



## Cancelación de inscripción por impedimento legal

<b>Rama del Derecho: Derecho Registral.</b>	<b>Descriptor: Registro Público.</b>
<b>Palabras Clave: Cancelación o revocatoria, Nota de advertencia o inmovilización, Anulación de asiento registral.</b>	
<b>Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.</b>	<b>Fecha de elaboración: 28/05/2014.</b>

El presente documento contiene jurisprudencia sobre la cancelación de inscripción por impedimento legal. Se consideran los supuestos del artículo 474 del Código Civil, en el cual se cancelará una inscripción por providencia ejecutoria, escritura o documento auténtico que así lo justifique. Se explican temas como la nota de advertencia o inmovilización en la inscripción registral, la anulación de asiento registral en caso de declaratoria de lesividad de inscripción de un bien demanial, la sanción disciplinaria al notario por inserción de datos erróneos, la cancelación de asiento registral y su análisis normativo, entre otros.

### Contenido

NORMATIVA.....	2
ARTÍCULO 474.- .....	2
JURISPRUDENCIA .....	2
1. Inscripción registral: Finalidad de la nota de advertencia o inmovilización .....	2
2. Anulación de asiento registral: Análisis en caso de declaratoria de lesividad del acto administrativo de inscripción de un bien demanial .....	12
3. Sanción disciplinaria al notario: Inserción de datos erróneos acerca de inscripción de finca rematada a favor del acreedor sin que existiera firmeza del acto judicial constituye falta grave .	17
4. Asiento registral: Obligación del Registro Público de conformarlo en casos de cancelación o revocatoria .....	25
5. Cancelación de asiento registral: Análisis normativo y casos en que procede .....	27
6. Inscripción registral: Análisis normativo y casos en que procede la cancelación .....	28
7. Inscripción registral: Análisis normativo y casos en que procede la cancelación .....	29

## NORMATIVA

### ARTÍCULO 474.-

[Código Civil]<sup>i</sup>

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.

## JURISPRUDENCIA

### 1. Inscripción registral: Finalidad de la nota de advertencia o inmovilización

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI]<sup>ii</sup>

Voto de mayoría:

**“III.- Sobre las competencias del Registro Nacional para decretar la inmovilización de terrenos.** A la luz del ordinal primero de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 del 230 de mayo de 1967, publicada en La Gaceta No. 125 del 03 de junio de 1967: *"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./ Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral./ Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto."* Este Registro juega un rol fundamental en el llevamiento de la información relacionada con los bienes inscribibles. Desde ese plano, el ejercicio de esas competencias se orienta en gran medida a la conservación y resguardo de la seguridad registral. En efecto, la seguridad registral pretende brindar y mantener información adecuada para que los terceros y potenciales interesados en las transacciones de los bienes y negocios jurídicos sujetos al régimen de inscripción, puedan realizar sus actividades con el conocimiento pleno de las advertencias y condiciones concretas de la cosa en particular sobre la que se va a realizar un determinado negocio jurídico, de manera que pueda anticipar las implicaciones de su proceder respecto de tal objeto. De ese modo, la publicidad registral solo cumple su papel si la información brindada es segura y confiable, lo que dimana, con claridad del principio de seguridad jurídica. Con todo, es evidente que la dinámica registral no se encuentra exenta de los riesgos y posibilidades de

errores en el trámite de inscripción de los diversos documentos que ese Registro procesa y depura (actividad Registradora -Decreto Ejecutivo No. 35509-J). En este punto, el Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de septiembre del 2009 -Gaceta No. 198 del 30 de octubre del 2009-, en su numeral 3 establece como funciones del Registro Inmobiliario: *"El Registro Inmobiliario tiene como finalidad fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, por medio de los efectos jurídicos de su publicidad, atendiendo a la eficacia y eficiencia en la tramitación de los documentos presentados."*

La publicidad registral por su lado guarda especial énfasis en la tutela de los intereses directos o potenciales de terceros, como en efecto puede colegirse del canon 455 del Código Civil. La afectación en esferas jurídicas de terceros al negocio inscribible, solo es viable a partir de la presentación al Registro, tal y como señala esa normativa. Ciertamente, mediante el proceso de calificación de títulos inscribibles, el funcionario registral puede rechazar la presentación cuando no se cumplan con las exigencias que en cada caso imponga el ordenamiento jurídico a cada negocio, o bien, requerir la subsanación de las deficiencias superables (v.gr, numeral 454 del Código Civil). En cuanto a este supuesto de corrección de errores, el Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. Decreto Ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998, señala en su numeral 87: *"Sólo el Registrador bajo su responsabilidad, podrá corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento, sean materiales o conceptuales, 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, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio podrá iniciar una Gestión Administrativa."* Por su lado, en cuanto a la inmovilización que pueda disponerse como consecuencia de la determinación de errores registrales, el precepto 88 ibídem señala: *"Si en el caso del artículo 85 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio."* Ahora bien, es claro que dentro del ejercicio de la competencia que ha sido conferida al Registro Nacional, ha de guardar una directa sujeción al ordenamiento jurídico, lo que implica, sus acciones y procedimientos han de encontrar respaldo en las fuentes jurídicas que delimitan y precisan su proceder, lo que atañe no solo a los requisitos exigibles para la inscripción de documentos, sino para la adopción de medidas precautorias. Cabe señalar con todo, la inscripción en el Registro no convalida los actos o contratos que sean nulos o anulables, tal y como lo estatuyen los ordinales 456 del Código Civil y el precepto 55 del Decreto Ejecutivo No. 26771-J. Igual tratamiento hace el Decreto Ejecutivo No. 35509-J denominado "Reglamento de Organización del Registro INmobiliario", en los numerales 14, 16, 17, 21, 25, 28, normas las cuales aluden a la temática del error registral y las gestiones administrativas para su corrección, así como la medida de inmovilización.

**IV.- Sobre la medida de inmovilización de una finca.** Como se ha señalado, el numeral 88 del Decreto Ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, fija uno de los supuestos en que procede la medida de inmovilización sobre un determinado bien. Como se ha señalado, la tutela de la seguridad registral es primaria dentro del ejercicio de las potestades del Registro Nacional. En el citado Decreto Ejecutivo, el capítulo IV regula lo

atinente a la Publicidad Registral (arts. 49-75). A la luz del precepto 66 ejusdem, la citada publicidad "... está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación, siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral." Sobre la validez de una medida de inmovilización como la que se discute, ya la Sala Constitucional tuvo oportunidad de manifestarse, En concreto, al conocer una acción de inconstitucional presentada contra el artículo 66 del Decreto Ejecutivo No. 9885-J, denominado "Reglamento del Registro Público", norma que fue derogada por el Decreto Ejecutivo No. 24322-J de 12 de mayo de 1995, denominado "Reglamento de Organización del Registro Público", este último derogado a su vez por el vigente Decreto 26771-J, ese alto Tribunal concluyó que una medida de esa naturaleza no atentaba contra el régimen de propiedad ni el debido proceso. En lo medular, en la resolución No. 6663 del 05 de diciembre de 1995 expuso: "*PRIMERO. (...) Considera la Sala, que la nota de advertencia e inmovilización que establece la norma analizada, reúne los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es así como, dicha nota obedece a:* 1) *La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación.* 2) *Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento.* 3) *Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral.* 4) *Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios.* 5) *Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos: (...) De manera que, los interesados tienen medios legales establecidos a su disposición. Obsérvese que el artículo 66 impugnado, establece el deber del registrador de publicar en el periódico Oficial, un aviso a los interesados informando sobre la existencia de la nota de advertencia e inmovilización.* 6) *Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso. Para determinar la validez constitucional de la nota de advertencia e inmovilización que establece el artículo 66 impugnado, ha de realizarse el juicio de razonabilidad y proporcionalidad. (...) Debe recordarse que la nulidad es un vicio grave, y que según dispone el artículo 456 del Código Civil: "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley." Asimismo, el legislador en dicha norma introdujo una condición resolutoria, para condicionar los efectos jurídicos de la norma. De ahí, la nota de temporalidad de esta medida cautelar, la que resulta tan temporal como los interesados lo quieran. Incluso podría llegar a ser definitiva, si los interesados no presentan el recurso que la ley dispone para combatir la razón dada por el registrador que practicó la nota de advertencia e inmovilización. Además, el artículo 19 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público otorga una legitimación muy amplia para interponer el recurso: las partes en los documentos o inscripciones, el Notario autorizante, y toda persona que tenga interés de acuerdo con documentos o inscripciones existentes en el Registro. Al ser la nulidad un vicio grave, resulta razonable y proporcionado que la norma impugnada faculte al registrador para practicar la nota de advertencia e inmovilización, ya que de esta forma, el registrador salva su responsabilidad en materia de daños y perjuicios*

ocasionados a los terceros al amparo de la publicidad registral. Lo anterior, en virtud de que el artículo 454 del Código Civil dispone: "Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios". (...) " Las razones de derecho dadas por la Sala Constitucional en el precedente recién referido, son de total y plena aplicabilidad en este caso, siendo que aborda la totalidad de las manifestaciones presentadas por la accionante como sustento de su reproche. En efecto, lleva razón el accionante en cuanto señala que la inmovilización encuadra dentro de la categoría de medida cautelar administrativa. No se controvierte ese aspecto. De igual modo, se encuentra fuera de discusión las características básicas del régimen cautelar (judicial o administrativo), en cuanto a sus rasgos de instrumentalidad y provisionalidad. Sin embargo, resulta claro que por el régimen propio de la materia que regula, este tipo de medida busca o pretende el resguardo de la seguridad en la información registral y minimizar riesgos a terceros en las transacciones jurídicas. De ahí que su tratamiento no pueda seguir el esquema de la justicia cautelar que atañe a otro tipo de relaciones. Esa medida se encuentra regulada además en el aparte 28 del Decreto Ejecutivo No. 35509-J de aplicación concurrente en menesteres inmobiliarios.

