

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2023-0197-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA DE OCURSO**

**ARMANDO BLANCO GONZALEZ, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-0427-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0278-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas con cuarenta y siete minutos del dieciséis de junio de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **Armando Blanco González**, abogado y notario, portador de la cédula de identidad: 2-0370-0929, en condición de notario autorizante de la escritura pública número 16 otorgada en el tomo 17 de su protocolo, a las 14 horas del 7 de enero de 2016, presentada al Diario del Registro Inmobiliario bajo el tomo: 2021 asiento: 543829, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, dictada a las 8 horas del 13 de marzo de 2023.

**Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Se inicia procedimiento de gestión de ocurso a instancia del licenciado **Armando Blanco González**, como notario autorizante de la escritura pública número 16 otorgada en el tomo 17 de su protocolo, a las 14 horas del 7 de enero de 2016, presentada al Diario del Registro

---

Inmobiliario bajo el tomo: 2021 asiento: 543829, quien solicitó se revoque la Calificación Formal 2022-006-RE, emitida por la Subdirección del Registro Inmobiliario, en donde se confirmó el defecto consignado por el registrador correspondiente y que motivó la consignación del siguiente defecto: "NO PROCEDE RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL DE ELVIA CONFORME INFORMACIÓN REGISTRAL ADQUIRIÓ EL 25/10/1996 MEDIANTE DOCUMENTO 436-2570 CASADA UNA VEZ, POR TANTO DEBE ADJUDICARSE BIEN".

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 13 horas del 21 de junio de 2022, la Dirección del Registro Inmobiliario ordenó la apertura de este expediente y mediante resolución de las 13 horas 30 minutos del 21 de junio de 2022, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los posibles interesados en este asunto.

Por resolución de las 8 horas del 13 de marzo de 2023, el Registro Inmobiliario resolvió: "**I.- RECHAZAR** en todos sus extremos las diligencias ocursoales presentadas por el licenciado Armando Blanco González, por lo que se deniega formalmente la inscripción del documento **tomo 2021 asiento 543829**. **II.- CONFIRMAR** la calificación formal 2022-006-RE del documento **tomo 2021 asiento 543829**".

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado **Armando Blanco González**, interpuso recurso de apelación, expresando como agravios lo siguiente:

1. En la resolución recurrida se obvió analizar los efectos traslativos de dominio que produce el contrato de fideicomiso. La normativa que regula dicha figura contractual establece en forma clara que el propietario del bien objeto del fideicomiso, pierde su titularidad por cuanto sale de su esfera jurídica, pasando a formar parte de otro patrimonio distinto.

---

2. El Registro denegó la inscripción del documento aduciendo que la propiedad de la Provincia de Alajuela, matrícula 317556-000 es un bien ganancial, para lo cual está retrotrayendo, sin fundamento legal alguno, los efectos de adquisición por parte de la señora Pacheco Rodríguez al año 1996, sin considerar que dicha propiedad había salido de la esfera jurídica de dominio en el año 2010, y que al momento del divorcio en el año 2013, ninguno de los dos cónyuges tenía bienes inscritos a su nombre en el Registro Inmobiliario.

3. No existe norma alguna que establezca que cuando un bien vuelve a pertenecer a quien ya lo había traspasado anteriormente, deba retrotraerse los efectos de la adquisición a la fecha de la primera adquisición, tal y como se está interpretando en la resolución aquí recurrida.

4. La directriz del Registro Inmobiliario RIM-001-2010, que establece que "El estado civil es relevante en el fideicomitente para efectos del traspaso en propiedad fiduciaria o devolución del bien fideicomitado, en tratándose de bienes gananciales", no contiene un claro fundamento legal, incurre en el error de distinguir donde la ley no lo hace.

5. No lleva razón el director del Registro Inmobiliario, al afirmar que el hecho que el notario ante quien se otorgó la escritura consignara en forma errada el estado civil de doña Elvia, es una "... situación que no pudo ser detectada por el registrador asignado...". Este argumento resulta contrario a la normativa, por cuanto la información sobre el estado civil de las personas es de carácter público y pueden ser fácilmente accedidos y verificados en la página del Tribunal de Elecciones.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

---

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser considerados para la resolución del presente proceso.

**CUARTO. SOBRE EL CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y FE PÚBLICA.** En el caso concreto el Registro Inmobiliario recibe para su respectiva calificación e inscripción, el documento presentado al diario bajo el **Tomo: 2021 Asiento: 543829**, consistente en el testimonio de escritura pública número 16 otorgada en el tomo 17 del protocolo del notario **Armando Blanco González**, a las 14 horas del 7 de enero de 2016, por medio de la cual comparece la señora Elvia Pacheco Rodríguez, como propietaria de la finca Provincia de Alajuela, matrícula 317556-000, solicitando rectificación de su estado civil y en el mismo acto constituye gravamen hipotecario; el registrador responsable de la calificación del documento determinó objetar su inscripción.

