
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2023-0271-TRA-RI

DILIGENCIAS OCURSALES

MARTA BENAVIDES HERNÁNDEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-119)

PROPIEDADES

VOTO 0347-2023

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con diecinueve minutos del veinticinco de agosto de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la licenciada **Marta Benavides Hernández**, portadora de la cédula de identidad 1-0757-0271, abogada, vecina de Alajuela, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:15 horas del 15 de mayo de 2023.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento ocurstal se inicia a instancia de la licenciada **Marta Benavides Hernández**, como notaria autorizante del documento presentado al **Tomo 2021 Asiento 583373**, que es el testimonio de la escritura pública 196-3 de las 13:30 horas del 6 de agosto de 2021, iniciada al folio 129 vuelto del tomo tercero de su protocolo, en contra de lo resuelto en la calificación N° **2021-123-RE** que confirmó el defecto consignado por el

registrador correspondiente, sea: "EMMA ADQUIRIÓ CASADA UNA VEZ POR COMPRA EL 10/10/1986".

En virtud de lo anterior, por resolución dictada a las 14:46 horas del 22 de febrero de 2022, se ordenó la apertura del expediente y fueron conferidas las audiencias de ley a todas las posibles partes interesadas en este asunto y mediante resolución final emitida por el Registro Inmobiliario a las 09:15 horas del 15 de mayo de 2023, se rechazan las gestiones ocursoales presentadas por la notaria **Marta Benavides Hernández**, y se confirma la calificación formal N° **123-2021 RE** del 17 de diciembre de 2021.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la abogada **Marta Benavides Hernández** apeló la resolución y solicitó se revoque el defecto consignado y se proceda con la inscripción del documentó, para lo cual manifestó:

1. La propietaria registral **Emma María Víquez Barrantes** adquirió la finca de **Heredia** número **79171-003**, por escritura pública 104 del tomo 22 del notario Danilo Chaverri Soto, otorgada a las 10:00 horas del 10 de octubre de 1986, en la que se indicó que su estado civil era casada una vez, separada de hecho, cuando en realidad, y de acuerdo con la información que consta en el Registro Civil, su estado civil correcto era casada en segundas nupcias, separada de hecho, esto por cuanto la señora **Emma Víquez Barrantes** contrajo nupcias por segunda vez el 31 marzo de 1984, lo cual se tuvo como hecho probado.

2. Disiente de la resolución apelada puesto que existe una sentencia de separación judicial aportada al expediente en la que el juez que la dictó, en 1988, indica expresamente que no existen bienes gananciales; por lo que además es contraria a derecho al desechar una prueba absolutamente válida respecto de la vocación de ese bien que fue adquirido durante la separación de hecho de su segundo

matrimonio por parte de la propietaria registral, de conformidad con el artículo 41 inciso 5) del Código de Familia. Asimismo, es ilegal invertir la carga de la prueba y pretender obligar a la propietaria registral a liquidar de nuevo el bien en un proceso. Es contradictorio el dictado de la resolución cuando reconocen que el derecho fue adquirido durante la separación de hecho, pues esto lo excluye de ser ganancial.

3. El Registro no puede arrogarse una competencia que no le corresponde, ya que el derecho fue conocido y liquidado por el juez que aprobó la separación judicial; y al que le corresponde, sea el excónyuge de la propietaria no ha accionado tampoco.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada y agrega los siguientes:

8. Las señoras **Emma María Víquez Barrantes** y **Natalia Guerrero Madrigal**, partes interesadas en el presente procedimiento, contestaron la audiencia concedida por el Registro Inmobiliario mediante escrito presentado ante ese Registro el día 12 de abril de 2023.

9. La resolución que emite el Registro Inmobiliario a las 09:15 horas del 15 de mayo de 2023 fue firmada de forma digital el día 18 de mayo de 2023.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como único hecho con tal carácter, relevante para el dictado de esta resolución, que la titular registral de la finca de **Heredía** número **79171-003** demostrara que no es un bien ganancial.

