



# **Jurisprudencia sobre La Cancelación de Asientos Registrales**

## **Índice de contenido**

<b>Resumen</b> .....	<b>1</b>
<b>Normativa</b> .....	<b>1</b>
La Cancelación de Asientos Registrales.....	1
La Cancelación del Procedimiento de Inscripción de Documentos en la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público.....	2
<b>Jurisprudencia</b> .....	<b>3</b>
Cancelación del Asiento Registral por Nulidad del Título que le da Origen: Registro Público.....	3
Cancelación de Asientos ya Inscritos (Análisis Normativo y Casos en los que Procede)5	
Cancelación del Asiento Registral ya Inscrito: El Registro de Propiedad Industrial.....	5

## **Resumen**

El presente documento reúne información normativa y jurisprudencial sobre la cancelación de asientos registrales, lo cual abarca el concepto, los requisitos y la procedencia del procedimiento de cancelación de asientos registrales en el Registro Nacional Costarricense.

## **Normativa**

### ***La Cancelación de Asientos Registrales***

[Código Civil]<sup>1</sup>

ARTÍCULO 471.- Las inscripciones en el Registro Público solo se extinguen, en cuanto a terceros, por la cancelación o la inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito, a favor de otra persona. Las hipotecas inscritas, comunes o de cédulas, que aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo. El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará. Estas circunstancias se harán constar en las cédulas hipotecarias. La vigencia de las anotaciones no contempladas en los artículos anteriores se determinará según el término de la prescripción extintiva correspondiente a la obligación o el derecho de que se trate. Cuando se trate de las anotaciones provisionales referidas en los incisos 1), 2), 3) y 4) del artículo 468, dentro de los términos indicados y a fin de interrumpirlos, la parte interesada podrá gestionar la anotación de interrupción, si el juicio respectivo no hubiere fenecido.

Las hipotecas inscritas y otorgadas para garantizar la administración de la tutela, que aparezcan en cualquier tiempo con más de cuarenta años de constituidas, sin que el Registro manifieste la circunstancia que implique gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, después de ese tiempo, no surtirán efectos en perjuicio de terceros y el registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes y los cancelará. (Así reformado por el artículo 178, inciso b), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 472.- Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: 1º.- Cuando se extinga el inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito. 2º.- Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.

ARTÍCULO 473.- Podrá pedirse y deberá decretarse cancelación parcial cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción, o cuando el derecho real se reduzca a favor del dueño de la finca gravada.

ARTÍCULO 474.- 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.

ARTÍCULO 475.- La anotación provisional referente a decreto de embargo o título con defectos subsanables, quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de la ley. Si la anotación provisional se refiriere a embargo o demanda, se cancelará en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoriada que absuelva de la demanda o la declare definitivamente desierta. (Así reformado por el artículo 178, inciso b), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 476.- En el Registro de Personas, las inscripciones se cancelarán total o parcialmente en virtud de documento público o auténtico, en que conste legalmente que ha cesado la incapacidad o que han cesado o se han modificado las facultades administrativas objeto de la inscripción.

ARTÍCULO 477.- La cancelación podrá declararse nula cuando: 1.- Se declare falso o nulo el título en virtud del cual fue hecha. 2.- Se haya verificado por error o fraude. En estos casos, la nulidad solo perjudica a terceros posteriores cuando la demanda establecida se haya anotado provisionalmente para que se declare en juicio. (Así reformado por el artículo 178, inciso b), del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

### ***La Cancelación del Procedimiento de Inscripción de Documentos en la Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público***

[Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público]<sup>2</sup>

ARTICULO 7º.- No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución.

Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquél indicare.

Si el documento original no estuviere en el Registro y fuere imprescindible, para llevar a cabo la cancelación, podrá actuarse con una fotocopia del mismo o de la matriz, firmada por un notario. Si se tratare de una resolución judicial, la fotocopia será de ésta, con la firma del funcionario correspondiente.

En todo caso, las anotaciones o afectaciones erradas aquí referidas, carecen de todo efecto y validez, y no impedirán que se inscriba el documento posterior relativo a la inscripción del inmueble en el cual se practicó la anotación errada. El Director del Registro dictará las normas de procedimientos atinentes a estos casos.