A efecto de analizar el caso que se presenta ante este órgano colegiado, es necesario indicar que la función calificadora por parte del Registrador se encuentra regulada en los artículos 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, artículos 34, 35, y 36, siguientes y concordantes del Decreto Ejecutivo número 26771-J, que es el Reglamento del Registro Público.

El Estado ha delegado en el registrador la potestad calificadora; sus funciones implican deberes de censura y juicio que van íntimamente unidos con los derechos de examinar los documentos y asientos en los que ha de apoyarse la calificación.

---

---

La calificación es el control de legalidad de los actos contenidos en los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario para ser inscritos. De estos actos derivan derechos, que son protegidos por la publicidad de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo primero de la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público, N°3883, que en lo conducente determina lo siguiente: “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos...”

Ante esta realidad jurídica es menester tomar en cuenta aspectos que devienen de la integración del ordenamiento jurídico a la función calificadora. En primer término, es la puesta en ejecución del principio de legalidad, según los artículos 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, que indican: “La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y solo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes ...”.

Queda claro para este Tribunal que, si bien el objetivo esencial para el Registro es que los documentos ingresados a la corriente registral sean inscritos, esto debe darse siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que establece el ordenamiento jurídico, en apego a los principios registrales que regulan esta actividad, la cual no podría considerarse que es ajena u omisa dentro del quehacer notarial.

Conforme la normativa señalada, en el presente caso el registrador acorde con las competencias asignadas, al realizar la calificación del documento consignó como defecto lo siguiente: **“NO PROCEDE RECTIFICACIÓN DE ESTADO CIVIL DE**

---

ELVIA CONFORME INFORMACIÓN REGISTRAL ADQUIRIÓ EL 25/10/1996 MEDIANTE DOCUMENTO 436-2570 CASADA UNA VEZ, POR TANTO, DEBE ADJUDICARSE BIEN”.

La finca Provincia de Alajuela matrícula 317556-000, fue adquirida por la señora Elvia Pacheco Rodríguez, mediante compraventa efectuada el 25 de octubre de 1996 (visible a folios 92 a 104 del expediente administrativo), estando casada en primeras nupcias desde el año 1967, conforme consulta realizada en la página web del Tribunal Supremo de Elecciones. [https://servicioelectorales.tse.go.cr/chc/resultado\\_persona.aspx](https://servicioelectorales.tse.go.cr/chc/resultado_persona.aspx)).

Por sentencia 452-2013, de las 11 horas 49 minutos del 11 de septiembre del 2013, el Juzgado de Familia del III Circuito Judicial de Alajuela (San Ramón), decretó la disolución del vínculo matrimonial de la señora Elvia Pacheco Rodríguez, sin distribución de gananciales, por no contar al momento del divorcio con bienes inscritos a nombre de los cónyuges (visible a folios 10 a 11 del expediente administrativo).

El 28 de julio de 2010, la señora Pacheco Rodríguez constituyó contrato de fideicomiso de administración, siendo el objeto de este contrato la finca 2-317556-000 (visible a folios 106 a 111 del expediente administrativo). El bien fideicomitado, es decir, el inmueble 2-317556-000, fue devuelto a la fideicomitente (Elvia Pacheco Rodríguez) el 10 de diciembre de 2015, tal y como consta a folios 113 a 115 del expediente principal.

Conforme a la cronología apuntada, resulta de importancia, tal como lo hizo el Registro de origen, referirse al **régimen de ganancialidad**. Sobre este señala el artículo 41 del Código de Familia:

---

**Artículo 41.** Al disolverse o declararse nulo el matrimonio, al declararse la separación judicial y al celebrarse, después de las nupcias, capitulaciones matrimoniales, cada cónyuge adquiere el derecho de participar en la mitad del valor neto de los bienes gananciales constatados en el patrimonio del otro.

[...]

En esta misma línea de ideas, el Tribunal de Familia de San José, mediante resolución 989-2011 dictada a las 12:04 del 30 de agosto de 2011, conceptualiza los bienes gananciales de la siguiente manera:

En primer lugar, debe tenerse presente que desde hace muchos años la jurisprudencia nacional ha explicado que el calificativo de ganancial, en su filosofía y en el ordenamiento jurídico positivo, hace referencia a un determinado bien, adquirido durante la existencia del vínculo matrimonial, mediante el esfuerzo y la cooperación, reales y efectivos, de ambos cónyuges. En relación con su significado se ha indicado que “bienes gananciales son todos aquellos adquiridos a título oneroso dentro del matrimonio, mediante el trabajo, el esfuerzo y la cooperación de ambos cónyuges en su comunidad de vida y que han significado un aumento en el patrimonio de cada uno de ellos, respecto del que se aportó al constituirse el matrimonio. Observamos así que los bienes gananciales son aquellos que implican un aumento de capital, un acrecentamiento patrimonial, forjado mediante el esfuerzo común de los esposos.” (TREJOS SALAS, Gerardo y RAMÍREZ, Marina. Derecho de Familia Costarricense. Tomo I, San José, Editorial Juricentro, segunda edición, 1.998, p. 225). Ese esfuerzo común de los cónyuges se desprende de su colaboración no solo en lo material, sino también en lo moral y en la entrega de ambos por ir, día con día, satisfaciendo las necesidades del hogar y debe partirse siempre, salvo

---

prueba fehaciente en contrario, de que ambos cónyuges velan y se esfuerzan, en la medida de sus posibilidades, por el mejoramiento de las condiciones de la familia; razón por la cual, se presumen gananciales los bienes que adquieran durante la vigencia plena de su matrimonio (entre muchos otros se puede consultar el voto de la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, N° 898 de las 10:35 horas del 27 de octubre del 2004).