CUARTO. 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 EL FONDO DEL ASUNTO. I. DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. A efectos de analizar el caso que se presenta ante este órgano colegiado, es necesario referirse a la calificación registral. La enciclopedia jurídica en línea la conceptualiza de la siguiente forma:

La calificación registral podría ser definida como aquel poder que el legislador concede al Registrador de la Propiedad para que, actuando bajo su exclusiva responsabilidad, pueda examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Es decir, se trata de un poder basado en el superior principio de legalidad, por el que el Estado pretende asegurarse de que todo aquello que publica el registro es válido y puede surtir efectos frente a terceros. (<http://www.encyclopedia-juridica.com/d/calificacion-registral/calificacion-registral.htm>)

En nuestro ordenamiento jurídico 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, Ley 3883 y los artículos 34, 35 y 36, siguientes y concordantes del Decreto Ejecutivo número 26771-J, que es el Reglamento del Registro Público.

De la normativa citada, se puede establecer que 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 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que determina lo siguiente:

ARTICULO 1º.- 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 Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, este último indica: “La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes ...”.

En segundo lugar, la competencia del Registro es inscribir documentos, esto debe darse siempre y cuando cumplan con todos los requerimientos que establece el ordenamiento jurídico, en apego a los principios registrales que regulan dicha actividad, la cual no podría considerarse que es ajena u omisa dentro del quehacer notarial, dado que es parte integral del principio de especialidad que efectúa el notario público.

Corolario de lo anterior, el Registrador debe actuar en estricto resguardo de la finalidad para la cual está destinada la existencia del Registro Inmobiliario según lo antes descrito del artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; por medio de la verificación de los requerimientos de Ley establecidos al efecto. En esta línea, el artículo 34 del Reglamento del Registro Público dispone:

La Calificación. Control de Legalidad. La función Calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan

para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.

Así, el operador jurídico debe verificar que el instrumento público cumpla con los requisitos de admisibilidad y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial en el instrumento que impida la inscripción y de operar alguna inconsistencia, deberá proceder a confeccionar la minuta de defectos, así como la base jurídica que lo sustenta, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional, el conocer de forma completa, motivada y rápida los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley.

II. SOBRE EL RÉGIMEN DE GANANCIALIDAD Y LA FINCA DE HEREDIA 79171-003. Ahora bien, en cuanto a los bienes gananciales, el artículo 41 del Código de Familia establece en lo que interesa:

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. [...]

[...] Únicamente no son gananciales los siguientes bienes, sobre los cuales no existe el derecho de participación.

[...]

5) Los adquiridos durante la separación de hecho de los cónyuges.

[...]

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 de 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 de forma onerosa por los cónyuges durante la existencia del vínculo matrimonial.

Se tiene por probado en la calificación registral que la submatrícula **003** de la finca de **Heredia 79171** tiene como propietaria registral a la señora **Emma María Víquez Barrantes**, y si bien no se publicita su estado civil, según datos históricos publicitados en la submatrícula, esta se adquirió por compra según documento tramitado al **Tomo 356 Asiento 2534**, que corresponde al testimonio de escritura pública número 104 del tomo 22 del notario Danilo Chaverri Soto, autorizada a las 10:00 horas del 10 de octubre de 1986, donde se indica el estado civil casada una vez y separada de hecho y así queda registrado en el sistema de fichas utilizado ese año, aunque en el transcurso de los procedimientos se determinó que en realidad estaba casada en segundas nupcias, tal y como lo afirma la apelante en sus agravios.

En el documento presentado al **Tomo 2021 Asiento 583373**; comparece la titular de la finca de **Heredia** matrícula **79171-003**, señora **Emma María Víquez Barrantes**, consignándose como su estado civil actual "viuda una vez", quien solicita rectificar su estado civil a "separada judicial" para luego donar la nuda propiedad de la submatrícula **003** a la compareciente **Natalia Guerrero Madrigal**, reservándose el derecho de usufructo e imponer limitaciones al derecho donado.

Por lo que teniendo en cuenta la causa y fecha de adquisición de la finca Provincia de **Heredia** matrícula **79171-003**, es claro para este Tribunal que el inmueble es un bien ganancial. Si bien es cierto, la titular manifestó al adquirir su derecho que se encontraba “separada de hecho”, esto no es más que una manifestación unilateral de la interesada, que no encuentra sustento en ninguna documentación o registro que pueda ser consultado por un notario público para corroborar su veracidad, de esta forma, el estado civil de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico es casada en segundas nupcias, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 citado se constituye en un bien ganancial al disolverse o declararse nulo el matrimonio, o como en el presenta caso, al declararse la separación judicial.