**V.- Sobre la medida cautelar de inmovilización en el caso concreto.** Como punto de partida, debe hacerse referencia a lo expuesto por el Tribunal Constitucional en el fallo de referencia, en cuanto a la finalidad misma de la medida de inmovilización. Sobre el particular señaló: "... Para determinar la razonabilidad y proporcionalidad de la norma impugnada, en segundo término deben ponderarse: las circunstancias sociales que la motivan, los fines perseguidos y el medio escogido por el legislador para alcanzarlo. En cuanto a las circunstancias sociales, debe señalarse que la norma impugnada responde a la necesidad de satisfacer fines sociales y jurídicos tendientes a garantizar una convivencia pacífica y segura entre los ciudadanos. El Registro Público cumple una función vital para la sociedad, consistente en garantizar la seguridad jurídica en materia de bienes inscritos; esta materia es de interés público. Por otra parte, la norma impugnada persigue evitar que terceros de buena fe, resulten perjudicados al amparo de la fe pública y la publicidad registral. Además, busca fortalecer el principio de seguridad jurídica registral, y dotar de instrumentos jurídicos al registrador, para que pueda salvar su eventual responsabilidad ante terceros, por la información que conste en el Registro Público, lo que evidentemente es válido constitucionalmente por un principio general de justicia en la imputación de las responsabilidades asignadas a los funcionarios públicos (artículos 9, 11, 33 y 41 de la Norma Fundamental). No sería justo imponer al registrador el deber de tener información veraz y exacta, acorde con la realidad, imponiéndole además responsabilidad por los daños y perjuicios que su actuar como funcionario acarrea, y por otro, no darle los medios jurídicos apropiados para salvar su responsabilidad. En lo atinente al medio escogido, ya se señaló que la norma impugnada contiene una medida cautelar, que por naturaleza es temporal. Pero en todo caso, la temporalidad de la misma, está determinada por los interesados, si plantean el ocurso y se dispone la cancelación de la nota o se practica en su caso la rectificación, la medida cautelar se levanta, quedando el asiento apto para inscribir cualquier asiento posterior, es decir, cesa la inmovilización del asiento registral; en caso contrario, la nota se

*mantendrá. Resulta evidente entonces, que la duración de esta medida cautelar depende de la conducta de los interesados, y no de un impedimento de índole normativo. Además, debe señalarse que la nota de advertencia e inmovilización sólo afecta el asiento en el cual se consigna, afectando únicamente el bien a que corresponde dicho asiento. Por todo lo antes dicho, la Sala concluye que la medida cautelar contenida en el artículo 66 examinado, es razonable y proporcionada, por lo que goza de validez constitucional. "* De nuevo, los razonamientos que expone ese precedente son compartidos por este cuerpo colegiado en la medida en que en lo medular, comparten la base de justificación dada ut supra. Es evidente que la medida de inmovilización se trata de una cautelar *sui generis*, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad registral y con ello, tutela los derechos de terceros que al amparo de esta publicidad registral puedan verse afectados. La consignación de un detalle semejante al margen del asiento registral de un determinado bien genera una advertencia para el público que le previene sobre la existencia de situaciones que deben ser corregidas respecto de un bien o conjunto de ellos. De ese modo, por derivación de certeza jurídica, quien opte por adquirir uno de esos bienes o realizar negocios en los que directa o indirectamente se encuentren en juego aquellos, sabrá del riesgo o incidencias de la situación que motivó la inmovilización. Ahora, desde la óptica de la instrumentalidad y provisionalidad, no se observa incorrección alguna. Ciertamente las medidas cautelares no pueden tener existencia propia y autónoma, pues en tesis de principio, buscan asegurar la satisfacción de un eventual fallo estimatorio, así como la pervivencia del objeto de la causa. Empero, en casos como el presente, la medida fue dictada luego de la apertura de un expediente administrativo promovido a gestión de parte interesada, dentro del cual, se pudo establecer la existencia de inconsistencias registrales entre las propiedades involucradas. Como se ha señalado, no es objeto de este proceso abordar la temática relacionada con la procedencia o no del criterio de fondo del Registro Público en cuanto a la sobreposición de planos. Lo cierto del caso es que al haber establecido por esa autoridad pública la citada inconsistencia, que se explicita con suficiente detalle en los apartes primero, segundo y tercero de la resolución de las 07 horas 145 minutos del 17 de febrero del 2009, dictada dentro del expediente administrativo No. 2007-524-BI (ver folios 490-500 del legajo administrativo), se configura el presupuesto de hecho condicionante que posibilita, al tenor del artículo 88 del Decreto 26771-J -que coincide con el regulado por el ordinal 28 del Decreto No. 35509-J-, adoptar ese contenido precautorio. Como aspecto dictado dentro de la parte dispositiva de ese acto administrativo, -tema que además incluyó en el análisis realizado en el considerando cuatro-, dispuso inmovilizar las fincas del Partido de San José, matrículas 83524, 1125 M, 21774 F, 21776 F, 21784 F, 37381 F, 37382 F, 37383 F y 37384 F. En esa línea, se estableció de manera puntual en cuanto a la vigencia, que la inmovilización se mantendría: " *"...hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, luego de corregido o subsanado, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido, así lo realicen mediante escritura pública, en ambos casos, los documentos de solución serán sometidos al proceso de calificación registral, por tal razón, la inmovilización se levantará de los inmuebles en el momento en que el funcionario respectivo manifieste expresamente su verificación de que la sobreposición fue debida y correctamente subsanada. (...)."*

Acorde a lo expuesto, la medida cuestionada se emite en el contexto de un procedimiento administrativo dentro del cual se ha tenido por establecida la concurrencia de

contradicciones registrales entre las fincas señaladas, aspecto que por derivación del principio de seguridad registral y certeza jurídica registral, ameritaba, conforme al numeral 88 del Decreto Ejecutivo No. 26771-J, disponer la inmovilización. Ahora bien, este Tribunal respeta la interpretación que sostiene la parte accionante en cuanto a que se trata de una medida cautelar ante causam y que por ende, acorde al 243 del Código Procesal Civil, si la solicitud de corrección del error detectado se presenta por los interesados, el plazo para la vigencia de la cautelar es de un mes, en tanto que si la instancia que peticiona la nulidad de esos asientos registrales es el mismo Estado, el plazo es de 15 días conforme al canon 26 del Código Procesal Contencioso Administrativo, pero en definitiva no se comparte. La medida impuesta se da como consecuencia de un procedimiento previo que determina la necesidad de adoptarla, dentro del cual, se ha tenido por acreditado que a todas las partes se dio audiencia debida para la formulación de sus alegaciones. Incluso en el caso de la accionante, se ha comprobado que la comunicación se realizó mediante publicaciones en La Gaceta números 104 del 30 de mayo del 2008, 105 del 02 de junio del 2008 y 106 del 03 de junio del 2008, ante la imposibilidad de comunicar personalmente al representante de la entidad accionante. La misma petente se apersonó dentro del procedimiento administrativo a formular sus alegaciones, según se puede observar a folio 491 vuelto del legajo administrativo, las que fueron consideradas por el Registro Nacional para emitir el acto final que en este litigio se impugna. Ello dice del cumplimiento del debido proceso en cuanto a la esfera jurídica de la demandante. Volviendo al punto de la vigencia de la cautelar, lo cierto del caso es que el contenido del acto impugnado establece con claridad que la vigencia de la inmovilización se condiciona a un eventual arreglo entre las partes interesadas o bien, orden judicial que disponga el levantamiento de esa medida. Desde esa óptica es evidente que guarda correspondencia e instrumentalidad con los fines de aquel procedimiento administrativo y con la finalidad misma de las potestades que ostenta la Administración Registral. De igual modo, la vigencia se sujeta a acciones de los interesados en los derechos de esas fincas, quien por ser de su pleno interés, serían los legitimados para establecer las causas judiciales que permitan esclarecer las contradicciones que se detectaron en el cauce procedimental llevado a cabo por el Registro Público. Son los titulares de los terrenos involucrados en el defecto registral, quienes pueden acordar la corrección del equívoco o bien acceder a un proceso judicial para que se declare la validez o no de la decisión pública que determina la existencia de la contradicción que motivó la medida de advertencia administrativa. Cabe en este aspecto destacar, a tono con lo estatuido por el ordinal 474 del Código Civil: *"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."* Esta norma refleja la imposibilidad del Registro Nacional de disponer el levantamiento de la inmovilización, instancia que se limitó a detectar la inconsistencia y a fin de no dar publicidad a asientos registrales defectuosos, a fin de evitar lesiones a terceros, impuso la advertencia e inmovilización hasta tanto el defecto sea superado por las partes o autoridad judicial. Así las cosas, la medida impuesta no es autónoma, pues fue dictada como derivación de un procedimiento administrativo en el que a modo de supuesto condicionante se estableció la necesidad de adoptar esa medida para la tutela de la seguridad y publicidad registral, pero además, guarda la característica de provisionalidad en la medida en que se supedita a modo de condición suspensiva a supuestos concretos que el mismo acto detalló, referidos a la corrección del defecto ya

expuesto, lo que se insiste, en virtud de la restricción que impone el ordinal 474 del Código Civil, no puede obrar oficiosamente el Registro Público, limitándose, una vez detectado el error registral, a consignar la advertencia administrativa y disponer la inmovilización conforme lo ordena el canon 88 del Decreto Ejecutivo 26771-J. Así, la validez de la adopción de una medida de esa naturaleza se condiciona a la acreditación previa del supuesto de hecho que le da cabida, en concreto, la determinación de errores registrales. En este caso, se reitera, talas falencias en cuanto a la sobreposición de planos fue plenamente determinada por las autoridades registrales en la resolución cuestionada, sin que la parte promovente aporte en este proceso reproche alguno contra ese proceder en particular. Nótese que lo que cuestiona es la falta de instrumentalidad y provisionalidad de la medida, más no su pertinencia al haber determinado la concurrencia de una inconsistencia registral.

