorar jurídica y notarialmente a las partes involucradas (artículo 34 Código Notarial) sobre las responsabilidades y limitaciones a las que cada una de ellos se sometía al conformar dicho acto, y sobre todo a la señora Orozco Pérez de no poder ejercer una libre disposición del bien.

Con posterioridad a dicho acto, y de manera precisa un año, dos meses y veinte días, la señora Ruth Mery Orozco Pérez, nuevamente y en calidad de titular de la finca de la provincia de Alajuela, número 391320, vende a la señora Tania Sanchez Cerdas, acto que se materializó mediante testimonio de escritura número 187-16, del protocolo del notario público Marvin Díaz Briceño, y presentado al Departamento del Diario del Registro Público, el 16 de enero de 2015, que contó con las citas 2015 asiento 11240, e inscrito el 20 de enero de 2015. (v.f 30, 31). De ello se desprende que la señora Orozco Pérez, realizó actos jurídicos a sabiendas de que no podía realizarlos, pretendiendo favorecerse de la situación jurídica en que encontraba dicho inmueble, con lo cual evidentemente se desvirtúa su buena fe.



En consecuencia, bien hizo el Registro Inmobiliario al imponer la medida cautelar de inmovilización mediante la resolución de las 9:10 horas del 16 de agosto de 2015, dado el tráfico mercantil que se ha producido con el inmueble de la provincia de Alajuela número 391320-000, ante el error cometido por el calificador registral a la hora de inscribir la donación, quien dejó como titular registral a la señora Ruth Mery Orozco Pérez, cuando en la realidad lo era únicamente sobre la nuda propiedad y omitiendo los derechos que se reservó a su favor el señor Juan Rafael Orozco Rodríguez de uso, usufructo y habitación, pero que sin embargo, dicha voluntad era de conocimiento pleno de la señora Orozco Pérez, y siendo que el error no genera derecho, este Tribunal concuerda con la medida impuesta por el Registro Inmobiliario a efectos de que el presente caso sea resuelto por los Tribunales de Justicia, conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS. La parte recurrente señala que la inmovilización que el Registro resuelve ordenar al inmueble de su propiedad le produce un daño directo al impedir que como propietaria de buena fe ejerza su derecho de propiedad, consagrado en la Constitución Política. Y que al aceptar que el Registro le inmovilice la propiedad que hoy le pertenece, implica un doble perjuicio no solo contra el usufructuario, sino que además en contra de la suscrita. Resulta importante señalar, que la intención de dicha medida cautelar impuesta no es la de perjudicar los intereses de ninguna de las partes afectadas, y 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 la sede jurisdiccional competente, y sea esta quien determine un mejor derecho sobre el bien y ordene el levantamiento de la medida cautelar impuestas por la administración registral.

Que a efecto de emanar una orden como la que se apela, se debe delimitar e individualizar las responsabilidades que se generan con los hechos realizados por cada uno de los actores involucrados, de manera que cada una de las partes afectadas pueda pedir la debida restauración o restitución del daño a la persona que corresponda, ya sea este por un hecho doloso o por error,



conforme lo dispone el artículo 1045 del Código Civil. Es importante, señalar a la recurrente que lo argumentado en dicho agravio no es procedente en vía administrativa, ya que la Administración Registral, no es competente para determinar el tipo de responsabilidades generadas, ni calificar un hecho sea este doloso o culposo y mucho menos poder restaurar o restituir con ocasión a un daño, en virtud de que dicha materia esta conferida a los Tribunales de Justicia, y solo esta autoridad podría determinar dichos alcances. (Al respecto se remite al artículo 153 de la Constitución Política). Razón por la cual sus consideraciones en este sentido no son acogidas.

Otro de los agravios expuestos por la recurrente, es que ante la certeza jurídica que brinda la publicidad registral, ello la excluye de poder resultar perjudicada, siendo que su participación ha sido legitima. En relación a lo indicado, se debe recalcar que la publicidad registral deviene del artículo 46 de la Constitución Política, el cual establece a grosso modo, que el consumidor y el usuario tiene derecho a recibir una publicidad veraz. Por lo que el Registro siendo una Institución del Estado debe seguir ese principio en protección de ese consumidor y usuario lo cual se convierte en un principio supra individual que hace que, aunque el titular adquiera de la publicidad registral, si esta publicidad está afectada por un hecho espurio, debe necesariamente en bienestar de la colectividad, anotarse una cautelar, tal y como de esa manera lo hizo el Registro en la resolución apelada.

Agrega, la parte recurrente que la vendedora no es una persona con conocimientos técnicos en materia registral y en general cuenta con un mínimo de conocimientos legales, por lo que su actuación se encontró apegada a la asesoría que se le brindó al momento de la negociación. No comparte este Órgano de alzada lo señalado en el citado agravio por la recurrente. Tal como se indicó, dentro de la función notarial, el Notario Público tiene el deber de asesorar a las partes sobre el negocio o acto jurídico a realizar, conforme lo consagra el artículo 34 del Código Notarial, sea, advertir sobre las consecuencias, limitaciones o en su defecto restricciones, a las que se van a someter las partes en dicho acto jurídico, y estar de acuerdo con esa manifestación de voluntad. En virtud, de que todo acto tiene efectos jurídicos y estos deben ser respetados en apego a nuestro



ordenamiento jurídico, dado que su incumplimiento conlleva a responsabilidades de orden civil y penal.

En consecuencia, no podría este Tribunal considerar de manera alguna que la señora Ruth Mery Orozco Pérez, desconociera de los alcances y facultades que le habían sido conferidos en el testimonio de escritura, cuando el señor Juan Rafael Orozco Rodríguez le donó la nuda propiedad y se reservó el derecho de uso, usufructo y habitación. Dicha señora no contaba con la libre disposición del bien. Sin embargo, la señora Orozco Pérez procedió a realizar dos negocios jurídicos favoreciéndose de la inexactitud contenida en la publicidad registral, que, si bien se había producido a la hora de la inscripción del documento, la adquirente no podía desconocer. Ella debió haber puesto en conocimiento de la fedataria autorizante esa inexactitud, o en su defecto, ponerla en conocimiento a la administración registral con el fin de que se subsanara dicha inconsistencia.

Indica la recurrente que el único responsable de corregir el error o en su defecto indemnizar en caso de no ser factible es el Registro. Cabe indicar, que una vez determinadas las responsabilidades por parte de la Autoridad Judicial, la administración procederá en apego a lo resuelto, por lo que, de ser o no factible dependerá de las resultas de ese proceso. En consecuencia, no son acogidas sus consideraciones hasta tanto exista sentencia judicial que así lo determine.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Tannia Sánchez Cerdas, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 9:10 horas del 7 de agosto de 2015, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

SÉPTIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

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 que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto presentado por la señora Tannia Sánchez Cerdas, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las 9:10 horas del 7 de agosto de 2015, la cual en este acto se confirma. Proceda el Registro Inmobiliario a consignar la medida cautelar de inmovilización sobre la finca del partido de Alajuela matrícula 391320-000. 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

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora