



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0678-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Rogelio Acuña Altamirano, apoderado de Luis Hernán González Martínez y Cinthia María Ugalde Villareal, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 0072-2013)

VOTO No 467-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas treinta y cinco minutos del diecisiete de junio de dos mil catorce.

Recurso de Apelación presentado por la Licenciado **Rogelio Acuña Altamirano**, en su calidad de apoderado especial de **Luis Hernán González Martínez y Cinthia María Ugalde Villareal**, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del diecinueve de junio de dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. El Registro Inmobiliario inicia Gestión Administrativa, ante solicitud presentada por el Licenciado **Rogelio Acuña Altamirano**, apoderado especial de los señores **Luis Hernán González Martínez y Cinthia María Ugalde Villareal**, mediante el cual se puso en conocimiento de la administración registral los siguientes hechos, los cuales se detallan en términos generales de la siguiente manera:

- Que sus representados Luis Hernán González Martínez y Cinthia María Ugalde Villareal, son propietarios del inmueble de la provincia de Heredia número 4-197450-000, sobre el cual pesa actualmente gravamen hipotecario bajo las citas de presentación al tomo 2011, asiento 6647 y



demanda ejecutiva hipotecaria al tomo 800, asiento 66932 y un embargo practicado bajo el tomo 800, asiento 99813. Que en fecha 30 de agosto de 2010 el señor González Martínez constituye sobre dicha propiedad un gravamen de afectación de habitación familiar a favor de su esposa, pero que dicho documento no fue presentado de manera inmediata por el notario otorgante Daniel Guillermo Fernández Morales, ante el registro público y no es sino hasta el 24 de enero de 2011 que realizó dicha presentación quedando esta bajo las citas al tomo 2011, asiento 15341. Para el día 21 de enero de 2011 el señor González Martínez constituye una hipoteca con la señora Lucia Córdoba Castillo, quien realizó el estudio registral de la propiedad y le manifestó que todo estaba bien, documento que ocupó las citas de presentación al tomo 2011, asiento 16647 del 25 de enero de 2011.

-Que ante el incumplimiento de pago de la hipoteca el señor Luis Hernán González Martínez entra en mora, no obstante, indica que su abogado le había explicado que no había problema con la hipoteca ya que doña Lucia, quien es la acreedora, era conocedora al momento de constituir la hipoteca de la existencia de la habitación familiar, situación en la que el señor González Martínez confió.

-Que al conocer de la demanda hipotecaria, con fecha de remate para el 25 de enero del 2013, originada por la hipoteca descrita entró en pánico ya que confiaba en que no habría problema, ya que él nunca había actuado de mala fe.

-Que el documento de habitación familiar es presentado o anotado por el notario Fernández Morales, ante el Diario el día 24 de enero de 2012, el cual queda registrado bajo las citas al tomo 2011, asiento 15341, y la hipoteca fue presentada y anotada al diario de la misma sección, un día después de la afectación, es decir el 25 de enero de 2011 bajo las citas al tomo 2011, asiento 16647. No obstante, por error la escritura donde se constituye el Régimen a habitación familiar fue anotada sobre la finca 3-197450-000 de la provincia de Cartago y no sobre la finca correcta número 4-197450-000 de Heredia. Posteriormente y de forma inexplicable para el 28 de enero de 2011, se inscribe el documento de hipoteca. Si el documento al tomo, 2011, asiento 15341 que fue presentado y anotado antes del documento al tomo 2011, asiento 16647, se hubiera inscrito como legalmente correspondía, la propiedad se



hubiera protegido por ser un bien inembargable, y ni siquiera podría haberse anotado ni postergado el embargo descrito, protegiéndose el patrimonio de su esposa.

-Que el Registro para el 24 de febrero de 2012 de oficio y amparado al artículo 468 del Código Civil cancela el documento correspondiente a la afectación de habitación familiar lo cual no compartimos. Por lo anterior solicita como medida cautelar administrativa UNA NOTA DE ADVERTENCIA de forma urgente, ya que lo descrito se debe a un acto negligente.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las trece horas y quince minutos del veinticinco de abril del dos mil trece, procedió a dar la respectiva audiencia a la señora **Lucia Córdoba Castillo**, en su condición de acreedora hipotecaria en primer grado, la cual pesa sobre la finca de la Provincia de Heredia matrícula número 197450-000, bajo el documento con citas al tomo 2011, asiento 16647. Lo anterior a efecto de que la parte presenten los alegatos que a sus derechos convenga. (v.f 38)

TERCERO. Mediante el auto de las catorce horas y quince minutos del ocho de mayo de dos mil trece, el Registro Inmobiliario dispuso: “(...) 2) *Realizado el estudio por parte de la asesoría Jurídica se dicto resolución de las 13:45 horas del 01 de febrero de 2013, mediante el cual se autoriza la apertura del expediente administrativo 2013-0072-RIM y la consignación de la nota de Advertencia Administrativa sobre el asiento registral H-197450-000 (v.f 28-29); misma que fue ejecutada como anotación y gravamen bajo las citas tomo: 2011, asiento 15341(v.f 31-32), cautelando administrativamente el asiento registral. (...).*” (v.f 48)

CUARTO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del diecinueve de junio del dos mil trece, resolvió “(...) *Una vez firme la presente resolución: 1) CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN sobre el inmueble del partido de Heredia CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (197450), 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 por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción. 2) MANTENER la nota de advertencia administrativa que consta sobre el inmueble del Partido de Heredia CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (197450). (...).” (v.f 54 al 62)

QUINTO. Inconforme con la citada resolución, la señora **Lucía Córdoba Castillo**, en su condición de acreedora hipotecaria, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 22 de agosto de 2013 interpuso Recurso de Apelación, quien lo admite mediante el auto de las once horas y cincuenta minutos del cuatro de setiembre del dos mil trece y por esa razón conoce este Tribunal. (v.f 80)

SEXTO. 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. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hecho probado de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

- 1.- Que el testimonio de escritura de afectación al Régimen de Habitación Familiar, con citas de presentación del Diario del Registro Público al tomo 2011, asiento 15341 del 24



de enero de 2011, sobre la finca de la Provincia de Heredia número CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (197450), fue anotado provisionalmente el 01 de febrero de 2011. No obstante, dicha presentación fue cancelada para el 24 de febrero de 2012, conforme al artículo 468 del Código Civil. (v.f 09 y del 16 al 23)

2.- Que mediante documento con citas de presentación del Diario del Registro Público al tomo 2011, asiento 16647 del 25 de enero de 2011, se realiza cancelación de gravamen hipotecario y constitución de hipoteca, sobre la finca de la Provincia de Heredia número CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (197450), quedó inscrito el 28 de enero de 2011. (v.f 16 al 23)

3.- Que el documento con citas de presentación del Diario del Registro Público al tomo 2013, asiento 316600, Protocolización de Piezas de remate de la finca de la Provincia de Heredia número CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (197450), el Juzgado de Cobro y Civil de Menor Cuantía de Heredia, adjudico el bien a favor de la señora Córdoba Castillo.

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 la presentación del testimonio de escritura bajo las citas al tomo 2011, asiento 15341 mediante el cual se afecta a habitación familiar la finca del Partido de Heredia, matrícula 197450-000 fue anotada en la finca del Partido de Cartago 197450-000, lo cual provocó la inscripción en un asiento registral distinto. Además, para el día 25 de enero de 2011, se presentó en la Oficina del Diario del Registro Inmobiliario, testimonio de escritura pública de cancelación de



gravamen hipotecario y constitución de hipoteca sobre la finca del Partido de Heredia, matrícula 197450-000, documento que ocupó la citas de presentación del Diario al tomo 2011, asiento 16647.