#### **VI.-**

Por demás, como se ha dicho, fue precisamente con sustento en dicha irregularidad en las fincas involucradas, que el Registro Público estableció la advertencia y medida de inmovilización sobre esos bienes. Ese elemento evidencia el interés actual de la medida impuesta como mecanismo precautorio, para evitar daños a terceros merced de una publicidad registral que de no consignarse el detalle de la inconsistencia, desconocería la existencia de posibles vicios en asientos registrales, con potencial perjuicio o riesgo para los terceros. Desde el plano de la instrumentalidad, se insiste, esa finalidad de la seguridad y publicidad registral hace meritoria la figura analizada, tratándose de un caso en que mediante procedimiento administrativo en el que se ha satisfecho el debido proceso administrativo, en el cual se confirió audiencia a las partes, se atendieron sus alegaciones y fueron analizadas, y al cabo del cual, se dispuso la convergencia del supuesto de hecho que amerita, a tono con el ordinal 88 del Decreto Ejecutivo No. 26771-J, disponer la tantas veces citada inmovilización. En cuanto a este punto, este Tribunal, en el fallo No. 584 de las 09 horas 15 minutos del 07 de junio del 2002, Sección Tercera, sobre la medida en cuestión indicó: "**IV.-**

*Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la "publicidad" Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.(...)"* A mayor abundamiento de razones, la medida cumple con ese parámetro de instrumentalidad, si se considera que a la luz del artículo 474 del Código Civil, el Registro, en tesis de principio, no se encuentra facultado para cancelar de oficio un asiento registral defectuoso, sino que esa cancelación ha de provenir de providencia ejecutoria o en virtud de escritura en el que las partes expresen su anuencia para la cancelación. De ese modo, en tanto se concreta alguno de ambos supuestos, la cautelar de marras debe mantenerse. Por ende, la instrumentalidad se produce no solo en el ámbito del procedimiento administrativo dictado, sino además, respecto del eventual proceso judicial que los interesados pueden formular para esclarecer las confusiones que ha detectado el Registro Público y que han motivado la medida de inmovilización. Una vez superado el error, sea por concierto de las partes involucradas, o por la definición en sede

jurisdiccional de la correcta relación de propiedad respecto de los bienes en controversia, esa medida desaparece, como así en efecto lo indica el precitado numeral 474 del Código Civil. En este punto, cabe destacar, son las mismas partes las llamadas a formular el proceso, siendo que dada la restricción de la norma recién referida, la Administración Registral no puede declarar per se la invalidez de errores registrales en sede administrativa, por la imposibilidad de aplicar el canon 173 de la Ley No. 6227/78 a la supresión de asientos registrales inscritos, por la primacía de las formas previstas en el ordinal 474 del Código Civil. Así lo ha establecido la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, entre otros, en el reciente fallo No. 619-S1-F-2011 de las 09 horas 10 minutos del 26 de mayo del 2011, en el que, sobre el tema, en el considerando VIII señaló: *"VIII.(...) Por otro lado, el precepto 474 del Código Civil dispone: "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." (Lo subrayado no es del original). De su tenor literal se determina que la cancelación de asientos, definitivamente inscritos, solo procede en los supuestos señalados en esa norma (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). Se trata de dos hipótesis fácticas expresamente tasadas y "numerus clausus" que no admiten otra forma para la cancelación de un asiento inscrito. Dicho precepto, pese a estar contenido en ese cuerpo legislativo -más que centenario-, es una norma especial, emplazada 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, menos aún el canon 173 de la LGAP, puesto que esta norma general fue prevista para todas aquellas hipótesis donde 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. Es decir, la expresión "No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria", que es la que interesa para resolver el recurso, lo que implica es que la cancelación de inscripciones deberá hacerse en sede judicial mediante ejecutoria, la cual está constituida por la sentencia firme dictada en un proceso de conocimiento (canon 157 del Código Procesal Civil)."*

Lo señalado en cuanto a las vías para corregir las deficiencias base de la medida, conllevan a tener por satisfecho el principio de provisionalidad que la accionante reprocha como desatendido. Incluso el mismo Registro Público en el acto cuestionado pone en evidencia ese aspecto, al señalar que se mantendrá hasta tanto se disponga judicialmente la cancelación de la inmovilización o bien las partes interesadas lleguen a una arreglo de las inconsistencias (tema arriba tratado). Véase que en el acto reprochado la Administración señaló con claridad: *"(...) El error descrito debe ser solucionado por la vía judicial tal y como lo establece el artículo 153 de la Constitución Política que otorga al Poder Judicial la facultad de otorgar derecho o consolidar situaciones jurídicas. También conforme al Principio de Autonomía de la Voluntad, por medio del cual, algunos asuntos civiles, como el que nos ocupa, puede solucionarlos por medio del otorgamiento de instrumentos públicos, sin necesidad de acudir a la vía judicial, en donde, TODAS, las partes involucradas, sin causarse perjuicio, manifiesten su voluntad de solucionar el conflicto."* No se lesiona entonces el derecho de propiedad como señala la actora, pues de nuevo, se trata de una medida precautoria que cumple una finalidad concreta, a la que ya se ha hecho referencia. Por el

contrario, ha de reiterarse, esa medida busca la protección de la publicidad registral dando a terceros información veraz y fidedigna, que sea confiable respecto de los datos de la propiedad de los bienes inscribibles, lo que se ajusta al contenido del mandato 45 constitucional. En esa línea, este Tribunal comparte las apreciaciones del Estado en cuanto señala que el transcurso del tiempo de vigencia de la medida no corre en perjuicio de la situación real concretada y demostrada, siendo que al amparo del canon 456 del Código Civil, la inscripción no convalida actos nulos o anulables. En efecto, lejos de contrariar el derecho de propiedad, la medida busca, a partir de la acreditación de inconsistencias registrales, dar la debida publicidad a esa situación, a esperas de que el tema se corrija, acorde a las formas que permite el Ordenamiento Jurídico aplicable. Incluso, merece destacar, la medida no suprime el derecho de propiedad de la accionante; su contenido es establecer una orden de inmovilización al haber determinado la existencia de un traslape de planos, según informe del Catastro Nacional, lo que exige definir con claridad las dimensiones y situación de cada finca involucrada en la problemática. Aún eliminando el acto cuestionado, cualquier tráfico sobre los bienes inmuebles sobre los cuales se determinó la irregularidad, al conocer ya el Registro de tal error, deberá necesariamente superar la deficiencia. Por ende, no se observa como se vulnera el derecho constitucional de propiedad en que los accionantes han sustentado su acción. Así las cosas, la propuesta de integración normativa que para las medidas ante causam postula la accionante, es respetable por demás, empero, no compartida por la finalidad particular y especificidades propias de este tipo de acción precautoria registral. En consecuencia, no observa este cuerpo colegiado deficiencia o invalidez en lo actuado por el Registro Público, en el aparte puntual que ha sido objeto de debate en esta contienda judicial.

#### **VII.-**

Finalmente, cabe destacar, en cuanto al alegato de infracción al principio de legalidad en cautelares, debe indicarse, las medidas cautelares atienden a las finalidades de posibilitar la ejecución de un eventual fallo estimatorio o bien, mantener vigente el objeto del proceso. En esa línea, si bien el ordenamiento puede establecer medidas cautelares nominadas, sea, aquellas que son expresamente señaladas por las normas, ello no es óbice para la adopción de otras que se ajusten al objeto o finalidad recién expuesta. Por tesis de principio, la regla en esta dinámica es que el juzgador (lo que aplica ala Administración Pública), se encuentra facultado para adoptar las medidas que considere adecuadas y necesarias para la conservación del objeto de la causa y la satisfacción de un fallo estimatorio. Esto viene señalado no solo en el numeral 242 del Código Procesal Civil, sino además detallado comocriterios rectores de adecuación y necesidad en como es el caso del artículo 19 del Código Procesal Contencioso Administrativo. Tal potestad, se insiste, es de principio, y se ajusta a la máxima de justicia pronta y cumplida. De ahí que se pueda afirmar que si bien en materia cautelar existe, el principio rogatorio, en la medida en que las cautelares se adoptan a gestión de parte, no existe una congruencia con lo estrictamente petitionado, pues bien puede el juzgador dictar la medida que se estima necesaria y conveniente, aún cuando fuese diversa a la pedida. En estos casos, lo *sui generis* de la materia registral posibilita, por tutela a la publicidad registral, que la determinación de oficio de errores registrales, al margen de la imposibilidad de suprimirlos administrativamente, permita la adopción de este tipo de medida precautoria o provisional, a esperas de la definición y regularización de las deficiencias registrales detectadas. Así, esas potestades del juez son igualmente aplicables a las medidas dictadas en sede administrativa. De ese modo lo ha entendido la Sala Primera de la Corte Suprema

de Justicia, instancia que ha señalado la posibilidad de emitir medidas administrativas innominadas. En la sentencia No. 199-S1-F-2010 de las 15 horas 30 minutos del 04 de febrero del 2010, sobre el particular señaló en lo medular: *"Desde esta perspectiva, el marco general de las medidas cautelares en el proceso contencioso administrativo, así como sus alcances, características y requisitos, resulta aplicable, mutatis mutandi, en sede administrativa. En esta línea, la Ley General de la Administración Pública prevé la posibilidad de suspender los efectos del acto administrativo, a pesar del principio de ejecutoriedad, cuando su ejecución pueda causar daños de difícil o imposible reparación. No obstante, no debe entenderse que esta es la única medida con que cuenta la Administración. La ausencia de una regulación más amplia del tema no conlleva a que el régimen cautelar se agote en el incidente de suspensión. Por el contrario, dicha facultad es consustancial a la tramitación del procedimiento administrativo, por lo que el órgano competente puede adoptar aquellas medidas que considere oportunas, sin que por ello vulnere el principio de legalidad. Se trata de una potestad implícita, habilitada por la regulación de los fines públicos (los cuales siempre se derivan del ordenamiento jurídico) cuya consecución busca el respectivo procedimiento administrativo del cual pende, y a los cuales se encuentra supeditado. (...)"* Lo expuesto pone en evidencia la improcedencia del alegato de la accionante en cuanto a la supuesta infracción al principio de legalidad en régimen cautelar. La medida fue impuesta tomando como base el canon 85 y 88 del Decreto Ejecutivo No. 26771-J, y en este caso se ha acreditado el motivo de hecho que permite adoptar esa decisión, con lo cual, lo reprochado no es de recibo. Ese proceder se adopta como consecuencia de denuncia formulada por parte interesada, y al haberse determinado el yerro registral, la finalidad misma de las potestades del Registro Público de cara a la seguridad jurídica y la publicidad registral, le permite, aún de oficio, disponer esa orden cuestionada. En definitiva, a diferencia de lo expuesto por el reclamante, en lo que es objeto de cuestionamiento, lo actuado muestra conformidad sustancial con el plexo normativo, a tono con el precepto 128 y 158 de la Ley General de la Administración Pública, y encuentra pleno respaldo en el Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771-J y en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 del 230 de mayo de 1967, así como en los apartes, 455, 456 y 474, todos del Código Civil. Ergo, lo debido es disponer el rechazo de la demanda. En cuanto a las **pretensiones subsidiarias**, en el fondo, buscan el mismo efecto que las principales. Véase que se direcciona a buscar que este Tribunal disponga que el Registro en la adopción de las medidas cautelares debe sujetarse a la satisfacción de los principios de instrumentalidad y provisionalidad, que solo puede dictar medidas sujetas al plazo de un procedimiento principal, y en el caso de las denominadas ante causam, se sujetan a un plazo de caducidad para plantear el procedimiento o proceso judicial, y que para adoptarlas debe aplicar los principios del derecho procesal común. En realidad, las pretensiones giran en torno a las mismas alegaciones y efectos que se buscan con las pretensiones primarias o principales. En consecuencia, el análisis abordado en cuanto a los diversos puntos y alegaciones planteadas por la accionante, son atinentes y aplicables a las pretensiones subsidiarias (tanto las primarias como las secundarias), lo que supone, sin más, la remisión a ese marco de examen y por paridad de razón, por esas mismas causas, al rechazo de ese elenco petitorio."

