



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2024-0357-TRA-RI**

**DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS OFICIOSAS**

**RUTH NAVARRETE ALVARADO, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2021-037-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0240-2024**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas treinta y seis minutos del veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora **RUTH NAVARRETE ALVARADO**, cédula de identidad 1-0485-0426, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:27 horas del 4 de julio de 2024.

**Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LO SOLICITADO.** El 21 de junio de 2024, la señora **NAVARRETE ALVARADO**, presenta escrito en el que manifiesta ser la dueña de la finca de la provincia de **Heredia** número **101147-001**, entabló recurso de apelación y nulidad absoluta de actuaciones contra la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:59 horas del 8 de noviembre de 2021, la cual ordenó la inmovilización del derecho **004** de dicha finca, por publicitar erróneamente la proporción y clase de derecho de dicha submatrícula, solicitando se retrotraiga el proceso y se notifique este a todos los copropietarios.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 15:27 horas del 4 de julio de 2024, indica que la resolución apelada quedó en firme ya que no fue apelada dentro del plazo otorgado por ley por lo que debe atenderse a lo resulto en ella, y aclara que en el momento



procesal oportuno se le dio audiencia a las partes involucradas relacionadas al derecho 004, que la medida total de la finca en cuestión no se está viendo afectada, y que el derecho 001 está libre de medidas cautelares por lo que sí se puede disponer de este último libremente.

La señora **NAVARRETE ALVARADO**, inconforme, apela lo resuelto y solicita se ordene corregir de inmediato el error registral que genera la imposición de la advertencia administrativa e inmovilización sobre la finca de **Heredia** número **101147-004**:

1- La resolución de 8 de noviembre de 2021 carece de fundamentación, ya que ordena que se mantenga la inmovilización hasta que una autoridad judicial disponga su cancelación, lo cual no tiene asidero legal y debe ser más bien la autoridad registral la que corrija el error cometido de inmediato.

2- Tampoco tiene asidero legal el indicar que no se puede corregir por la existencia de embargos practicados, ya que son derechos personales que se encuentran en desventaja ante el derecho real, además de que se afecta a los poseedores de ese derecho personal que no pueden adjudicarse o ejecutar el título contra ese derecho.

3- Al encontrarse la finca dividida en derechos, la inmovilización del derecho 004 también afecta a los demás, ya que no pueden disponer libremente de ellos, y no se puede inscribir un plano que corrija e indique la medida correcta de la finca, pues al tratarse de una inconsistencia en la medida por no haber congruencia en la medida registral, real y catastral se afectan a todos los copropietarios quienes no pueden disponer de sus derechos.

4- Asimismo, no se resolvió el incidente de nulidad de actuaciones, referido a la falta de notificación de lo actuado en 2021 a los demás condueños del inmueble, quienes claramente se ven afectados con lo resuelto.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Por ser un asunto de puro derecho, se prescinde de un elenco de hechos probados y no probados.



**TERCERO. 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.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Indica la apelante que la resolución que mantiene la inmovilización hasta que judicialmente se ordene su cancelación no tiene asidero legal, y que se debe corregir el error de oficio por la administración. Dicho alegato no puede ser acogido, ya que en atención al principio de legalidad contenido en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, la administración registral no puede modificar de forma oficiosa los asientos registrales cuando esto genere un perjuicio a un tercero, según lo establecido en el artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es decreto ejecutivo N° 35509-J, del 30 de setiembre de 2009, y que en lo de interés establece en su artículo 18:

Artículo 18.-**Del saneamiento de las inexactitudes registrales.** Solo el Registrador o funcionario registral bajo su responsabilidad deberá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o en el ejercicio de sus funciones que produjo una inexactitud en la publicidad registral. La corrección se realizará con fundamento en el conjunto de la información registral y la que le pueda aportar la parte interesada.

En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros o no se pueda corregir, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Subdirección correspondiente y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa.

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

Visto el artículo anterior y según se desprende el asiento registral, en el caso de marras hay terceros afectados, que son justamente los anotantes de los practicados citas 800-529534-01-0001-001, 800-539279-01-0001-001, 800-541757-01-0001-001 y 800-548979-01-0001-001, los cuales fueron debidamente notificados según se aprecia de la lectura del expediente, quienes no se apersonaron a hacer valer sus derechos, y sin cuya aprobación expresa no puede corregirse por parte del Registro el error registral, pues no puede interpretarse que se está ante una especie de “silencio positivo” y que por no oponerse de



forma expresa a la corrección, esta se puede realizar, lo cual sería a todas luces ilegal de acuerdo con el artículo indicado supra.