Asimismo, el Registro Inmobiliario determina que el testimonio de afectación a habitación familiar fue otorgado por el notario público Daniel Guillermo Fernández Morales, desde el 30 de agosto del año 2010, realizando su presentación hasta el 24 de enero de 2011, por lo que dicha afectación no podría surtir los efectos jurídicos propios, hasta tanto no procediera su inscripción en el asiento registral como requisito de validez y eficacia, conforme de esa manera lo dispone el artículo 43 del Código de Familia.

Por otra parte, queda evidenciado de los antecedentes registrales, así como de la manifestación hecha por la parte, que para cuando el señor Luis Hernán González Martínez constituyó la hipoteca, este lo hace a sabiendas de la afectación al Régimen de Habitación Familiar, razón por la cual el Registro no podría apartarse de tales manifestaciones en el dictado de la presente resolución. Pese a cualquier error cometido en sede registral, no podría obviarse la responsabilidad y diligencia de los fedatarios públicos como profesionales coadyudantes de la labor registral, ya que también es parte de su actividad escrituraria verificar que sus instrumentos sean inscritos de manera eficaz y en caso de existir cualquier inconsistencia comunicarlo a la mayor brevedad ante la Dirección del Registro Inmobiliario, a efectos de que la administración pueda proceder de manera oportuna.

En razón de lo anterior, y siendo que el Registro se encuentra impedido para corregir dichas inconsistencias por medio de la vía de gestión administrativa, la cual está restringida a la corrección de errores contenidos en sede registral, este debe proceder conforme lo que establece el artículo 474 del Código Civil, siendo que los medios posibles para cancelar inscripciones son “... *por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor*



se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.” En este sentido, y en virtud de su condición de garante de la Seguridad Jurídica a efecto de prevenir futuros perjuicios, debe ordenar la inmovilización así como la advertencia administrativa de la finca del Partido de Heredia matrícula número CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (197450-000), de conformidad con lo que establece el artículo 29 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo número 35509.

Por su parte, la señora **Lucia Gamboa Castillo** en su calidad de acreedora hipotecaria en términos generales manifestó en su escrito de agravios, que procedió a realizar el crédito hipotecario sobre la finca del Partido de Heredia matrícula número 197450-000, porque la propiedad se encontraba libre de gravámenes. Que el Código de Familia es muy claro al indicar que la Habitación Familiar surte efectos hasta que se encuentra inscrita en el registro Nacional y esta nunca fue inscrita. Que el señor Luis Hernán González Martínez no tiene la condición de buena fe según el artículo 456 del Código Civil, ya que él conocía de la existencia de la escritura de habitación familiar y aun así firmó la hipoteca y recibe el dinero. Que el interés del señor González Martínez, es impedir que sus acreedores cobren la deuda, frustrando la garantía del crédito. Por lo anterior, solicitó se archiven las presentes diligencias y se levante la anotación de advertencia administrativa e inmovilización que pesa sobre el inmueble supraindicado. Que se testimonien piezas al Ministerio Público por el intento de volver litigioso e impedir la inscripción de la hipoteca, y de perjudicar con ello su derecho de ejecutar la garantía hipotecaria que tengo inscrita debidamente en el Registro Nacional.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. 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** 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.

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 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 **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**.

Esta medida cautelar administrativa, que 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 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.

Respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del Reglamento 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 Heredia matrícula número 197450-000. Lo anterior, en virtud del análisis realizado tanto de los autos como de las manifestaciones realizadas por las partes en este proceso, para lo cual procedemos a detallar de la siguiente manera.

Del estudio realizado al testimonio de escritura de afectación al **Régimen de Habitación Familiar**, presentado al Diario del Registro Público el 24 de enero de 2011 con las citas: tomo 2011, asiento 15341, se verifica que el señor **Luis Hernán González Martínez** afectó a dicho régimen su finca de la provincia de Heredia matrícula número 197450-000, a favor de su cónyuge la señora **Cinthia Maria Ugalde Villareal**, documento autorizado por el notario público Daniel Guillermo Fernández Morales **a las 9:00 horas del 30 de agosto de 2010**. No obstante, dicho instrumento fue presentado por el fedatario hasta el 24 de enero de 2011, pero erróneamente se inscribe en otra finca.