(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTICULO 11.- Ordenada la cancelación de un asiento del Diario, por autoridad judicial, si el documento respectivo no se encontrare en el Archivo, el Registrador procederá a efectuarla indicando esa circunstancia.

(Así reformado por el artículo 2 de la Ley No.6145 del 18 de noviembre de 1977).

## **Jurisprudencia**

### ***Cancelación del Asiento Registral por Nulidad del Título que le da Origen: Registro Público***

[Sala Primera]<sup>3</sup>

"IV. En el fallo de segunda instancia, se aprueban los hechos demostrados que consideró el a-quo en su sentencia, entre ellos, el distinguido con letra c), conforme al cual "Mediante escritura Número Veinticuatro, visible al Folio Veintitrés frente del Tomo Noveno del Protocolo de la Notaria Pública Maribel Chavarría Vega, otorgada a las 8:30 horas del veintiuno de junio de mil novecientos noventa y cinco, Lionel Peralta Lizano, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada TRACTOMOTRIZ SOCIEDAD ANÓNIMA, le vendió al señor José Tobías Carvajal Soto, quien aceptó, por la suma de cien mil colones exactos, pagados a entera conformidad la finca inscrita en el sistema de Folio Real, Partido de Cartago, matrícula número 39233". Después, el Tribunal replantea el hecho probado d), agregando diversas estipulaciones que los contratantes asumieron en el acuerdo privado, suscrito a las 11 horas del mismo día de firmada la escritura pública, lo mismo que en el posterior adendum al citado acuerdo. Asimismo, tiene por no demostrado, como lo consideró el señor juez de primera instancia, "Que el monto por la suma de cien mil colones, en la realidad, no lo ha cancelado el señor JOSE TOBIAS CARVAJAL SOTO a favor de TRACTOMOTRIZ S.A., como pago del precio de la compraventa realizada por ellos, en cuanto al inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, bajo el sistema de Folio Real, Partido de Cartago, matrícula número treinta y nueve mil doscientos treinta y tres-cero se refiere". Además, enlista como hecho carente de prueba: "Que se hubiera dado un acuerdo verbal entre las partes para que el señor Carvajal Soto no procediera a inscribir el traspaso de la propiedad a que se contrae este litigio...". Con fundamento en ese hecho indemostrado, manifiesta en el considerando VI: "... lo que tenemos es que existe una escritura pública mediante la cual la empresa "Tractomotriz S.A.", "vende" al aquí demandado José Tobías Carvajal Soto, la finca...". En orden al acuerdo privado y a su adendum, indica: "...el traspaso de la finca tantas veces citada y de otras más, lo era para que el demandado



tratará de “recuperar esas fincas”, en vista de que estaban ocupadas por precaristas...”. Asimismo, según el referido adendum, reconoce haberse llegado a convenir que para defender la propiedad de los poseedores, “... se requería efectivamente hacer el traspaso en el Registro Público”. De lo anterior, es claro que los juzgadores de instancia consideraron la existencia de un contrato de compraventa entre las partes y la transmisión del dominio operada de la enajenante, Tractomotriz S.A., al adquirente, señor José Tobías Carvajal Soto. El ad-quem ha puesto de manifiesto, con referencia en el acuerdo privado y su adendum, la finalidad de la venta y necesidad del traspaso, tendiente a lograr liberar esa finca de los precaristas, para luego venderla y repartirse el precio de venta entre él y la sociedad que le transmitió. En este sentido, puede afirmarse que la valoración de la prueba documental ha sido correcta, en tanto desprende de ella la negociación efectuada, en cuyo caso, no procede el recurso, cuando en él se afirma el desconocimiento del contrato, pese a que las probanzas lo han hecho patente.

