



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0695-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

Luisa Iris Hernández Arce, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen 2010-0385

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 838-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas quince minutos del quince de noviembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por la señora Luisa Iris Hernández Arce, mayor, divorciada, comerciante, con cédula de identidad dos- doscientos sesenta y siete- novecientos cuatro, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las diez horas del doce de julio de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Nacional el diecisiete de febrero de dos mil diez, por la licenciadas Elsa Maria Loaiza Delgado y María Eugenia Mora Vargas, notaria la primera y abogada de la parte Ejecutoria del Divorcio la segunda, solicitan la revisión de un asiento registral mal inscrito, originado en una escritura pública mediante la cual se protocoliza una sentencia judicial en la cual existe una condición suspensiva que se cumplió a tiempo, la cual consistía que si en dicha propiedad que tiene una hipoteca se daba nuevo señalamiento a remate, la propiedad pasaría a ser



propiedad exclusiva de la esposa, condición suspensiva que se configuró, y se da fe con vista en el expediente, de que hubo nuevo señalamiento a remate, además de que la hipoteca que tiene la propiedad está caduca, tiene más de 10 años, por lo que el registrador debe de inscribir el inmueble a nombre de la esposa en su totalidad y además limpiar la propiedad de dicha hipoteca.

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Inmobiliario mediante la resolución dictada a las diez horas del doce de julio de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: “...1) *Denegar las diligencias iniciadas por las Licenciadas Elsa María Loaiza y Maria Eugenia Mora Vargas por no estar sustentadas en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral* 2) *Levantar la Nota de Advertencia Administrativa que pesa sobre la finca del Partido de Heredia matrícula CIENTO SEIS MIL DOSICENTOS CUARENTA Y CUATRO (106244)”*

TERCERO. Que la gestionante mediante memorial presentado ante el Registro Inmobiliario, División Catastral, presenta Recurso de Apelación contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario de las diez horas del doce de julio de dos mil diez.

CUARTO. Que el recurso de apelación es admitido por el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las trece horas treinta minutos del veintiocho de julio de dos mil diez.

QUINTO. 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, 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 el Juez Arguedas Pérez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, numerados como I a II aclarando que el sustento probatorio del hecho probado (I) se encuentra a folios 003 a 005 del expediente.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos con tal carácter de importancia para la resolución de este asunto.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario señaló (...) se constató "que si bien el gravamen hipotecario inscrito a las citas 402-9326-1-3-1 que pesa sobre la finca de marras, en principio se encuentra prescrito desde el 02 de noviembre de 2006, dicha prescripción fue interrumpida mediante la inscripción de un mandamiento de demanda hipotecaria inscrito bajo las citas 498- 11789-1-1-1 el día 03 de diciembre de 2001. Por otra parte, las gestionantes arguyen que la finca debió quedar inscrita a nombre de la señora Luisa Iris Hernández Arce, como producto de la configuración de la condición suspensiva que tiene relación con un nuevo señalamiento a remate de la hipoteca que está en ejecución. No obstante, a criterio de este despacho, de la literalidad del documento, queda claro que el inmueble lo adquieren en partes iguales ambos ex cónyuges, tal como se acotó en el punto 3 de la escritura, relacionado en el primer hecho probado". (...) "Realizados los estudios de mérito, en el presente caso de los hechos probados, del análisis del asiento cuestionado, de la normativa y jurisprudencia



registral mencionada, que lo procedente es el levantamiento de la Nota de Advertencia administrativa al no demostrarse la presencia de error alguno cometido por el Registrador al tramitar el documento 2010-15387, en la finca 106244 del Partido de Heredia. Siendo que de acuerdo con la calificación efectuada por el registrador se comprobó que lo procedente era su inscripción por partes iguales entre los ex cónyuges, en atención a los Principios de Legalidad, Publicidad Registral, Marco de Calificación y Fe Notarial indicados”.

Por su parte, la gestionante, tanto en su escrito de apelación como en el escrito de apersonamiento ante este Tribunal, manifiesta su inconformidad con la resolución dictada por el Registro Inmobiliario toda vez que argumenta, que se infringe en dicha resolución los artículos 1101 y 1102 del Código Civil y artículo 629 del Código Procesal Civil, concretamente en el Considerando Quinto, al considerar que en la ejecutoria de sentencia de Acuerdo de Homologación de Divorcio, debidamente protocolizada, se utiliza erróneamente el término Cesión, ya que registralmente las formas de traspasar derechos inscritos es mediante venta o donación, lo cual no es cierto, porque con esto se infringe el artículo 1101 del Código Civil, y que se infringe el artículo 629 del Código Procesal Civil al no inscribir la totalidad del bien inmueble a su nombre, porque no estaba acatando la orden de la juez de inscribir la totalidad de dicho inmueble a su nombre al ser una ejecutoria protocolizada ordenada por una orden judicial y firmada por un Juez de Familia.