## 2. Anulación de asiento registral: Análisis en caso de declaratoria de lesividad del acto administrativo de inscripción de un bien demanial

[Sala Primera de la Corte]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría

“IV.- Tocante a lo afirmado en torno al canon 173 LGAP, es menester indicar lo siguiente. Su redacción ha experimentado dos reformas. La primera mediante Ley no. 7871 del 21 de abril de 1999; la segunda, por la Ley no. 8508 del 28 de octubre de 2006 (Código Procesal Contencioso Administrativo). Entraron en vigencia, por su orden, el 29 de abril de 1999 y el 1ero. de enero de 2008. La referida versión del año 1999 es la actuable a esta lite, por ser la vigente al momento de incoarse la demanda. Dispone esa norma: “1.- Cuando la nulidad de un acto declaratorio de derechos fuere evidente y manifiesta, podrá ser declarada por la Administración en la vía administrativa, sin necesidad de recurrir al contencioso de lesividad señalado en los artículos 10 y 35 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, N° 3667, del 12 de marzo de 1966, previo dictamen favorable de la Procuraduría General de la República. Cuando la nulidad versare sobre actos administrativos relacionados directamente con el proceso presupuestario o la contratación administrativa, la Contraloría General de la República deberá rendir el dictamen favorable. / 2.- Cuando se tratare de la administración del Estado, el órgano Constitucional superior que emitió el respectivo acto deberá declarar la nulidad. En los actos del Poder Ejecutivo, el Ministro del ramo designará al órgano director del procedimiento. Si se tratare de otros entes públicos o Poderes del Estado, deberá declarar la nulidad cada jerarca administrativo. Contra lo resuelto por ellos, solo cabrá recurso de reconsideración o reposición. Con la resolución de los recursos se dará por agotada la vía administrativa. / 3.- Antes de anular los actos referidos en este artículo, el acto final debe estar precedido por un procedimiento administrativo ordinario, en el que se hayan observado los principios y las garantías del debido proceso y se haya brindado audiencia a todas las partes involucradas. / 4 .- En los casos anteriores, el dictamen deberá pronunciarse expresamente sobre el carácter absoluto, manifiesto y evidente de la nulidad. / 5.- La potestad de revisión oficiosa consagrada en este artículo caducará en cuatro años. / 6 .- La anulación administrativa de un acto contra lo dispuesto en este artículo, sea por omisión de las formalidades previstas o por no ser la nulidad absoluta, evidente y manifiesta, será absolutamente nula. Además, la Administración estará obligada a pagar las costas, los daños y perjuicios, sin mengua de las responsabilidades personales del servidor agente, conforme al segundo párrafo del artículo 199. / 7.- La pretensión de lesividad no podrá deducirse por vía de contrademanda. / 8.- Para los supuestos en los que la emisión del acto administrativo viciado de nulidad absoluta, evidente y manifiesta, corresponda a dos o más Ministerios, o bien, se trate de la declaración de nulidad de actos administrativos relacionados, pero dictados por órganos distintos, regirá lo dispuesto en el inciso d), artículo 26 de esta ley. ...”(Lo subrayado es suplido). De su lectura, se determina, en primer lugar, que el inciso 4) no dispone la caducidad de la potestad revisora de oficio en el plazo de un año a partir de la adopción del acto. Por el contrario, el apartado 5) señala que caducará en cuatro años. En segundo término, a la luz de lo indicado en los incisos 1) y 5), se colige, sin lugar a dudas, que la anulación de un acto en vía administrativa, por ser el vicio evidente y manifiesto, es potestativa para la

Administración -no obligatoria, como lo quiere hacer ver el casacionista-. Por consiguiente, si no siguiese procedimiento, tiene abierta la posibilidad de pretender su nulidad en sede jurisdiccional, a través del proceso ordinario de lesividad, tal y como sucedió en esta lite y es aceptado por el propio recurrente. En consecuencia, la norma en comentario no resulta aplicable al sub júdice. Ergo, no ha sido conculcada por los juzgadores de instancia al no actuarla.

V. En relación con lo manifestado por el casacionista en cuanto a la competencia de la entonces Ministra de Justicia para declarar la lesividad del acto cuestionado, debe señalarse que, si bien se trata de un argumento novedoso, aducido hasta ahora en casación, no resulta aplicable lo dispuesto en el canon 608 del Código Procesal Civil. Ello por cuanto, esta Sala, entre otras, en las sentencias números 811 de las 10 horas 5 minutos, 821 de las 10 horas 55 minutos, ambas del 4 de diciembre de 2008 y 180 de las 16 horas 20 minutos del 19 de febrero de 2009, dispuso que el análisis del sujeto que emite el acto de lesividad, a efecto de determinar si resulta competente para ello, debe hacerse aún de oficio, por incidir en uno de los elementos para su validez, de conformidad con lo preceptuado en los cánones 129 y 182 de la LGAP. En consecuencia, procede su análisis en los siguientes términos. La Ley no. 5695 del 28 de mayo de 1975, Ley de Creación del Registro Nacional, en la versión vigente al momento cuando se declaró lesivo el acto cuestionado, siendo la aplicable al sub júdice, en lo de interés señala: "**ARTÍCULO 1º.-** Créase el Registro Nacional, dependiente del Ministerio de Justicia, el cual integrará bajo un solo organismo los registros y dependencias que señala el artículo siguiente. Sus fines serán: Unificar criterios en materia de registro, coordinar las funciones, facilitar los trámites a los usuarios, agilizar las labores y mejorar las técnicas de inscripción; para todo lo cual se modernizarán los sistemas. / (Así reformado por el artículo 1º de la ley Nº 6934 de 28 de noviembre de 1983). ... **ARTÍCULO 3º.-** El Registro Nacional estará dirigido por una Junta Administrativa, que tendrá personalidad jurídica para el cumplimiento de los fines de esta ley y cuyas funciones generales serán: / a) Dictar las medidas de organización y funcionamiento de sus dependencias; / b) Proteger, conservar sus bienes y velar por su mejoramiento; / c) Formular y ejecutar los programas de mejoras, de acuerdo con las necesidades de las dependencias a su cargo; / d) Administrar los fondos específicos asignados a cada una de ellas, así como los demás ingresos que por otros conceptos reciba, mediante cuentas separadas, dictando los presupuestos, acordando los gastos, haciendo las inversiones que estimare adecuadas, promoviendo y resolviendo las licitaciones que fueren del caso, con sujeción a lo dispuesto por la Ley de la Administración Financiera de la República y la presente ley; y / e) Preparar los proyectos de ley y reglamentos necesarios y dictar los reglamentos internos para el mejor funcionamiento de las diversas dependencias. ... **ARTÍCULO 6º.-** Habrá un Director General, de quien dependerán jerárquicamente, para efectos administrativos, los directores de las diversas dependencias integradas del Registro Nacional. ... / Al Director General corresponderá: / 1) Ejercer la labor de funcionarios ejecutivos (sic) de la Junta, en cuyas sesiones tendrá voz pero carecerá de voto. / 2) Proponer a la Junta los proyectos para el cumplimiento de las funciones encomendadas a esta en el artículo tercero. / 3) Coordinar las funciones de todas las dependencias del Registro Nacional. / 4) Unificar los criterios de calificación y dictar, en forma general, las medidas del carácter registral en los distintos registros, sin que le corresponda el análisis o calificación de casos concretos cuyo pronunciamiento compete al Director, encargado o jefe de cada dependencia. / 5) Aprobar los proyectos de presupuesto que se presenten a la Junta. / 6)