Si bien la manifestación realizada por la parte de que era separada de hecho al momento de adquirir el bien es un indicio de la separación, esta debe ser declarada judicialmente, y en este caso la resolución judicial que se aporta y que rola a folio 18 al 20 del expediente administrativo, es una copia simple por lo que no tiene valor alguno conforme a la ley, y aun validándola no existe evidencia en ella de que se haya analizado la posible ganancialidad del bien o no, por cuanto del texto se desprende que la señora **Emma María Víquez Barrantes** no contestó a la demanda y se le declaró rebelde, además, no existe constancia alguna de que el juez haya sido puesto en conocimiento de la existencia de ese bien o de que el entonces cónyuge tuviera conocimiento de su existencia, no es cierto que se valoró y liquidó como sostiene la recurrente, por el contrario, afirma el juez en la parte considerativa "No cabe hacer pronunciamiento en cuanto a hijos y gananciales [...]", de modo tal que al establecer posteriormente que no hay gananciales es justo una consecuencia de la ausencia de información y conocimiento de este en cuanto a su existencia.

Con fundamento en lo anterior los agravios de la apelante deben rechazarse ya que se fundamentan en el hecho de que la finca de **Heredia 79171-003** no es un bien ganancial, debido a que para la fecha de adquisición del bien inmueble, 10 de

octubre de 1986, la señora **Emma María Víquez Barrantes** se encontraba casada. Las resoluciones judiciales que se aportan tanto en primera instancia referida a separación judicial, así como la presentada ante esta instancia referente a divorcio entre la señora **Víquez Barrantes** y su cónyuge, visible a folios 10 al 12 del legajo digital de apelación, son **copia simple por lo que no tiene valor alguno conforme a la ley**. Además, de igual forma, en la resolución de divorcio no consta que durante ese procedimiento se haya analizado la posible ganancialidad de la finca de **Heredia 79171-003**.

Asimismo, tampoco es de recibo sostener que la resolución es ilegal por invertir la carga de la prueba y pretender obligar a la propietaria registral a liquidar de nuevo el bien en un proceso, en primer lugar porque ante la causal alegada de exclusión de ganancialidad, es la interesada la que debió demostrar al juez que el bien se adquirió en un período donde no existía colaboración económica o moral entre los cónyuges, dado que por ley es a la autoridad judicial a quien corresponde la declaratoria de no ganancialidad y no a los titulares; y en segundo lugar, porque hasta este momento la titular no ha demostrado de forma fehaciente, ni ante el Registro Inmobiliario ni ante este Tribunal, que el bien haya sido objeto de valoración judicial, y es el titular registral del bien quien debe demostrar que tiene plena disposición de este ante el Registro y que con este acto no se están evadiendo los derechos gananciales de su excónyuge o que este último renunció a estos.

En otro orden de ideas, si el bien fue liquidado en su momento, era necesario que la interesada acudiera en tiempo al Registro a actualizar la información del asiento registral, es justo la inercia que durante más de 30 años ha ejercido la titular la que hoy la tiene acá, y no el incumplimiento del principio de legalidad por parte del Registro Inmobiliario, cuyo registrador únicamente actúa conforme a su deber debidamente contemplado en el ordenamiento jurídico. Por lo anterior se rechazan en su totalidad los agravios expresados por la licenciada **Benavides Hernández**.

III. SOBRE EL TRÁMITE DEL OCURSO Y EL PLAZO PARA RESOLVER. En el presente caso fue presentado en el Registro Inmobiliario bajo el **Tomo 2021 Asiento 583373**, un documento al que, una vez calificado por el registrador correspondiente, se le consigna como defecto "EMMA ADQUIRIÓ CASADA UNA VEZ POR COMPRA EL 10/10/1986" por cuanto la titular comparece como viuda una vez y solicita se rectifique su estado civil, por lo que la notaria solicita calificación formal del documento y mediante **Calificación Registral 2021-123 RE** de fecha 17 de diciembre de 2021, se confirmó el defecto señalado.

Por no estar conforme con lo resuelto, la notaria presenta diligencias ocursoales y el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 14:46 horas del 22 de febrero de 2022, autorizó la apertura del expediente 2022-119-RIM y concedió audiencia a **Emma María de las Piedades Víquez Barrantes**, como propietaria registral de la submatrícula **003** de la finca de **Heredia 79171**, a **Natalia Guerrero Madrigal**, como adquirente de la nuda propiedad de la submatrícula **003** y a **Marta Benavides Hernández**, notaria autorizante del documento citas **2021-583373** (ver folio 40 del expediente administrativo).