V. El Tribunal, pese a tener por demostrada esa negociación, luego manifiesta que Tractomotriz S.A. no tenía voluntad real de vender. Además, que como don José Tobías aún no ha vendido la finca, “... la parte actora como verdadera propietaria del inmueble, está facultada para pretender que el mismo vuelva a estar a su nombre para disponer de él con todas las facultades que el derecho de propiedad confiere, al tenor de lo que prevé el artículo 316 del Código Civil, en relación con el artículo 264 del mismo cuerpo de leyes y que por lo tanto se ordene la anulación del asiento de inscripción de la finca a nombre del demandado..., de manera que la sociedad actora tiene todo el derecho de pretender el poder disponer del inmueble de su propiedad como lo considere pertinente y emplear para ello todos los medios que la ley le permita, como lo prevé el artículo 295 del Código Civil”. Es evidente que no es posible acceder a un pronunciamiento de esta naturaleza, sin estar precedido de un análisis de la legislación atinente a la nulidad absoluta o relativa de los contratos y de su aplicación al caso concreto, para tener entonces por carente de validez y eficacia el traspaso efectuado entre las partes. Mucho menos, cuando la pretensión de la demanda va orientada a lograr la nulidad de la inscripción registral a nombre del demandado, sin buscar primero la del contrato traslativo del dominio. Bajo esta orientación, tampoco procedía que el ad-quem justificara la nulidad registral, en disposiciones atinentes a las facultades del derecho de propiedad, pues para ese evento, se debió combatir el contrato mismo, a fin de dejar establecida, con el correspondiente pronunciamiento declarativo de derecho, la titularidad en favor de la actora, lo cual no se hizo, incurriendo, así, en quebranto de los artículos 264, 295 y 316 del Código Civil, por aplicación indebida. Finalmente, es notoria la violación directa, por falta de aplicación, del canon 472, inciso 2, ibídem, pues para poder decretar la nulidad de una inscripción registral y su consecuente cancelación en el Registro Público, es necesario declararse nulo el título que le da origen, lo cual se echa de menos en la especie, donde la parte actora se ha limitado a solicitar se anule el asiento de inscripción que aparece en el Registro a nombre del demandado, condenándosele al pago de daños y perjuicios, sin pedir la nulidad del contrato de compraventa. A este respecto, nótese, tampoco consta que se haya rescindido esa contratación ni así fue pedido en demanda.

VI. En consecuencia, el negocio de compraventa, en virtud del cual la empresa actora traspasó el inmueble número 39233-000 al señor Carvajal Soto, no ha sido cuestionado al punto de hacerlo sucumbir en su validez y eficacia. De esta manera, su vigencia se ha mantenido, al grado de posibilitar al adquirente la inscripción a su nombre, en el Registro Público, del correspondiente título de propiedad. Incluso, el propio Tribunal reconoce no haberse probado la existencia de un acuerdo verbal entre las partes para evitarlo, ni se ha demostrado razón alguna que lo justifique. De allí que también resulte imposible la nulidad y cancelación del respectivo asiento registral, sin haberse declarado nulo el título que le sirve de causa, como bien lo expresa el recurrente al señalar las violaciones legales que, conforme quedara expuesto, fundamentan la procedencia de este recurso

y, como corolario, la nulidad del fallo impugnado para, en su lugar, proceder a confirmar el de primera instancia."

