

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Exp. N° 2008-0184 TRA-BI**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**ELIETTE BARQUERO BARQUERO, LAURA Y MARLENE, ambas HERNANDEZ  
BRAQUERO, apelantes**

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES (Exp. de  
origen 734-07)**

**Subcategoría: Propiedades**

***VOTO N°681-2008***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas del veintiséis  
de noviembre de dos mil ocho.***

***Recurso de Apelación*** interpuesto por las señoras **ELIETTE BARQUERO BARQUERO**, mayor, casada una vez, maestra pensionada, vecina de San Rafael de Heredia, cédula de identidad cuatro-cero setenta y siete- novecientos treinta y cinco, **LAURA**, mayor, casada una vez, administradora, vecina de San Rafael de Heredia, cédula de identidad uno-ochocientos ochenta y siete-seiscientos sesenta y nueve y **MARLENE**, mayor, divorciada una vez, maestra, vecina de San Rafael de Heredia, cédula de identidad uno-novecientos catorce-cuatrocientos noventa y dos, éstas últimas **HERNANDEZ BARQUERO**, en condición de propietarias de los derechos 003, 004 y 005 de la finca del Partido de Heredia matrícula 9677, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas, cincuenta y dos minutos del veintisiete de marzo de dos mil ocho.

## RESULTANDO

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 6 de diciembre de 2007, el Registrador 373 del Grupo N°5 señor Héctor Chinchilla Solano, informa que conforme a la base de datos, la finca del Partido de Heredia matrícula 9677, fue trasladada en su totalidad al sistema computarizado, lo cual no es correcto pues quedan derechos inscritos en tomos. En virtud de dicho informe, mediante la resolución de las nueve horas, dos minutos del trece de diciembre de dos mil siete, se ordenó la consignación de una nota de advertencia sobre los derechos 003, 004 y 005 de la finca del Partido de Heredia matrícula 9677 y sobre los asientos de inscripción números 5 y 24 de los folios 25 y 72 del tomo 358 de Heredia y 57 del folio 182, tomo 1977 de Heredia, a efecto de realizar la investigación del caso advertido.

**SEGUNDO.** Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las siete horas y cincuenta y dos minutos del veintisiete de marzo de dos mil ocho, dispuso: "... **SE RESUELVE: I.-** *Una vez firme esta resolución ordenar la INMOVILIZACION de la finca del Partido de HEREDIA matrícula NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE (9677), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral de la inscripción efectuada y que dio origen a estas diligencias y como resultado de tal competencia ordena el levantamiento de la referida inmovilización o que las partes interesadas, de común acuerdo, logren conciliar sus intereses y soliciten la corrección del error registral por los mecanismos que la ley establece, sea que todas las partes involucradas comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se corrija el error generado con la doble presentación del contrato contenido en los documentos bajo examen. Documento que deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que corresponde, para así proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de*

*inmovilización (...) **NOTIFÍQUESE...**".*

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, las señoras **ELIETTE BARQUERO BARQUERO, LAURA y MARLENE, ambas HERNANDEZ BARQUERO**, de calidades y condición señaladas, interpusieron Recurso de Apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

**CUARTO.** 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 del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER.** Este Tribunal le requirió a la Dirección del Área de Servicios Registrales, remitir una certificación histórica de propietarios de la finca del Partido de Heredia matrícula 9677 y de los derechos que continúan registrados en el sistema de tomos, documento que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que consta a los folios del 128 al 206 inclusive, del presente expediente.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como hechos con tal naturaleza los que se enlistaron en la resolución apelada, excepto el identificado con el número IV, por no constar en autos su fundamento. Por otra parte, se agrega que el fundamento del Hecho Probado "V", se refleja en los folios 139 y 141.

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no

encuentra de interés para la resolución de este proceso.

**CUARTO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS ARGUMENTOS DE LAS APELANTES.** En el caso concreto, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmueble, basado en el informe presentado por el Registrador 373 del Grupo de Calificación N°5, señor Héctor Cinchilla Solano, en el cual se advirtió que según la información que se desprende de la base de datos, la finca del Partido de Heredia matrícula 9677, fue trasladada en su totalidad al sistema de folio real computarizado quedando derechos inscritos en tomos, resolvió ordenar la inmovilización de dicha finca por cuanto del proceso de investigación se determinó que los derechos 003, 004 y 005 de la citada finca no conforman la totalidad del inmueble.

Por su parte, las recurrentes señalan en su escrito de apelación que el procedimiento incoado por el Registro es extemporáneo, que la rectificación de un error no tiene un plazo indefinido por el principio de certeza jurídica que brinda el ordenamiento jurídico y; que las condueñas de la nuda propiedad y la usufructuaria no tienen por qué sufrir las consecuencias de una negligencia del Registro, siendo que su responsabilidad no puede cohonestarse con el procedimiento de inmovilizar una finca, tampoco la actuación del notario que otorgó la escritura desde 1982 pero no la presentó hasta el 2007. Por último, solicitan que se declaren con lugar las excepciones invocadas, especialmente la de prescripción decenal; que se mantengan incólumes los derechos de las apelantes sobre la finca y se ordene eliminar el gravamen de inmovilización de la finca y; que subsidiariamente se declare la responsabilidad del Registro Público por la negligencia del funcionario de no cotejar la información registral y se establezca la condenatoria en daños y perjuicios irrogados por la inmovilización extemporánea de la finca en cuestión.