A las comparecientes se les notificó las presentes diligencias mediante publicación de edicto realizada en el Boletín Judicial N° 58 del 29 de marzo de 2023 (Consulta realizada a las 13:55 horas del 24 de agosto de 2023 al enlace <https://www.imprentanacional.go.cr/boletin/?date=29/03/2023>). Una vez publicado, se apersonan al procedimiento **Emma María Víquez Barrantes** y **Natalia Guerrero Madrigal**, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el día 12 de abril de 2023, contestando así la audiencia conferida por ese Registro mediante resolución de las 14:46 horas del 22 de febrero de 2022 (ver folio 71 del expediente administrativo).

Quedó demostrado, en el hecho probado 9 indicado supra que la resolución final que emite el Registro Inmobiliario, y que resuelve las diligencias ocursoales, tiene fecha del 15 de mayo de 2023, aunque firmada de forma digital el 18 de mayo de 2023 (visible a folios del 80 al 96 del expediente administrativo).

Al respecto debe este Tribunal referirse a lo que dispone el artículo 22 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que es Ley 3883, con relación al plazo para resolver las diligencias ocursoales por parte del Registro Inmobiliario:

ARTICULO 22.- Vencidas las audiencias respectivas, el Registrador decidirá, en resolución considerada, lo que estimare conveniente con indicación de sus fundamentos legales. Si accediere a la revocación, mandará practicar el asiento; en caso contrario denegará la inscripción ordenando cancelar total o parcialmente, según el caso, el asiento del Diario correspondiente al documento cuya inscripción se deniegue.

Esta resolución se notificará al ocursoante así como a los demás interesados que se hubieran apersonado en la forma que indica el artículo veinte.

El Registrador deberá dictar su resolución dentro del mes siguiente al vencimiento del término de las audiencias concedidas. Si no lo hiciere así, se tendrá como revocada la orden de suspensión y se procederá a practicar el asiento. (Lo subrayado no es del original).

El artículo es claro al señalar que el Registro Inmobiliario dispone de un mes para dictar la resolución una vez vencido el término de las audiencias concedidas, no obstante, tal y como consta a folio 71 del expediente administrativo, las señoras **Emma María Víquez Barrantes** y **Natalia Guerrero Madrigal**, como partes interesadas en el procedimiento, contestaron la audiencia concedida por ese Registro mediante escrito presentado el día **12 de abril de 2023**, por lo que a partir de ese momento se tiene por vencida la audiencia; sin embargo, la resolución final

fue emitida por el Registro Inmobiliario el día **15 de mayo de 2023** y firmada digitalmente el **18 de mayo de ese mismo año**, es decir, pasado el mes desde el momento en que las partes contestaron la audiencia sea el 12 de abril de 2023.

Se debe tener presente que la notificación tiene como finalidad enterar a las partes de las resoluciones y actuaciones que suceden en el proceso, para dar efectiva vigencia al principio de publicidad y contradicción, aspecto que se cumplió con el apersonamiento de las partes interesadas en el proceso, al respecto el artículo 10 de la Ley de Notificaciones Judiciales, N° 8687 del 4 de diciembre de 2008, publicada en La Gaceta N° 20 del 29 de enero de 2009, establece:

ARTÍCULO 10.- Notificación que se tiene por realizada

Se tendrá por notificada la parte o la tercera persona interesada que, sin haber recibido notificación formal alguna, o recibida de manera irregular, se apersona al proceso, independientemente de la naturaleza de su gestión. Los plazos correrán a partir de la notificación a todas las partes.

[...] (Lo subrayado no es del original)

Asimismo, recuérdese que todo plazo corre a partir del día hábil siguiente de la notificación a todas las partes, lo cual ocurrió el día 12 de abril de 2023, teniendo la administración un mes calendario para resolver, a partir del 13 de abril de 2023 según el artículo 22 de la Ley N° 3883 de previa cita; al respecto el Código Procesal Civil, que es ley N° 9342, en el artículo 30.5 señala:

30.5 Conteo de plazos. Salvo que la ley determine otro punto de partida, los plazos comenzarán a correr a partir del día hábil inmediato siguiente a aquel en el que hubiera quedado notificada la resolución a todas las partes. Cuando se fije el plazo de veinticuatro horas, se entenderá reducido a las que fueran de despacho el día en que comienza a correr.