### ***Cancelación de Asientos ya Inscritos (Análisis Normativo y Casos en los que Procede)***

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección III]<sup>4</sup>

" I. Esta Sección del Tribunal en la resolución N°147-2000 de las 10:40 hrs del 28 de febrero del 2002 indicó lo siguiente: "II.- Esta Sección del Tribunal ha señalado en reiteradas ocasiones que la cancelación de asientos definitivamente inscritos, procede, única y exclusivamente, bajo los supuestos señalados en el artículo 474 del Código Civil, esto es, cuando media una providencia ejecutoria expedida por algún tribunal de la república en un proceso en el que sea competente o bien por escritura pública o documento auténtico en el que exprese su consentimiento, para efecto de la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere efectuado la inscripción. Como se ve, se trata de dos hipótesis fácticas expresamente tasadas y numerus clausus que no admiten otra forma para la cancelación de un asiento inscrito. El ordinal 474 del Código Civil, pese a encontrarse contenido en ese cuerpo legislativo más que centenario, es una norma especial emplazada sistemáticamente en el título VII, denominado "Del Registro Público", del Capítulo Sexto llamado "De la cancelación de inscripciones". Ninguna otra disposición legal resulta aplicable al supuesto de la cancelación de asientos inscritos y menos aún el numeral 173 de la Ley General de la Administración pública, puesto que esa norma general fue diseñada para todas aquellas hipótesis en que se pretenda anular, en vía administrativa (revisión de oficio), un acto declaratorio de derechos o favorable para el administrado, siempre y cuando no exista norma especial. En lo atinente al artículo 90 y siguientes del reglamento del Registro Público, es menester indicar que la figura de la gestión administrativa ahí prevista es para los supuestos en que la modificación o cancelación de alguna información no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, sin embargo, como se apuntó supra el numeral 474 del Código Civil pauta un íter específico para la cancelación de asientos definitivamente inscritos...". En el caso de marras resulta de aplicación lo expuesto anteriormente, pues el representante del gestionante pretende la nulidad de dos inscripciones registrales, a cuyo efecto no queda otra alternativa más que acudir a lo dispuesto en el numeral 474 del Código Civil a fin de obtener la nulidad pretendida."

### ***Cancelación del Asiento Registral ya Inscrito: El Registro de Propiedad Industrial***

[Sala Primera]<sup>5</sup>

"VIII. La parte actora, en su demanda principal, solicita se declare la nulidad de la indicada sentencia de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, por anular, totalmente, la resolución número 3-2000 de las 8 horas treinta minutos del 31 de enero y, de manera parcial, la 12-2000 de las 15 horas 30 minutos del 14 de abril, ambas del año 2000, dictadas por la Dirección General del Registro Nacional. El fundamento de esa decisión fue que, al socaire de lo preceptuado por el ordinal 474 del Código Civil, ninguno de los Registros que conforman el Registro Nacional, tienen potestad o competencia para anular un asiento registral previamente inscrito, si no es por virtud de sentencia ejecutoria emanada de un Tribunal de la República o por escritura pública, en la