Disponer las medidas administrativas generales para todos los organismos que integran el Registro Nacional. / 7) Tomar todas las medidas que estime convenientes para la marcha del Registro Nacional y sus dependencias, de acuerdo con las normas dictadas por la Junta. / El Director del Registro Nacional no podrá ser director de ninguno de los registros en particular. / Queda prohibido al Director del Registro Nacional abocar los asuntos que concierne resolver individualmente a cada uno de los registros. ( Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 6934 de 28 de noviembre de 1983 ).”(Lo subrayado es suplido). De las anteriores normas se determina que el Registro Nacional no es un órgano desconcentrado. Además, que su función medular es la registral; empero, se reitera, en torno a ella no existe desconcentración. Asimismo, se colige que la personalidad jurídica otorgada a su Junta Administrativa no lo es en materia registral –lo cual confirma la no desconcentración en ese aspecto- sino administrativa; en concreto, respecto a la administración del Registro Nacional. De igual manera, se infiere que al Director General, distinto a lo señalado por el casacionista, no le fueron conferidas competencias en materia resolutoria de conflictos registrales; por ende, no es el superior jerárquico en materia de actos administrativos de inscripción registral; por el contrario, de manera expresa se le prohibió avocar los asuntos que concierne resolver, de manera individual, a cada uno de los registros. Por su parte, la Ley no. 6739, Ley Orgánica del Ministerio de Justicia, en su redacción vigente cuando se declaró la lesividad, en lo conducente dispone: “**ARTICULO 1º.-** Corresponderá al Ministerio de Justicia: ... c) Administrar el sistema de registros oficiales sobre bienes y personas jurídicas. ... **ARTICULO 3º.-** El Ministerio de Justicia ejercerá sus funciones por medio de las siguientes dependencias principales: ... b) Dirección General del Registro Nacional. ...**ARTICULO 6º.-** Serán organismos adscritos al Ministerio de Justicia, los siguientes: ... / b) La Junta Administrativa del Registro Nacional, la cual funcionará de acuerdo con los términos y condiciones que se indican en la ley N° 5695 del 28 de mayo de 1975. ... **ARTICULO 7º.-** Serán funciones del Ministerio de Justicia: ... d) Administrar el sistema nacional de registros e inscripciones de bienes y personas jurídicas, de conformidad con lo que estipula la ley de creación del Registro Nacional, N° 5695 del 28 de mayo de 1975. ” Con las disposiciones transcritas queda en evidencia que es el titular de la cartera de Justicia a quien le compete administrar el sistema de registros oficiales de Costa Rica, función que realiza tanto por medio del Director General del Registro Nacional, como en su calidad de presidente de la Junta Administrativa –artículo 4 de la Ley no. 5695-. Ello, aunado a que, como se anotó, en materia registral no le fue otorgada al Registro Nacional desconcentración alguna (mínima o máxima, según lo indica el precepto 83 de la LGAP); que la personalidad jurídica de la Junta Administrativa no abarca la función registral; que el Director General no es el superior jerárquico en materia de actos administrativos de inscripción registral, al no conferírsele competencias en materia resolutoria de conflictos registrales; y atendiendo a su naturaleza de órgano dependiente del Ministerio de Justicia, “el órgano superior de la jerarquía administrativa” del Registro Nacional, según lo preceptuado por el canon 10.1.4 de la LRJCA, a la luz de lo dispuesto en el precepto 28.1 de la LGAP, distinto a lo afirmado por el casacionista, es el titular de esa cartera. En el sub litem, lo cuestionado es el acto administrativo de inscripción del título de propiedad de la señora Virginia Solera Flores (originando la finca número 171 492-000) al haberse hecho en perjuicio del demanio público. Ergo, al ser el objeto de este proceso eminentemente registral, la resolución n.º 200 167 de las 14 horas del 11 de marzo de 2002, mediante la cual se declaró lesivo a los intereses del Estado el aludido acto, fue emitida por el sujeto

competente para ello: la entonces Ministra de Justicia y Gracia. En consecuencia, se impone desestimar esta parte del agravio de mérito.

**VI.** Por último, tocante a lo manifestado por el recurrente, en cuanto al plazo para la interposición del sub litem, esta Sala no comparte sus afirmaciones. Al respecto es oportuno transcribir el párrafo primero del canon 35 de la LRJCA: *“Cuando la propia Administración, autora de algún acto declarativo de derechos, pretenda demandar su anulación, ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previamente deberá declararlo lesivo a los intereses públicos, económicos o de otra naturaleza, en el plazo de cuatro años contados a partir de la fecha en que haya sido dictado.”* Esta norma procesal es de orden público, por ende, a ella hay que atenerse. Caso contrario, podría ocasionar que el juez o las partes pretendiesen sustituir o modificar la voluntad del legislador. Empero, estima esta Cámara, distinto al criterio del casacionista, y como bien lo señalaron los juzgadores de segunda instancia, en virtud de una situación singular o excepcional, el plazo de caducidad ahí dispuesto no resulta aplicable a esta lite. El acto impugnado, como se ha dicho, se refiere a la inscripción registral de un bien inmueble que forma parte del patrimonio forestal del Estado; el cual, además, está incluido dentro de los límites de la Reserva Forestal, Zona Protectora y Parque Nacional, todos denominados Juan Castro Blanco (hecho probado antecedido con la letra u), no objetado por el recurrente). En consecuencia, integra el dominio público propiedad del Estado (véanse los artículos 261 y 262 del Código Civil; así como las leyes nos. 4052 del 19 de enero de 1968, 4465 del 25 de noviembre de 1969; y los Decretos Ejecutivos números 4965-A del 26 de junio, 5387-A del 28 de octubre, ambos de 1975; 18763-MIRENEM del 12 de septiembre de 1988 y 22669 del 2 de noviembre de 1993) revistiendo la característica de inalienable e imprescriptible. Ergo, las acciones para su protección no pueden estar sujetas a plazos de caducidad. En torno al tema de los bienes demaniales, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado: *“I.- El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Estos son los llamados bienes demaniales, bienes o cosas públicas, que no pertenecen individualmente a los particulares, que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres, razón por la cual, están afectados por su propia naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados por su propia naturaleza, la que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Estos se caracterizan por ser inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden ser hipotecados ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio.”* (Voto 2725-94 de las 15 horas 18 minutos del 9 de junio de 1994. En igual sentido, puede consultarse el fallo 20346 de las 9 horas 21 minutos del 3 de diciembre de 2010). De conformidad con lo anterior, en asuntos en los cuales se presenta la particularidad apuntada, el inmueble en litigio, por su característica de bien de dominio público, determina la inaplicabilidad de los plazos de perención para interponer la demanda, previstos en las normas procesales. Ciertamente, como lo señala el recurrente, podría ponerse en entredicho el principio de legalidad, al no actuarse el precepto en comentario según su letra; empero, ante la evidente colisión con otro postulado, incluso de mayor jerarquía, como es el del interés público, en virtud de los intereses en juego, este es el que prevalece (artículo 113 de la LGAP). En consecuencia, al haberlo entendido de esta forma los juzgadores de segunda

instancia, no quebrantaron lo dispuesto en el precepto 35.1 de la LRJCA, imponiéndose también el rechazo de esta parte del motivo de disconformidad en análisis.

**VII.-** En la **segunda** censura alega el recurrente falta de aplicación del canon 474 del Código Civil e indebida aplicación del precepto 35.1 LRJCA. Transcribe la primera de esas normas. El quebranto del indicado artículo 474 se concreta, alega, dado que la sentencia impugnada, al declarar la nulidad del supuesto acto administrativo impugnado, permite cancelar una inscripción registral por la vía administrativa mediante el canon 173 de la LGAP, o bien por la lesividad administrativa, luego de haber transcurrido el plazo del año previsto en la LGAP. Los alcances de permitir que una sentencia como la recurrida, comenta, permanezca vigente y sea confirmada, permitirían que, al no requerirse la vía establecida en el precepto del Código Civil, se considere también imprescriptible la posibilidad de que la misma administración, bajo el principio de autotutela, pueda declarar nulo cualquier acto de inscripción, de conformidad con el 173 LGAP, simplemente declarando el acto evidente y manifiestamente nulo. Transcribe, en lo de su interés, el fallo de esta Sala no. 91 de las 15 horas 5 minutos del 10 de junio de 1992. Al acogerse la demanda presentada por el Estado, señala, eligiendo la vía del proceso ordinario de lesividad y no la ordinaria, conforme lo ha determinado la ley para este tipo de actos, se violentó, por desaplicación la disposición indicada del Código Civil, permitiéndose la revisión de actos registrales por medio de un procedimiento administrativo, sin considerar si afectan a terceros o no.

**VIII.-** En el considerando IV de esta sentencia se expusieron las razones por las cuales esta Sala estima, distinto a lo señalado por el casacionista, que el artículo 173 de la LGAP no fue aplicado ni por la Administración ni por los juzgadores de segunda instancia; razón por la cual no ha sido conculcado. Asimismo, en el apartado VI se brindaron los argumentos por los cuales se estima que el plazo previsto en el canon 35 de la LRJCA tampoco resulta actuable a esta lite. Por otro lado, el precepto 474 del Código Civil dispone: *“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.”* (Lo subrayado no es del original). De su tenor literal se determina que la cancelación de asientos, definitivamente inscritos, solo procede en los supuestos señalados en esa norma (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). Se trata de dos hipótesis fácticas expresamente tasadas y “*numerus clausus*” que no admiten otra forma para la cancelación de un asiento inscrito. Dicho precepto, pese a estar contenido en ese cuerpo legislativo -más que centenario-, es una norma especial, emplazada 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, menos aún el canon 173 de la LGAP, puesto que esta norma general fue prevista para todas aquellas hipótesis donde 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. Es decir, la expresión “*No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria*”, que es la que interesa para

resolver el recurso, lo que implica es que la cancelación de inscripciones deberá hacerse en sede judicial mediante ejecutoria, la cual está constituida por la sentencia firme dictada en un proceso de conocimiento (canon 157 del Código Procesal Civil). Conforme se apuntó, el Estado no siguió el procedimiento de la revisión oficiosa del acto cuestionado. Esto es, no anuló en vía administrativa, según el procedimiento previsto en el canon 173 de la LGAP, el acto de inscripción del inmueble en litigio. Por el contrario, luego de declararlo lesivo a sus intereses, acude a la sede judicial, a través del proceso ordinario de lesividad, requiriéndole al juzgador contencioso administrativo decretar su nulidad, en virtud de configurar parte del demanio público. Así fue dispuesto por el Ad quem en la sentencia combatida. A la luz de lo anterior, se determina, sin lugar a dudas, que no lleva razón el casacionista al alegar el quebranto del indicado canon del Código Civil. Ello por cuanto, se insiste, en el sub júdice, la cancelación del asiento registral inscrito es ordenada por una autoridad judicial –Tribunal Contencioso Administrativo-, por medio de una sentencia emitida en un proceso de conocimiento del cual es competente para conocerlo. Ergo, débese desestimar el agravio de mérito.”