De esta forma se puede definir el derecho ganancial como el derecho de participar en la mitad del valor neto de los bienes adquiridos durante la existencia del vínculo matrimonial por los cónyuges. Por lo que teniendo en cuenta la causa y fecha de adquisición de la finca Provincia de Alajuela matrícula 317556-000, es claro para este Tribunal que el inmueble es un bien ganancial.

El apelante argumenta que el inmueble citado estuvo durante un período de tiempo (del 28 de julio de 2010 al 10 de diciembre de 2015) en un fideicomiso, y que por lo tanto no estaba en la esfera de propiedad de la señora Pacheco Rodríguez cuando acaeció el divorcio. Al respecto, es necesario indicar que los bienes transferidos en fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo que se encuentra separado del patrimonio personal de las partes y es afectado exclusivamente para la realización del fin del fideicomiso.

Al momento de decretarse el divorcio, la finca **2- 317556-000**, no se liquidó como bien ganancial, por estar en ese momento inscrito a nombre del fiduciario. Sin embargo, resulta importante aclarar que el patrimonio autónomo formado con el fideicomiso tiene un ámbito temporal, es decir, la transmisión del fideicomitente al fiduciario no es definitiva, solo dura el tiempo necesario para que se cumpla la finalidad del contrato del fideicomiso, conforme a lo que estipularon las partes y una vez cumplida, salvo que se haya establecido lo contrario, el bien debe ser devuelto al fideicomitente, o en caso de fallecimiento de este, a su sucesión conforme lo



---

establece el artículo 660 del Código de Comercio.

Para el caso concreto, al haberse cumplido el fin del fideicomiso, el inmueble fue devuelto a la fideicomitente (esto conforme se indica a folio 113 del expediente principal), por lo que el bien volvió a la esfera de propiedad de la señora Pacheco Rodríguez, lo cual no es una nueva adquisición sino una devolución del bien fideicomitado, que temporalmente estuvo en administración por parte de un tercero, de tal forma, que la fecha en que se adquirió el inmueble se mantiene, sea el 25 de octubre de 1996.

Bajo este conocimiento, la finca de la Provincia de Alajuela matrícula 317556, debe ser tenida como bien ganancial, y por consiguiente el excónyuge de la señora Elvia Pacheco Rodríguez tiene un derecho de participación sobre esta, aun cuando la devolución se efectuó después del divorcio.

El apelante objeta la aplicación de la directriz RIM-DIR-001-2010, emitida por el Registro Inmobiliario. Al respecto se le aclara, que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario N° 35509-J, estipuló el deber y atribución que posee la Dirección del Registro Inmobiliario, para: “Emitir y aprobar las directrices de funcionamiento operativo, técnico y administrativo en materia catastral y registral” (artículo 8), por lo que dentro de las potestades dadas por el Reglamento de cita, es que se dictó la directriz RIM-DIR-001-2010, en donde se establecen los parámetros pertinentes para la tramitación de documentos referentes a fideicomisos. Al efecto en lo que interesa señala:

[...]

4. Es procedente traspasar bienes a un fideicomiso, aún en el caso de que el fideicomitente no sea el propietario registral; en la escritura tendrá que comparecer el dueño autorizando el acto. A la hora de la devolución del bien

---

el registrador deberá revisar el histórico para devolver el mismo al propietario registral. Si se devuelve el bien a una persona diferente, se debe tipificar el título traslativo de dominio, y cancelar lo correspondiente a derechos de registro, timbres e impuestos de transferencia. El estado civil es relevante en el fideicomitente para efectos del traspaso en propiedad fiduciaria o devolución del bien fideicometido, en tratándose de bienes gananciales.

[...]

Partiendo de lo expuesto, este Tribunal comparte el criterio indicado por el Registro en la resolución final, y lo expresado en la calificación formal 2022-006-RE, correspondiente a la calificación del documento tomo: 2021 asiento: 543829, por lo que se resuelve rechazar las diligencias ocursoales interpuesta por el licenciado **Armando Blanco González**, en contra de la resolución venida en alzada.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Armando Blanco González**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8 horas del 13 de marzo de 2023.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor **Armando Blanco González**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8 horas del 13 de marzo de 2023, la que en este acto **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual y el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 06/07/2023 02:25 PM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 06/07/2023 02:22 PM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 06/07/2023 02:24 PM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 06/07/2023 02:24 PM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 06/07/2023 02:21 PM

**Guadalupe Ortiz Mora**

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES.**

**RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL TG: ÁREAS DE  
COMPETENCIA**

**TNR: 00.31.59**