que, la persona a cuyo favor se hubiere practicado la inscripción, sus causahabientes o representantes legítimos, expresen su consentimiento libre y claro de proceder a la cancelación. En la sentencia recurrida, considerando III, los juzgadores concluyeron que el tema de patentes de invención está regido por una ley especial: la Ley de Patentes de Invención, Dibujos y Modelos Industriales y Modelos de Utilidad, número 6867 del 25 de abril de 1983, por lo tanto, sus disposiciones resultan aplicables de manera preferente en esta materia. Esta Sala comparte ese criterio. Es un principio general el que la norma especial prevalece sobre la general. En consecuencia, solo en caso de laguna u omisión de ese cuerpo normativo es que podría integrarse con otras normas del bloque de legalidad. Además, como bien lo indicó el ad quem, la Ley de Patentes se promulgó en el año 1983, es decir, con posterioridad al Código Civil. El numeral 21 de dicha Ley dispone: *“Nulidad. 1. El Registro de la Propiedad Industrial, a pedido de cualquier persona interesada, o de oficio, y previa audiencia del titular de la patente, declarará la nulidad de la misma si se demostrara que fue otorgada en contravención con alguna de las previsiones de los artículos 1 y 2, o que el titular de la patente no es el inventor ni su causahabiente, y en cualquier otro caso de nulidad absoluta./ 2. El licenciataria de la patente anulada tendrá, en su caso, derecho a la restitución de los pagos ya efectuados por concepto de la patente, a condición de que no se haya beneficiado con la licencia./ 3. La nulidad podrá ser declarada en cualquier momento antes del vencimiento de la patente.”* A la luz de esta disposición, y contrario a lo indicado por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, es claro que el Registro de la Propiedad Industrial sí puede anular el asiento registral de una patente inscrita. Ergo, resulta procedente la pretensión anulatoria de lo resuelto por ese órgano jurisdiccional en función administrativa; así como también, declarar que la Dirección General del Registro Nacional era competente para dictar la nulidad decretada mediante resolución número 3-2000 de las 8 horas treinta minutos del 31 de enero del 2000. Por otro lado, la sociedad actora solicita se disponga la nulidad de la resolución administrativa número 12-2000 de las 15 horas 30 minutos del 14 de abril del 2000, al adicionar la número 3-2000, en el sentido de que el recurso procedente contra lo resuelto es el de apelación ante la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo dentro del plazo de cinco días a partir de su notificación. Sobre este punto, debe indicarse que, a partir del voto de la Sala Constitucional número 3669-06 de las 15 horas del 15 de marzo del 2006, el agotamiento de la vía administrativa, tiene el carácter de facultativo u optativo para el administrado, ya no preceptivo, salvo el caso de la materia municipal (artículo 173 de la Constitución Política) y contratación administrativa (artículo 182 ibídem). No obstante, lo indicado por el ordinal 245 de la LGAP mantiene su vigencia, pues, amén de no haber sido declarado inconstitucional en dicho fallo, en el evento de que el administrado decidiera agotar la vía administrativa, antes de acudir a la judicial, requiere saber, a ciencia cierta, cuáles recursos interponer y dentro de qué plazos. Por eso, como lo razonó la Sección Tercera del Tribunal Contencioso en la susodicha sentencia número 375-2001 de las 9 horas del 4 de mayo del 2001, en atención de los principios de linaje constitucional del debido proceso (artículo 39 de la Constitución Política) y derecho de defensa (ordinal 41 ibídem); así como los de gratuidad (numeral 328 de la LGAP) e informalismo a favor del administrado (canon 224 ejúsdem), es que el incumplimiento de los requisitos de la comunicación del acto administrativo, señalados en el referido numeral 245 ibídem, conlleva la nulidad absoluta de lo actuado, según lo dispone el ordinal 223 de ese cuerpo normativo. La resolución administrativa número 3-2000 de las 8 horas 30 minutos del 31 de enero del 2000, mediante la cual la Dirección General del Registro Público declaró con lugar el recurso de apelación interpuesto por el apoderado especial de la sociedad actora, ordenando la cancelación del asiento de inscripción de la patente de invención número 2452 denominada “Viguetas de Bloques Destinados a la Construcción de Paredes”, no indicó cuáles recursos cabían contra ella ni dentro de qué plazos. Es por ello que la número 12-2000 la adiciona en ese sentido. Como bien lo señaló el indicado órgano jurisdiccional en función administrativa, esto tuvo el mismo efecto que la anulación. Corolario, lo resuelto por la Dirección General del Registro Público no está viciado de nulidad, razón por la cual,



debe denegarse la pretensión de la sociedad actora, acogiéndose la excepción de falta de derecho respecto a tal pedimento. Al haberse acogido el extremo petitorio de la demanda principal, referente a la anulación de la sentencia número 375-2001 de las 9 horas del 4 de mayo del 2001 emitida por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso, la cual, a su vez, había anulado lo resuelto por la Dirección General del Registro Nacional, tocante a la cancelación del asiento de inscripción de la patente de invención número 2452, denominada “Viguetas de bloques destinados a la construcción de paredes”, lo solicitado en subsidio pierde interés, razón por la cual se omite pronunciamiento. De conformidad con lo dispuesto por el ordinal 221 del Código Procesal Civil, las costas personales y procesales del proceso corren por cuenta de la parte demandada.”

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de 1887. Código Civil. Fecha de vigencia desde 01/01/1888. Versión de la norma 10 de 10 del 26/09/2011.
- 2 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 3887 del treinta de mayo de mil novecientos sesenta y siete. Ley de Inscripción de Documentos en el Registro Público. Versión de la norma: 3 de 3 del 28/04/2006. Datos de la Publicación: Colección de Leyes y Decretos: Año: 1967, Semestre: I, Tomo 2, Página: 744.
- 3 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 366 de las diez horas con cincuenta minutos del veintiseis de mayo de dos mil cuatro. Expediente: 98-000346-0164-CI.
- 4 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN III. Sentencia 7 de las nueve horas con veinte minutos del veinticuatro de enero de dos mil tres. Expediente: 01-000678-0161-CA.
- 5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 803 de las diez horas con veinte minutos del veinte de octubre de dos mil seis. Expediente: 01-000548-0163-CA.