Lo anterior, por un error involuntario del calificador registral quien anotó la afectación de régimen de habitación familiar en el asiento de inscripción de la finca de la provincia de



Cartago matrícula número 197450-000, siendo hasta el **01 de febrero del 2011** que se subsana dicha inconsistencia anotándose en el asiento correcto, sea, en la finca de **Heredia** matrícula número 197450-000. Tal y como de esa manera se desprende de los antecedentes registrales que se encuentran visibles a folio 13 línea 10 del expediente de marras.

También se desprende de dichos antecedentes registrales (v.f. 13), que para el 25 de enero de 2011 se presenta ante el Diario del Registro el testimonio de escritura de Cancelación de Gravamen Hipotecario y Constitución de Hipoteca, documento que ocupó las citas de presentación al tomo 2011, asiento 16647, el cual fue inscrito el 28 de enero de 2011. No obstante, cabe señalar que este instrumento fue otorgado por el fedatario público Manuel Antonio Porras Vargas, **a las 15:00 horas del 21 de enero de 2011 (v.f 18), sea, tres días antes de que se presentara el documento de afectación al régimen de patrimonio familiar al Diario del Registro Público (v.f. 16)**, por lo que evidentemente el notario autenticante Porras Vargas para el momento que constituye la hipoteca no tenía forma de saber de la existencia del documento de afectación a patrimonio familiar impuesto sobre el citado bien inmueble, en virtud de que como se ha indicado líneas arriba este instrumento no se había presentado y mucho menos inscrito ante el Registro de instancia, por lo que con ello queda claro que al realizar los estudios pre-escriturarios, correspondientes a la hipoteca que estaba en negociación a favor de la señora Córdoba Castillo, no estaba aún publicitada, es decir no existía en la base de datos del Registro Inmobiliario noticia alguna de dicha afectación.

Aunado a ello, debemos advertir, al solicitante que respecto del momento en que surte efectos jurídicos el Régimen de Patrimonio Familiar, el **artículo 43** del Código de Familia, en lo de interés indica; ***“(...), Tanto la afectación como su cesación deberán hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro correspondiente, y surtirá efectos desde la fecha de su inscripción. (...),”*** en este sentido, siendo que el documento que imponía el indicado régimen sobre la finca fue presentado **al Diario del Registro Público** hasta el **24 de enero de 2011**, dicho documento no podría haber surtido el efecto de ser un bien inembargable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Familia:



“(….) Afectación del inmueble familiar, privilegios. El inmueble destinado a habitación familiar, cuando así conste en el registro Público, no podrá ser enajenado ni gravado, sino con el consentimiento de ambos cónyuges, si el propietario estuviere ligado en matrimonio, o por disposición judicial, a solicitud del propietario, previa demostración, en este último caso, de la utilidad y la necesidad del acto.

Tampoco podrá ser perseguido por acreedores personales del propietario, salvo en caso de cobro de deudas contraídas por ambos conyugues, o por el propietario, o por el propietario con anterioridad a la inscripción a que se refiere el artículo siguiente. ”

Es decir, que pese al error cometido en sede registral, en razón de lo cual en este caso el citado bien es ejecutable en la vía judicial dado que la constitución del gravamen hipotecario es anterior a dichos efectos y por ello debe considerarse que al no existir ningún impedimento para formalizar dicho contrato, ello generó desde ese momento un derecho real sobre el inmueble supra indicado a favor de la señora Córdoba Castillo, conforme a derecho.