**QUINTO. EN CUANTO AL FONDO.** Analizado el expediente venido en alzada y valorada que ha sido la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de

Bienes Inmuebles, a las siete horas y cincuenta y dos minutos del veintisiete de marzo de dos mil ocho, este Tribunal considera que se encuentra ajustada al marco normativo que regula la función registral, por lo que debe ser confirmada. Es menester tener presente que, en el ejercicio de la función inscriptora, la actuación del registrador no es infalible, y es por ese motivo que en los artículos 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de febrero de 1998, se regula lo concerniente a los errores registrales, que pueden ser materiales o conceptuales y los mecanismos jurídicos para subsanarlos. Así, el artículo 87 *ibidem* establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores cometidos en la inscripción de un documento, agregándose en su frase final que: ***"...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa"***, diligencia ésta prevista en los numerales del 92 al 101 del Reglamento de cita. Cuando se inicia dicha ***gestión administrativa***, sea de oficio o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento citado, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una ***nota de advertencia*** en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras se resuelve la gestión, y establece también que se podrá disponer, adicionalmente, una orden de ***inmovilización*** del bien involucrado, si el error se trata de uno material y se da la oposición de alguno de los interesados o cause algún perjuicio a terceros, inmovilización que deberá mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes lo autoricen.

En consecuencia, la decisión de consignar una nota de advertencia e inmovilización sobre un asiento de inscripción de un determinado bien inmueble, se dará únicamente cuando se acredite un error registral en el mismo, en aras de que el Registro ofrezca una correcta publicidad a los diversos usuarios, concretamente en lo que se refiere a posibles vicios en la información que se publicita, pues conforme el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el propósito del

Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; seguridad que la brinda el Registro a través de la publicidad registral.

En efecto, puede ocurrir que existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoye en esa información, presentándose así un conflicto evidente entre partes ya que a raíz de la inexactitud puede verse perjudicado en su derecho, o que apoyado en la información incorrecta, se adquiriera un derecho con base a ella. En tal sentido, nuestra legislación, al igual que la mayoría de las legislaciones, adopta el sistema de no convalidación, al disponer el artículo 456 del Código Civil que: *“la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”*. Es decir, que la inscripción no va a depurar los vicios que pueda tener el documento inscrito, por ende, estos subsisten y ni caducan ni prescriben.

**SEXTO.** Teniendo presente lo anterior, en el caso concreto, el Registro inscribió el documento presentado al Diario del Registro Público bajo el tomo cuatrocientos cincuenta y nueve (459), asiento dos mil ciento sesenta y cuatro (2164), referente a la venta de la finca del Partido de Heredia matrícula 9677 de Danice Barquero Barquero a Eliette Barquero Barquero, señalándose en dicho testimonio de escritura *“...Que en virtud de haberse inscrito por separado los demás derechos como fincas independientes, los referidos derechos forman la totalidad de la finca...”*, practicándose la inscripción rogada con base a tal pretensión, sin advertirse que la totalidad de la finca no la formaban esos derechos sino que aún prevalecían otros en tomos sin trasladarse al sistema de folio real computarizado.

Esa situación provocó que se originara y se publicitara una inexactitud registral que fue advertida por el informe de aviso ofrecido por el Registrador al que le correspondió calificar el documento presentado al diario bajo el tomo 573, asiento 59472, referente a la compraventa de derechos inscritos en tomos de la finca 9677 del Partido de Heredia (ver folio 1 y 18).

En efecto, puede apreciarse en la certificación del inmueble de cita, prueba para mejor resolver que ordenó este Tribunal, constante a folios 128 al 206 del expediente, que la totalidad de la finca 9677 del Partido de Heredia no la conforman en la actualidad los derechos 003, 004 y 005 inscritos a nombre de Laura Hernández Barquero, Marlene Hernández Barquero y Eliette Barquero Barquero (folios 22 al 27), sino que continúan inscritos en tomos, derechos de Sebastián Zamora González, Dora Zamora Chacón, Manuel Campos Elizondo y Francisco Campos Campos conocido como Campos Elizondo, lo cual determina la existencia de un error en la información registral en relación a dicha finca, que contraviene el propósito del Registro que establece el artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, ya que esta Institución debe de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que arrojen una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil.

De forma que, al determinarse, con fundamento en la certificación registral, una inexactitud en relación al inmueble citado, estas diligencias encuentran su sustento en las disposiciones legales indicadas, las cuales permiten además la adopción de las medidas asegurativas ordenadas y queda claro que la Dirección del Registro actuó dentro del marco legal correspondiente, ya que al efectuarse la inscripción del documento citado (Tomo 459, asiento 2164) y publicitarse la mencionada finca como trasladada en su totalidad al sistema computarizado, cuando quedan derechos en tomos y al estarle vedado por ley al Registro la cancelación de inscripciones definitivas, de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 474 del Código Civil, lo procedente fue ordenar la consignación de una marginal de inmovilización en la finca del Partido de Heredia matrícula 9677, pues la rectificación del error, en este caso, no resulta posible ante el eventual perjuicio que se les puede producir a terceros interesados.