### **3. Sanción disciplinaria al notario: Inserción de datos erróneos acerca de inscripción de finca rematada a favor del acreedor sin que existiera firmeza del acto judicial constituye falta grave**

[Tribunal de Notariado]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría

**III.-** La denunciante se muestra inconforme con la sentencia, y aduce que la resolución indica que la notaria faltó a su deber de cuidado, pero que su actuación no es dolosa, lo que es alejado de la realidad que se acredita en el proceso, pues dicha profesional inició el proceso en su contra, conoce detalladamente el expediente, estaba enterada de los incidentes planteados y que las resoluciones que aprobaban el remate y las que autorizaban la protocolización no estaban firmes, por lo que no debía ni podía protocolizar el remate e inscribir su propiedad a nombre de la entidad bancaria que ella representaba.- El dolo presente en la actuación de la notaria es muy evidente, puesto que no se explica cómo una notaria y abogada cobratoria de su experiencia podría venir un año después a protocolizar y extender el instrumento de un acto que no se encuentra firme, por lo que no es cierto que se demuestre la buena fe de la denunciada, al intentar el acto doloso realizado, ya que dicha profesional corre a intentar cambiar las cosas cuando se entera que se había iniciado causa penal contra ella, causa en la que tampoco es cierto que ella está sobreseída, sino que se ha ordenado su apertura a juicio.- También se muestra inconforme en cuanto al monto por daño moral, ya que se le condena a pagar dos mil dólares, suma mínima que no cubre el dolor y los inconvenientes al saber que su propiedad pertenece a otra persona y no se puede hacer nada para cancelar, arreglar con la entidad acreedora o venderla para recuperar parte del valor real de ésta.- Que en la resolución se indica que no hay prueba de que se hubiera intentado una negociación para la venta de su propiedad o de renegociación con el Banco, pero la lógica da la prueba de lo indicado, primero: ninguna institución bancaria presta con garantía hipotecaria si el valor del inmueble dado en

garantía no supera en un cien por ciento el monto solicitado en préstamo y, segundo, cuando intentaba negociar su propiedad fue cuando se enteró que estaba inscrita a nombre del Banco Banex, a lo que se pregunta cómo podría vender algo que ya no estaba a su nombre y, tercero, el Banco, al tener a su nombre el inmueble ya no le interesaba renegociar la operación crediticia.- Por su parte, la notaria denunciada manifiesta que se muestra inconforme con el fallo de primera instancia, ya que a su criterio el fallo resulta violatorio a las normas que rigen la materia notarial y alejado de la realidad demostrada fielmente en el expediente.- Alega que se debe tomar nota de la mala práctica jurídica de los asesores de la denunciante, los cuales realizaron gestiones impertinentes, tendientes única y exclusivamente a entorpecer el procedimiento judicial, y es ahí donde nace el error que se le achaca, ya que de los incidentes planteados ninguno prosperó.- Que aunado a esto, se tiene que en el tiempo en que revisó el proceso en el Despacho Judicial, la resolución que la autorizaba a protocolizar piezas en forma conjunta con el notario Arturo Apéstegui, se encontraba firme, tanto es así que en fecha posterior el mismo juzgado anula la resolución, cuando ya ella había cumplido con su deber de cuidado, lo que ocasionó que gestionara ante el Registro de Bienes Inmuebles, a fin de que no se inscribiera el instrumento público autorizado por su persona, con la consecuencia de que esa institución no atendió su solicitud sin argumentos de ningún tipo, violando con ello el derecho de respuesta que todo ciudadano goza en un Estado de Derecho como el nuestro.- Que para el 3 de mayo del dos mil dos, fecha en que la protocolización de piezas quedó inscrita, no había ninguna nulidad declarada en el proceso judicial que dio origen al traspaso del inmueble.- Que no se le puede achacar una falta al deber de cuidado, cuando factores externos afectan el libre ejercicio de la función notarial, ya que debe tomarse nota que la mora judicial en ese asunto y la falta de cuidado por parte de los Administradores de Justicia entorpecen la labor notarial.- Que en cuanto al monto de la acción civil resarcitoria por concepto de daño moral establecido a favor de la parte actora, carece de fundamento jurídico, al no existir ninguna prueba en autos, salvo lo dicho por la quejosa.- Que se le están otorgando a la denunciante ventajas que no le corresponden, pues debe observarse que ésta nunca canceló monto alguno por el préstamo otorgado por el Banco Banex S. A., y tampoco presentó una oferta formal para lograr un arreglo extrajudicial con la acreedora.- Que en ningún momento obstaculizó la renegociación de la deuda por parte de la denunciante con el Banco acreedor, tal y como lo quiere hacer ver el A quo.- Dice que dicha autoridad entra en contradicción al fundamentar el daño moral concedido, ya que por un lado indica que no existen pruebas para otorgar una acción civil resarcitoria y por otro lado dice que se produjo un daño psicológico a la denunciante por la perturbación injusta de las condiciones anímicas del individuo.- Apunta que el juzgador estimó, para conceder dicho rubro, que la denunciante estuvo en una situación de angustia y desasosiego generada por la forma prematura, en que la finca salió de su patrimonio, hecho que no hubiere ocurrido en su oportunidad, si la notaria hubiere cumplido en debida forma.- Que es claro que la finca nunca hubiera salido del patrimonio de la denunciante, si ésta hubiese cancelado el préstamo hipotecario a Banco Banex.- Que la denunciante actuó dolosamente al haber obtenido un préstamo con la intención de no cancelarlo y ahora se pretende ponerla en este asunto como una persona responsable en sus acciones, cuando el expediente demuestra todo lo contrario.- Que es evidente que al no haber cancelado la demandada el préstamo, la falta de pago a favor del acreedor, da origen al establecimiento del proceso judicial en su contra, por lo que tenía pleno conocimiento que en cualquier momento perdía su bien patrimonial y como consecuencia de su falta de cumplimiento con

el contrato de préstamo, la denunciante sabía que en cualquier momento el acreedor podía tomar posesión del inmueble, ya fuera con la inscripción del traspaso o protocolización de piezas o sin ésta, ya que la puesta en posesión es una consecuencia lógica en un proceso hipotecario, lo cual implica un desalojo formal de cualquier ocupante del inmueble.- Que el desalojo o pérdida patrimonial de la demandada de su bien dado en garantía, es una consecuencia lógica de un proceso de remate, cuya subasta pública se efectuó en tiempo y con todos los requisitos de ley, situación ésta que resulta ajena a la inscripción del instrumento público, por lo que no lleva razón el juzgador al otorgar un beneficio económico a la denunciante, la cual incumplió en todo momento con sus obligaciones civiles, e interpuso una serie de articulaciones carentes de fundamento jurídico, con la cual logró en primera instancia permanecer por mucho tiempo en un inmueble que no le pertenecía, y logrando además que se cometiera un error subsanable en todo sentido, ya que la resolución que aprueba el remate sí existe y éste sí produjo los efectos legales pertinentes, motivo por el cual pide se revoque la resolución recurrida y se declare sin lugar en todos sus extremos la denuncia interpuesta en su contra.

**IV.-** Estima este Tribunal, que lo resuelto por la autoridad de primera instancia se encuentra a derecho y por eso ha de confirmarse.-

En lo que atañe a la **acción disciplinaria** establecida en contra de la notaria, de la prueba que consta en autos se desprende con toda claridad, tal y como en forma acertada lo razona el juzgador de primera instancia, que para cuando dicha profesional confeccionó y autorizó la escritura número **50**, el 18 de febrero del dos mil dos, el auto de las quince horas cuarenta y cinco minutos del 11 de julio del dos mil uno (folio 113), ya no existía, pues fue anulado.- Además, ya la revocatoria y apelación del incidente de nulidad de notificación había sido resuelto, en primer término, por el Juzgado, el 26 de julio del dos mil uno, según consta a folio 126 y, seguidamente, por el Tribunal, el 5 de diciembre del dos mil uno, según consta a folio 133.- Por otra parte, al 18 de febrero del dos mil dos, en que se confeccionó la escritura número 50, la demandada en el proceso ejecutivo había planteado un incidente de nulidad de remate y un incidente de nulidad absoluta (folios 148 y 152) del 6 y el 13 de febrero del dos mil dos, respectivamente, los cuales estaban pendientes de resolver a esa fecha, pues fueron resueltos hasta el 10 de mayo del dos mil dos.- Además, el acta de remate de la finca se había aprobado, sujeto a la resolución de ese incidente, hecho no desconocido por la denunciada, al extremo que en dicho instrumento consignó que la aprobación del remate quedó sujeta a lo que se resolviera con respecto al Incidente de Nulidad de Notificaciones planteado, lo cual también admite y reconoce en su escrito de contestación visible a folio 555.-

Asimismo, refuerza ese conocimiento, el hecho de que puso "*no corre*" a la protocolización que hizo el 24 de julio del 2001, en el instrumento público número 12, que corre a folios 565 a 567 al percatarse de esa situación y no es cierto, como erróneamente afirma cuando contesta en su escrito visible a folio 556, que al rechazarse el recurso de apelación interpuesto por la demandada y confirmarse la resolución de las 13:00 horas del 26 de junio del 2001, que rechazó el incidente de nulidad de notificación, haya quedado firme el remate, pues ella fue notificada de que la resolución que lo aprobaba fue anulada, lo que se evidencia cuando dicha autoridad resolvió en ese auto que: "*Por haberse dictado en forma prematura la resolución de las quince horas con cuarenta y cinco minutos del once de julio en curso, se anula la misma, ...*".-