En resumen, en el caso bajo estudio ha quedado demostrado que las licenciadas Elsa Maria Loaiza Delgado y María Eugenia Mora Vargas, solicitan la revisión de un asiento registral en su opinión mal inscrito, originado en una escritura pública mediante la cual se protocoliza una sentencia judicial en la cual existe una condición suspensiva que se cumplió a tiempo, la cual consistía que si en dicha propiedad que tiene una hipoteca se daba nuevo señalamiento a remate, la propiedad pasaría a ser propiedad exclusiva de la esposa, condición suspensiva que se configuró, y se da fe con vista en el expediente, de que hubo



de nuevo señalamiento a remate, además de que la hipoteca que tiene la propiedad está caduca, tiene más de 10 años, con lo que el registrador debe de inscribir el inmueble a nombre de la esposa en su totalidad y además limpiar la propiedad de dicha hipoteca.

Analizada la protocolización de sentencia judicial presentada bajo el tomo 2010 asiento 15387 visible a folios 03 a 05 del expediente, la cual fue inscrita el 21 de enero del 2010 en el Registro Inmobiliario, se colige que el referido instrumento cumple con el bloque de legalidad para su debida inscripción. Debe tenerse presente que en el trámite de calificación el registrador encuadra su marco de acción dentro del contenido del título y la publicidad registral, confrontando el documento objeto de calificación con el bloque de legalidad que regula la actividad registral; en ese sentido el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de fecha 30 de mayo de 1967 y sus reformas, es claro al indicar que en la calificación registral, el registrador debe atenerse únicamente al contenido del título y lo que indican los asientos del Registro Público, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo.

En el presente caso la queja puntual de las gestionantes, es en torno a que el inmueble del partido de Heredia número 106244 -001-002 debió quedar inscrita la totalidad a nombre de Luisa Iris Hernández Arce, en razón de la existencia de una condición suspensiva que se cumplió a tiempo, la cual consistía que si en dicha propiedad que tiene una hipoteca y se daba nuevo señalamiento a remate, el derecho pasaría a ser propiedad exclusiva de la esposa, condición suspensiva que se configuró, y se da fe con vista en el expediente, de que hubo nuevo señalamiento a remate. Además de que la hipoteca que tiene la propiedad está caduca, tiene más de 10 años, con lo que el registrador debe de inscribir el inmueble a nombre de la esposa en su totalidad y además limpiar la propiedad de dicha hipoteca.

Al respecto este Tribunal comparte lo resuelto por el a quo, ya que de la literalidad del documento queda claro que el inmueble lo adquieren en partes iguales ambos ex



cónyuges, tal como se acoto en el punto 3 de la escritura que señala “(...) *que en cuanto a los bienes gananciales se tienen como tal: Finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Sección Inmuebles, Provincia de Heredia, matrícula de folio real número UNO CERO SEIS DOS CUATRO CUATRO CERO CERO CERO, que pertenece a Enrique Mora Vargas, sobre lo que acuerdan que cada uno adquiere por partes iguales un derecho a la mitad sobre dicha finca....* “ siendo que de conformidad con la calificación efectuada por el registrador se comprobó que lo procedente era su inscripción por partes iguales entre los excónyuges, en atención a los principios de Legalidad, Publicidad Registral y la Fé Pública Notarial.

Respecto al alegato de la recurrente en cuanto que se infringe en dicha resolución los artículos 1101 y 1102 del Código Civil y artículo 629 del Código Procesal Civil, concretamente en el Considerando Quinto, este Tribunal considera al igual que lo hizo el a quo que en esta parte se da una errónea utilización de los términos legales, ya que registralmente las formas de traspasar derechos inscritos es mediante venta o donación, de ahí que la redacción lleva a confusión; y la relación al alegato de que el gravamen hipotecario se encuentra caduco, es importante señalar que si bien dicho gravamen se encontraba prescrito desde el 02 de noviembre de 2006, dicha prescripción fue interrumpida mediante la inscripción de un mandamiento de demanda hipotecaria inscrito bajo las citas 498-11789-1-1-1- el día 03 de diciembre de 2001, por las razones indicadas este Órgano de Alzada considera procedente el levantamiento de la Nota de Advertencia administrativa tal y como lo ordenó el a quo.

CUARTO. 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo,



Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la señora Luisa Iris Hernández, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las diez horas del doce de julio de dos mil diez, cual se confirma. 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 Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Luis Gustavo Alvares Ramírez