Por otra parte, no podríamos obviar que para cuando el señor Luis Hernán González Martínez, constituyó el crédito hipotecario con la señora Lucia Córdoba Castillo, este debió advertir tanto a su acreedora como al notario otorgante Manuel Antonio Porras Vargas, sobre la existencia del instrumento público que imponía el régimen de habitación familiar sobre el citado bien inmueble dado en garantía, en virtud de que el instrumento no se encontraba anotado y mucho menos inscrito en el asiento de inscripción del bien supra indicado, pretendiendo evidentemente favorecerse el señor González Martínez de esta situación jurídica, con lo cual evidentemente desvirtúa su buena fe.

Ahora bien, siendo que la hipoteca se encontraba inscrita desde el 28 de enero de 2011, ante el incumplimiento de pago del señor Luis Hernán González Martínez, la acreedora hipotecaria señora Lucía Córdoba Castillo, procedió con la ejecución del bien dado en garantía, sea, la finca de la provincia de Heredia matrícula número 197450-000, ante el Juzgado de Cobro y



Civil de Menor Cuantía de Heredia, tal y como de esa manera se desprende del documento con citas de presentación al **tomo 2013, asiento 316600**, que refiere a Protocolización de Piezas de remate de la finca anteriormente citada, resultando adjudicado el bien a favor de la señora Córdoba Castillo.

En resumen, debe este Órgano Superior, como lo hizo el Registro Inmobiliario, reconocer que efectivamente se produjo un lamentable error en la inscripción del documento con citas 2011-15341, en donde se afectaba al régimen de habitación familiar la finca de Heredia matrícula 197450. No obstante, no puede dejarse de lado que la actuación del titular de dicho bien resulta extraña al principio de buena fe, toda vez que, concedor de dicha afectación aprovechó que ese documento aún no había sido anotado en la finca correspondiente, para dar en garantía hipotecaria el inmueble, obteniendo así un provecho para sí y ocasionando un eventual perjuicio tanto a la acreedora como a su propia cónyuge, quien figura como beneficiaria de ese régimen.

En consecuencia, dado que el Registro Inmobiliario carece de la competencia necesaria para corregir y modificar de oficio sus propios asientos cuando se ha producido un perjuicio a un tercero, ya que únicamente puede darles publicidad, la Autoridad Registral resuelve la inmovilización de la finca 197450-000 del Partido de Heredia, por cuanto, en virtud del Principio de Tutela Jurisdiccional de la publicidad registral, la declaración de invalidez o la cancelación de un asiento registral es un asunto que debe ser dilucidado ante la sede jurisdiccional y dicha medida cautelar administrativa debe mantenerse 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 sea rectificado por las partes interesadas y por los mecanismos que la ley establece, soliciten al registro su rectificación y el consecuente levantamiento de las medidas cautelares impuestas. Inscrito el derecho, el Registro no puede anularlo sin la anuencia expresa del tercero involucrado, por lo que procede la inmovilización. El hecho que no se haya mencionado la normativa cual no le resta la validez a la resolución, la cual está de acuerdo a derecho, de



conformidad con lo dispuesto en los artículos 17, 18, 21 y 28 del Reglamento del Registro Inmobiliario.

Resulta claro entonces, que la intención de dicha medida no es la de 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 solicitante y la señora Córdoba Catillo. 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 las medidas cautelares impuestas por la administración registral.

Es por todo lo expuesto que este Tribunal no puede acoger las pretensiones de la apelante Córdoba Castillo, siendo lo procedente confirmar la inmovilización y advertencia administrativa decretada y declarar sin lugar el *Recurso de Apelación* presentado, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Registral a las nueve horas, cuarenta y cinco minutos del diecinueve de junio de dos mil trece, la cual se confirma.

SEXTO. 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 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 por la señora **Lucía Córdoba Castillo**, en su calidad de acreedora hipotecaria, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario, a las nueve horas, cuarenta y cinco minutos del diecinueve de junio de dos mil trece, la cual en este



acto se confirma. Se advierte al Registro Inmobiliario proceder a **consignar las medidas cautelares de inmovilización y advertencia administrativa** sobre la finca del Partido de Heredia matrícula **197450-000**. 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortíz Mora