Pese a lo anterior, la denunciada expidió un primer testimonio del instrumento público número 50, que presentó al Registro el 26 de febrero del dos mil dos, bajo el asiento 11015 tomo 501 del Diario, el cual quedó debidamente inscrito el 3 de mayo del mismo año, causando daño a la fe pública notarial y a la fe pública registral que presume que los asientos registrales son exactos y completos, sin que pueda descargar la responsabilidad por lo sucedido a los recursos que presentó la quejosa dentro del proceso ejecutivo, ni al trámite que efectuó la autoridad judicial de ese proceso, porque su deber de cuidado le exige ser en extremo cuidadosa en este tipo de eventos.- Debe indicarse que es hasta el dictado y firmeza de la resolución de las **14:00 horas del 31 de julio del dos mil tres**, que fue aprobado el remate de la finca del Partido de San José, matrícula 162203-000 y se adjudicó al Banco actor, a la vez que se autorizó a la notaria denunciada y al notario Apéstegui Barzuna, para realizar la correspondiente protocolización de piezas.- Ninguno de esos hechos fue desvirtuado por la denunciada dentro del proceso, quien alega que el fallo resulta violatorio a las normas que rigen la materia notarial y alejado de la realidad demostrada fielmente en el expediente, pero no aporta ninguna prueba que lo contradiga, siendo que éste más bien demuestra lo contrario, es decir, que su actuación fue contraria a los deberes que le impone el correcto ejercicio de la función notarial.- El reproche que hace la denunciada de que se debe tomar nota de la mala práctica jurídica de los asesores de la denunciante, quienes realizaron gestiones impertinentes, tendientes a entorpecer el procedimiento judicial, lo que originó el error que se le achaca, no constituye argumento válido para que se le exonere de responsabilidad, ya que aunque así fuere, sobre lo cual este Tribunal no prejuzga, la verdad es que su actuación, como fedataria pública debió limitarse a proceder a protocolizar las piezas del remate, hasta que estuviera firme la resolución que lo aprobaba, y esto no había ocurrido aún, para la fecha en que lo hizo, a pesar de que ella misma advirtió en el documento que autorizó, que el remate se hace: *"sujeto a lo que resolviera (sic) con respecto al Incidente de Nulidad de Notificación planteado"*.- Debe reiterarse que la resolución inicial que aprobó el remate no estaba firme y más bien fue anulada, y de esto la denunciada tenía cabal conocimiento, por lo que no tiene respaldo legal su afirmación vertida en su escrito de contestación (folio 556), de que una vez que se confirmó el rechazo del incidente de nulidad, el remate quedó firme, pues, jurídicamente no podía quedar firme una resolución que había sido anulada.- Dice la recurrente que en el tiempo en que revisó el proceso, la resolución que la autorizaba a protocolizar piezas en forma conjunta con el notario Arturo Apéstegui, se encontraba firme.-

No obstante, esa afirmación no se ajusta a la realidad, ya que, como antes se indicó, la denunciada protocolizó el instrumento número 50, el día 18 de febrero del 2002, fecha para la cual la resolución de las 15:45 horas del 11 de julio del dos mil uno, ya se había anulado por auto de las 13:00 horas del 26 de julio del dos mil uno, y se le había notificado de esa actuación, así como no se había dictado, en ese momento, ninguna otra resolución que aprobara el remate y la autorizara para proceder en la forma que lo hizo.- El hecho de que la notaria realizara gestión ante el Registro de Bienes Inmuebles para que no se inscribiera el instrumento público número 50 y, según su decir, esa institución no atendió su solicitud sin argumentos de ningún tipo, violando con ello el derecho de respuesta que todo ciudadano goza en un Estado de Derecho como el nuestro, no es razón suficiente para dispensarla de responsabilidad disciplinaria, pues de todas formas, de la probanza que ella misma aporta, se tiene que esa gestión administrativa dirigida a que se decretara la nulidad de la escritura 50 y se restituyera la finca a nombre de doña Lilliana, no hubiera

prosperado en ningún momento, ya que esa Institución se limita a inscribir testimonios de escritura pública que son copia fiel y exacta de su original, expedidos al amparo de la fe pública notarial, según los artículos 31 y 114 del Código Notarial, y ella dio fe en el testimonio del documento que autorizó de que las resoluciones que aprobaban el remate se encontraban firmes, cuando en realidad no existía resolución alguna en ese sentido, al haber sido anulada la que se dictó inicialmente y, en todo caso, si su gestión la presentó el 21 de mayo del dos mil dos, y el remate se inscribió el día 3 del mismo mes y año, ese Registro no podía acceder, por medio de una gestión administrativa como la que presentó, a la cancelación del asiento de inscripción de la finca 172203-000, que ya se había practicado en favor del Banco Banex, por imposibilidad legal, según lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, y reiterado por la jurisprudencia (Sala de Casación voto número 110 de las 16:00 horas del 22 de setiembre de 1976), además debe expresarse que la falta en que incurrió la notaria, se produjo en el instante mismo en que confeccionó y autorizó el instrumento número 50, con independencia de las gestiones que haya hecho para revertir el proceso.- En lo que atañe a que no había ninguna nulidad declarada en el proceso judicial que dio origen al traspaso del inmueble y que no se le puede achacar una falta al deber de cuidado, cuando factores externos, como la mora judicial y la falta de cuidado de los Administradores de Justicia entorpecen la labor notarial, debe reiterarse lo expresado líneas atrás, en el sentido de que de parte de la notaria sí hubo falta al deber de cuidado que le es exigible en su condición de fedataria pública, ya que como también se indicó, cuando se hizo la protocolización de piezas, el auto que aprobó el remate había sido anulado, además de que inicialmente se había aprobado el acta de remate del bien, sujeto a la resolución del incidente de nulidad de notificaciones planteado por la demandada, lo cual ella misma consignó en las piezas protocolizadas.- Además, para la fecha en que ella protocolizó y dio fe de que la resolución que aprobaba el remate estaba firme, más bien había sido anulada y así le fue notificado, por lo que su conducta fue omisa y contraria a los deberes que le impone la función notarial, pues en ese momento no había resolución firme alguna que aprobara el remate, y estos son hechos atribuibles exclusivamente a su responsabilidad funcional, al no haber justificación legal para que diera fe de la firmeza de una resolución judicial que había sido anulada varios meses atrás, por lo que infringió la fe pública que le ha sido delegada por el Estado, toda vez que la fe pública notarial es la garantía que da el notario al Estado y a la sociedad para determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y que lo referido es cierto, proporcionando así seguridad jurídica.- Por ello, incurrió en falta grave, sancionable en la forma que dispuso el juzgador de primera instancia, la cual es proporcional con la gravedad de la falta cometida, al asegurar al amparo de su fe pública, hechos que no son ciertos.- En cuanto a los reproches que hace la denunciante en su recurso, acerca de atribuirle una actuación dolosa a la notaria, debe decirse que el dolo no es un elemento determinante para establecer la responsabilidad disciplinaria que le incumbe a la notaria, porque en todo caso, de la evidencia probatoria que consta en autos, ha quedado claro que al haber transgredido la fe pública, incurrió en falta grave y ese es uno de los presupuestos que establece el artículo 139 del Código Notarial para que sea susceptible de suspensión.- Así las cosas, ha de confirmarse lo resuelto por el juzgador de primera instancia, al sancionar con tres meses de suspensión a la notaria.

**V.-** En lo que atañe a la **acción civil resarcitoria**: la denunciada también se muestra en desacuerdo sobre el monto de daño moral establecido por el A quo en favor de la

denunciante.- Argumenta que esa fijación carece de fundamento jurídico, al no existir ninguna prueba en autos, salvo lo dicho por la quejosa.- Estima este Tribunal que el monto concedido por la autoridad de instancia por concepto de daño moral es excesivo, pues considera que el sufrimiento, la angustia o el desasosiego que pudo haber sentido la denunciante y que se indemnizan bajo el concepto de daño moral, se produjo no tanto por la falta que cometió la notaria, sino principalmente por el planteamiento del proceso ejecutivo y la inminencia del remate de su propiedad, ante la falta de pago de la deuda, por lo que en cuanto a este asunto se refiere, se readeúa ese monto y se fija en la suma de quinientos mil colones, fijándose esa suma en colones, -moneda nacional- y no en dólares por ser el colón la moneda de curso legal en este país y por no tratarse lo concedido de una obligación dineraria fijada en moneda extranjera.- Expresa la notaria que se le están otorgando a la denunciante ventajas que no le corresponden, pues debe observarse que ésta nunca canceló monto alguno por el préstamo otorgado por el Banco Banex S. A., y tampoco presentó una oferta formal para lograr un arreglo extrajudicial con la acreedora.- Al respecto considera este Órgano Colegiado que no tiene relevancia alguna dentro de lo que aquí se resuelve, que la denunciante no haya cancelado monto alguno por el préstamo, pues ello es un asunto meramente obligacional entre el Banco Banex y la quejosa, totalmente ajeno a las pretensiones que aquí se discuten y, por demás está decir que esas no son razones suficientes para denegar el daño moral que pide la quejosa se indemnice en su favor, ya que el conferir ese daño es un asunto que queda al prudente arbitrio del juez, tomando en consideración las circunstancias del caso, los principios generales del derecho y la equidad, tal como se expresa en la jurisprudencia que cita el juez de instancia, y que también hace suya este Tribunal.- El monto conferido por daño moral en este asunto se justifica al haber quedado evidenciado en autos que la denunciada incurrió en una mala praxis notarial, al autorizar al amparo de su fe pública, un instrumento público de protocolización de piezas de un remate, con base en una resolución judicial que, para el momento en que se autorizó el documento, había sido anulada, logrando la inscripción del documento en el Registro.- Esta acción, sin lugar a dudas, produjo a la denunciante una situación de angustia y desasosiego provocada por la forma prematura, en que la finca salió de su patrimonio, hecho que no hubiese ocurrido en su oportunidad, si la notaria actúa en una forma correcta, con apego a los deberes que le establece la función notarial.- Nótese, a este respecto, que la propiedad de la denunciante quedó inscrita a nombre del Banco Banex desde el 3 de mayo del 2002, a raíz de la falta en que incurrió dicha profesional, y no es sino hasta el 31 de julio del dos mil tres, que se aprueba el remate y queda firme, por lo que esa situación se prolongó por más de un año, lo que lógicamente causó una perturbación anímica en la quejosa.- En lo que toca al reproche que hace la notaria de que en ningún momento obstaculizó la renegociación de la deuda por parte de la denunciante con el Banco acreedor, tal y como lo quiere hacer ver el A quo, quien -a su decir- entra en contradicción al fundamentar el daño moral concedido, ya que por un lado indica que no existen pruebas para otorgar una acción civil resarcitoria y por otro dice que se produjo un daño psicológico a la denunciante por la perturbación injusta de las condiciones anímicas del individuo, debe indicarse que no se da la contradicción que estima la notaria apelante, pues el daño rechazado por falta de prueba, es el material y no el moral, ya que la concesión de este daño queda al prudente arbitrio y valoración del juez.- Dicha autoridad denegó el daño material pedido, porque estimó que la quejosa no perdió su propiedad por la acción única y exclusiva de la notaria, sino por el incumplimiento del pago de obligaciones contraídas, que originó el proceso ejecutivo