**SETIMO.** En cuanto a las inconformidades planteada por las recurrentes, según se desprende del memorial de interposición del recurso de apelación, este Tribunal concluye que, en

realidad, lo que se pretende es el levantamiento o que se deje sin efecto la nota de advertencia e inmovilización de la finca del Partido de Heredia matrícula 9677-003-004-005, ordenadas en la resolución de las siete horas y cincuenta y dos minutos del veintisiete de marzo de dos mil (f.63). En relación con dicha pretensión, según lo expuesto en el punto anterior, al estarse ante un error en la inscripción del documento que ocupó el Asiento 2164, del Tomo 459, que podría provocar la nulidad del asiento, además del eventual perjuicio que se podría producir a terceros interesados, resulta improcedente acceder a lo petitionado, pues, al encontrarse inscrito dicho documento, lo resuelto guarda coherencia con lo preceptuado por el ordinal 474 del Código Civil.

En relación a las excepciones invocadas que solicitan las recurrentes se declaren con lugar y, sobre la declaratoria de responsabilidad para el Registro y el correspondiente funcionario, así como la petición de que se establezca la condenatoria de daños y perjuicios irrogados por la inmovilización extemporánea de la finca, es criterio de esta Instancia, que tales solicitudes no pueden ser atendidas para variar lo dispuesto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ni tampoco corresponde a la esfera competencial de este Tribunal, pues tal y como se señaló, mediante la inscripción del testimonio de escritura presentado bajo el tomo 459, asiento 2164, se provocó una inexactitud registral que debe ser subsanada, pues podrían lesionarse derechos de terceros, por lo que al igual que lo consideró el Registro, la interposición de las excepciones se rechazan. El numeral 88 citado establece claramente la competencia que le asiste a la Dirección de ese Registro, en el eventual caso de que determine la existencia de un error en alguna inscripción, para consignar, una nota de advertencia que inmovilice la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial, o las partes lo autoricen.

Si bien es cierto estamos en presencia de una inexactitud registral, en virtud de un yerro que no fue advertido por el Registro en su oportunidad, debe entenderse, que el Registro no pretende bajo ninguna circunstancia, trasladarle sus faltas a las partes involucradas en este

asunto, sino que al constatarse un error en la inscripción del documento bajo el tomo 459, asiento 2164 que podría producir su nulidad, lo cierto es que la cancelación de dicho asiento excedería el marco de competencia asignados tanto a la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como a este Tribunal, en razón de que la norma del artículo 474 del Código Civil es clara al disponer que: *“No se cancelará una inscripción sino 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 mismo sentido, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado diciendo que: *“...aunque se admitiera que la inscripción de un documento es absolutamente nula, y que en tales supuestos procedería la revisión de oficio por parte del mismo órgano que la dispuso de acuerdo con el régimen de revisibilidad (...) lo cierto es que la normativa especial que regula el procedimiento registral no lo autoriza, más bien niega expresamente esa posibilidad. Lo anterior no impide que por la vía de proceso ordinario se obtenga la ejecutoria de sentencia que ordene la cancelación, tal y como lo dispone el artículo 474 del Código Civil...”* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No.91, de las 15:05 horas del 10 de junio de 1992). Conforme con lo anterior, la intangibilidad del asiento de inscripción le impide a la sede registral proceder a la cancelación de los asientos.

En cuanto a la condenatoria de daños y perjuicios irrogados por la inmovilización de la finca, tal extremo como ya se indicó tampoco puede acogerse, pues debe advertirse que la tramitación de una gestión administrativa no se trata un proceso de conocimiento, en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, del procedimiento establecido para que el Registro, por sí mismo o a instancia de parte legítima, pueda advertir a terceros que se constató un error al momento de autorizar una inscripción y de ser posible, con la anuencia de las partes, promover su corrección.

En consecuencia, la orden de inmovilización ordenada por el Registro, debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica del inmueble del Partido de Heredia matrícula 9677-003-004-005, hasta que el asunto lo diriman los interesados y se presente un acuerdo entre las partes, o una resolución judicial resuelva lo propio.

**OCTAVO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por las señoras **ELIETTE BARQUERO BARQUERO, LAURA y MARLENE, ambas HERNANDEZ BARQUERO**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas, cincuenta y dos minutos del veintisiete de marzo de dos mil ocho, la cual se confirma.

**NOVENO. 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto las señoras **ELIETTE BARQUERO BARQUERO, LAURA y MARLENE, ambas HERNANDEZ BARQUERO**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las siete horas cincuenta y dos minutos del veintisiete de marzo de dos mil ocho, la cual se confirma. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

**DESCRIPTORES:**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53