Aunado a lo anterior, no es menester señalar que no existe ninguna colisión entre derechos personales y derechos reales, pues no se está ante una de las situaciones previstas por el artículo 455 del Código Civil que contempla los casos en que puede darse esta, pues en este caso lo que resulta de aplicación es el artículo 18 del Reglamento citado, que como ya se señaló establece que no procede la corrección si hay “perjuicio a terceros”, sin contemplar excepción alguna si es por derecho personal o real, por lo que los anotantes se consideran terceros registrales y no se les puede afectar, por lo que se reitera que si los anotantes de los embargos practicados manifiestan su conformidad se puede corregir por las vías que indica la normativa, pero antes de ello no se puede, y en este punto es importante hacer ver a la recurrente que además ella no tiene legitimación para representar los derechos de estos.

Corolario de lo anterior, resulta ajustada a derecho la resolución que en su momento dictó el Registro, al cautelar el asiento registral para dar publicidad a la inexactitud detectada, lo anterior de acuerdo con el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, por lo que la resolución dictada, en efecto, tiene asidero legal en la normativa que regula la actividad registral.

Indica la apelante que la inmovilización del derecho **004** afecta a los demás copropietarios, pues no pueden disponer libremente de sus derechos ni inscribir planos que grafiquen el inmueble para corregir la incongruencia en la medida registral, real y catastral. Esta afirmación es inexacta, en primer lugar porque la inexactitud que dio origen a las presentes diligencias administrativas, no tiene relación alguna con la medida de la finca, como afirma la recurrente, sino que se relaciona únicamente a la clase de derecho y a la proporción del derecho **004**. En segundo lugar, porque al tratarse justamente de derechos indivisos, lo que suceda con uno de ellos en nada afecta la individualidad de los demás derechos, de tal manera que al inmovilizarse el derecho **004**, los demás derechos pueden ser donados, vendidos, adjudicados en sucesión, hipotecados, rematados, etc. Es importante hacer ver que incluso todos estos actos que pueden realizarse sobre los derechos indivisos no requieren de plano catastrado, e incluso se puede presentar un plano para localizar cada



uno de esos otros derechos sin que exista impedimento legal alguno, y hasta de la finca completa pues, tal y como fue indicado en la resolución impugnada, este será sometido al proceso de calificación, por cuanto no se está ventilando un tema relacionado con la medida del inmueble como tal, sino con un derecho en específico.

En cuanto al agravio que indica la existencia de una nulidad de lo actuado en el 2021 por no haberse notificado a los condueños por verse afectados con lo resuelto, no tiene asidero legal: amén de intentar anular una actuación de hace tres años sin indicar la normativa concreta en la cual se basa, ninguna afectación existe para los copropietarios del inmueble, ya que sus derechos pueden ser localizados y dispuestos jurídicamente por no verse afectados ni recaer una medida cautelar sobre ellos tal y como ya fue expuesto. Ya el Registro Inmobiliario indicó claramente, tanto en la resolución del año 2021 como en la de 2024, que el único derecho afectado con la medida cautelar es el **004**, lo cual hace innecesaria la notificación a los copropietarios, en lo que concuerda este Tribunal, no existiendo causa alguna de nulidad en la tramitación del expediente, del cual se deriva con meridiana claridad que las notificaciones se realizaron de forma ajustada a derecho a “los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral” (categoría en la que no ingresan los copropietarios en razón del tipo de inexactitud que se ventila), según lo dispuesto por el artículo 26 del Reglamento indicado:

Artículo 26.-**De la notificación.** A todos los interesados en un trámite registral se les notificará la solicitud de gestión administrativa planteada, para que se manifiesten según corresponda a sus intereses, por un plazo que no exceda de quince días.

A los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, se les notificará en los domicilios que consten de la publicidad registral por medio de correo certificado mediante el sistema de acuse de recibo, el cual se incorpora al expediente respectivo.

En caso de que la notificación no pueda ser llevada a cabo conforme el sistema de acuses de recibo, se publicará, por una sola vez un edicto en el Diario Oficial *La Gaceta*.

[...]

Por lo anterior, no encuentra este Tribunal motivo alguno de nulidad en los procedimientos y ni la resolución dictada a las 15:59 horas del 8 de noviembre de 2021. La inconsistencia



en la publicidad registral del derecho **004** de la finca de **Heredia 101147**, referida a la incorrecta inscripción de la proporción y clase del derecho **004**, debe ser advertida a terceros interesados a través de la medida cautelar de inmovilización, la cual no afecta en nada los demás derechos de la finca, por lo que, según le fue indicado a la apelante en la resolución venida en alzada, debe atenerse a lo resuelto por el Registro Inmobiliario a las 15:59 horas del 8 de noviembre de 2021.

### **POR TANTO**

Se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **RUTH NAVARRETE ALVARADO** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:27 horas del 4 de julio de 2024, la cual **SE CONFIRMA**. 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 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**.

**Karen Quesada Bermúdez**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Cristian Mena Chinchilla**

**Gilbert Bonilla Monge**

**Norma Ureña Boza**



Ivc/KQB/PLSA/CMCh/GBM/NUB

**DESCRIPTORES**

**Recurso de apelación contra actos del Registro Nacional en materia sustantiva**

**TG:** Áreas de competencia

**TNR:** 00.31.39