Los plazos por días se entiende que han de ser hábiles. Los plazos por años o meses se contarán según el calendario, sea, de fecha a fecha.

Cuando el ordinal del día de partida no exista en el mes de vencimiento, el plazo concluirá el último día de este. Si el día final de un plazo fuera inhábil, se tendrá por prorrogado hasta el día hábil siguiente; la misma regla se aplicará cuando se declare asueto parte de ese día final.

[...] (Lo subrayado no es del original)

Así las cosas, acorde al principio de legalidad analizado que rige a la Administración y visto el incumplimiento en cuanto al plazo para dictar la resolución por parte del Registro Inmobiliario, este Tribunal, conforme se ordena en el artículo 22 citado, revoca la resolución venida en alzada y ordena al Registro Inmobiliario inscribir el documento citas **Tomo 2021 Asiento 583373**, a pesar de la correcta consignación del defecto por parte del registrador. Tome nota el Registro que el artículo 330 de la Ley General de Administración Pública, admite el silencio positivo en tres hipótesis: a) cuando se establezca expresamente; b) cuando se trate de autorizaciones o aprobaciones que deban acordarse en el ejercicio de funciones de fiscalización y tutela; y c) cuando se trate de solicitudes de permisos, licencias y autorizaciones.

Consecuencia de lo anterior, una vez inscrito el documento presentado al Diario bajo las citas **Tomo 2021 Asiento 583373**, deberá el Registro Inmobiliario proceder de forma inmediata a abrir un procedimiento de gestión administrativa, ya que la finca de la provincia de **Heredia** matrícula **79171-003** y cualesquiera otra submatrícula que se genere como producto de la inscripción del documento de marras, presentarán una inexactitud en su publicidad al inscribirse contraviniendo el ordenamiento jurídico, ya que como fue señalado por el Registro Inmobiliario, y comprobado por este Tribunal, la submatrícula **003** de la finca de **Heredia 79171** cuya titular registral en la actualidad es la señora **Emma María Víquez Barrantes**,

para poderse traspasar requería de previo haberse dilucidado lo concerniente a la ganancialidad en sede judicial, en razón de haberse adquirido de forma onerosa cuando la donante estaba casada en segundas nupcias y separada de hecho, y disponerse hoy día como viuda una vez.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, concluye este Tribunal en la necesidad de revocar la resolución venida en alzada por incumplimiento en el plazo para dictar la resolución de las diligencias ocursoales, por lo que debe el Registro Inmobiliario inscribir el documento citas documento tomo 2021, asiento 583373, y revocar el defecto señalado por el registrador "EMMA ADQUIRIÓ CASADA UNA VEZ POR COMPRA EL 10/10/1986" en aplicación del silencio positivo.

Dadas las inexactitudes que producto de esta inscripción afectarán la publicidad registral del inmueble de **Heredia** matrícula **79171-003**, y que deben ser saneadas, se ordena al Registro Inmobiliario, una vez inscrito el documento citas **Tomo 2021 Asiento 583373**, proceder a abrir de manera inmediata y oficiosa la correspondiente gestión administrativa, con el fin de hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral sobre la finca indicada; a los efectos de que se realice la corrección requerida con la anuencia de los terceros afectados, o se proceda a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate, lo anterior conforme lo dispone el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas **I.-** Se declara con lugar, por nuestras razones, el recurso de apelación interpuesto por la licenciada **Marta Benavides Hernández**, de calidades indicadas, en contra de la resolución dictada

por el Registro Inmobiliario a las 09:15 horas del 15 de mayo de 2023, la cual se revoca en este acto para que se proceda a inscribir el documento presentado al Diario del Registro bajo las citas **Tomo 2021 Asiento 583373**. **II.-** Se ordena al Registro Inmobiliario, una vez inscrito el documento presentado bajo las citas **Tomo 2021 Asiento 583373**, abrir de manera inmediata y oficiosa una gestión administrativa sobre la finca de la provincia de **Heredia** matrícula **79171** por la inexactitud que se genere con la inscripción del documento cuya inscripción se ordena en el acápite I. del Por Tanto de esta resolución. 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: 31/01/2024 03:38 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 01/02/2024 11:15 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 15/01/2024 10:29 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 02/02/2024 10:01 AM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 02/02/2024 10:03 AM

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL

TG: Áreas de competencia

TNR: 00.31.59