simple que derivó en el remate de la finca.- En ningún momento afirma el citado juzgador que la acción anticipada de la notaria de protocolizar el remate, impidiera la renegociación de la finca y la posibilidad de venderla por su valor real, ya que más bien expresa que no existe evidencia probatoria en autos, de alguna negociación seria y clara celebrada por la actora con algún tercero para la venta de la finca o tratativas con el Banco Banex, con relación a dicha deuda, y esta razón también es válida para rechazar el reproche que hace la parte denunciante.- Por otra parte, no puede la denunciada, de forma alguna justificar su actuación irregular, de que la quejosa actuó dolosamente al haber obtenido un préstamo con la intención de no cancelarlo, pues -aunque esa fuera la intención de la quejosa- sobre lo cual tampoco se prejuzga, ese hecho no tiene relevancia dentro de este asunto y menos para justificar la actuación de la notaria al autorizar el instrumento número 50, protocolizando y dando fe de la firmeza de una resolución judicial que aprobaba el remate totalmente inexistente, al haber sido anulada varios meses atrás, por la misma autoridad que la dictó.-

De la misma forma, no tiene asidero legal para exonerar de responsabilidad a la notaria la afirmación que ella hace de que al no haber cancelado la demandada el préstamo, eso produjo que se estableciera el proceso judicial en su contra, por lo que tenía pleno conocimiento de que en cualquier momento perdía su bien patrimonial, así como de que por el mismo modo, el acreedor podía tomar posesión del inmueble, ya fuera con la inscripción del traspaso o protocolización de piezas o sin ésta, ya que la puesta en posesión, según afirma la denunciada, es una consecuencia lógica en un proceso hipotecario, lo cual implica un desalojo formal de cualquier ocupante del inmueble.- El anterior razonamiento de la notaria resulta válido para justificar la pérdida de la finca de la quejosa, pero entendido para cuando quedó firme la resolución que aprobó el remate, no en la forma en que precipitadamente actuó dicha profesional, por lo que esas afirmaciones carecen de sustento dentro de lo actuado por ella en el presente asunto, y no explican que haya procedido en la forma que lo hizo, ya que por su condición de fedataria pública, no puede desconocer que el incumplimiento de una obligación hipotecaria no conlleva *per se* la pérdida del inmueble, hasta tanto no lo disponga así la respectiva autoridad judicial dentro del proceso correspondiente, de manera que el desalojo de un inmueble, como en el caso que nos ocupa, no puede operarse de una manera arbitraria e ilegal.- Dichos argumentos también tienen validez para modificar el monto concedido como daño moral, tal y como ya se expuso al inicio de este considerando, pues a criterio del Tribunal, fueron principalmente esas circunstancias las que produjeron la angustia, la zozobra y el sufrimiento de la denunciante, y no tanto la acción de la notaria.- En cuanto a que el desalojo o pérdida patrimonial de la demandada de su bien dado en garantía, es una consecuencia lógica de un proceso de remate, cuya subasta pública se efectuó en tiempo y con todos los requisitos de ley, situación ésta que resulta ajena a la inscripción del instrumento público, y que se le otorga un beneficio económico a la denunciante, la cual incumplió en todo momento con sus obligaciones civiles, e interpuso una serie de articulaciones carentes de fundamento jurídico, con lo cual logró permanecer por mucho tiempo en un inmueble que no le pertenecía, y logrando además que se cometiera un error subsanable en todo sentido, ya que la resolución que aprueba el remate sí existe y el remate sí produjo los efectos legales pertinentes, debe indicarse que esas aseveraciones no tienen respaldo legal, porque ciertamente para situaciones como las que atañe a este caso, el remate se presenta como una venta forzosa, en que el juez preside la diligencia brindándole el sello de legalidad que requiere, siendo un acto de jurisdicción en que el

Poder Público, por medio de los tribunales, sustrae del dominio del deudor y lo hace vender para pagar al acreedor o acreedores.- Esto sucedió en el presente caso hasta que el procedimiento judicial culminó, esto es, hasta que quedó firme la resolución del Juzgado Sexto Civil de San José, del 31 de julio del dos mil tres y cuya orden de lanzamiento y desalojo se produjo hasta el 25 de noviembre del mismo año y esto no convalida la falta en que incurrió la notaria, de protocolizar anticipadamente las piezas del remate, apoyándose en una resolución que había sido anulada, de cuya firmeza dio fe.- Esto quiere decir que el remate sí se aprobó y la orden de desalojo sí se giró, pero en fecha posterior a la actuación de la notaria, quien no tiene excusa ni justificación alguna para actuar en la forma que lo hizo y no puede minimizar la gravedad de la falta en que incurrió, afirmando que el remate existe y fue aprobado, pues ha quedado por demás evidenciado que esto ocurrió, pero no en la forma de la cual ella dio fe, ni lo puede justificar en la comisión de un simple error subsanable.

**VI.-** En cuanto a los reparos que hace la denunciante, por no haber sido aprobada la acción civil que planteó, este Tribunal prohija lo resuelto por el señor juez de primera instancia para denegar el daño material y los perjuicios, pues, efectivamente, no existe probanza alguna que acredite alguna negociación de venta de la propiedad o de renegociación con el Banco, aún cuando el inmueble haya sido traspasado en la forma que se hizo, y en todo caso, desde el inicio del proceso fue debidamente notificada de la intención del Banco de sacar a remate el inmueble, sin que se advierta dentro de ese proceso que efectuara alguna diligencia seria para cubrir su obligación dineraria o de procurar algún arreglo con su acreedor y la pérdida de la propiedad se dio por el incumplimiento de la obligación de la denunciante, no por la acción de la notaria.- En cuanto al daño moral, se estima que el monto más bien debe rebajarse, tal y como ya se expuso líneas atrás.- En lo atinente al proceso penal entablado contra la notaria, debe indicarse, que como se señala en el fallo recurrido, las responsabilidades en material disciplinaria, civil y penal no son excluyentes entre sí, pudiendo los notarios ser sancionados en distintos campos en forma independiente, simultánea o sucesiva, a excepción de los casos que deban excluirse en virtud de la fuerza de cosa juzgada, sin que sea este el caso, de manera que aquí no interesa si en ese proceso fue sobreseída o si se ordenó la apertura a juicio.

**VII.-** Así las cosas, ha de modificarse lo resuelto por la autoridad de primera instancia, en cuanto a la fijación de daño moral, para rebajarlo a quinientos mil colones, y se ha de confirmar la sentencia en todo lo demás, incluyendo todo lo relativo a la condenatoria en costas a la notaria, lo cual se impone por resultar perdidosa."

#### 4. Asiento registral: Obligación del Registro Público de conformarlo en casos de cancelación o revocatoria

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]v

Voto de mayoría

"I.- Que ante la solicitud de inscripción del documento que ocupó el **asiento trece mil ochocientos treinta y ocho** , (13838) del tomo **cuatrocientos sesenta y cinco** (465) , por medio del cual los señores Jaime, Guillermo, Angela María, Hernán, Mario Ernesto y Patricia todos Jaramillo Montes, **revocan el poder general judicial otorgado al licenciado Ronald Obando Torres**, el cual se encuentra inscrito en el asiento setecientos setenta y cinco (775), folio doscientos sesenta y nueve (269), tomo ciento veintinueve (129), según así consta en escritura otorgada a las once horas del veintiocho de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante el Cónsul General de Costa Rica , en Santa Fe de Bogotá , Colombia, la autoridad registral, **dispuso inscribirlo mediante una zzal** , que consignó al margen del asiento en donde consta el aludido poder. II. Tal proceder según lo afirma , la señora Sub-Directora del Registro de Personas Jurídicas, tiene sustento en los artículos 10 y 64 del Reglamento del Registro Público y 1° de la Ley Sobre Inscripciones de Documentos en el Registro Público, y en una **directriz** emanada por el Coordinador General de ese entonces Licenciado Dagoberto Sibaja Morales , en asocio con el también entonces Jefe del Area Mercantil y de Personas Enrique Rodríguez Morera de 16 de setiembre de 1997, que en lo de interés ordenó :"... a) En los casos de inscripción de documentos de renuncia o revocatoria de un apoderado , o bien de cancelación de un poder otorgado por personas físicas , (comerciante o no ) **no se realizará asiento alguno**. b) Se consignará al margen del asiento en que conste la inscripción del poder, **una zzal**, en la que se indique la razón por la que se cancela (revocatoria, renuncia, cancelación) **y las citas de presentación del documento que motivó la cancelación.**" ( lo resaltado no es del texto).Ante ello se alza la inconforme, alegando en lo básico, que la revocatoria de un poder debe conformar un asiento para terceros , como lo establece la ley.

III: Estima este órgano colegiado, que las razones en que se fundamenta la autoridad administrativa, para denegar la petición de la recurrente , no son suficientes ni válidas jurídicamente. En efecto, el procedimiento empleado por dicha Dirección, consistente en consignar una zzal de referencia, sobre el asiento de constitución del poder, en la que se hace constar las citas del documento, por el cual se cancela el poder, sin confeccionar un asiento formal, resulta equivocado, toda vez que , sin necesidad de hacer una forzada inteligencia de la ley, se concluye, que si para la inscripción de un poder se requiere de un asiento que refleje las características del poder que se confiere, sus facultades y limitaciones si las hubiere, así como el poderdante y el mandatario, idéntico proceder se debe observar para la cancelación o revocatoria de un poder publicitado por dicho asiento. Por otra parte, la normativa que informa la publicidad registral para el derecho de propiedad; los títulos inscribibles en el Registro , sus requisitos , así como las cancelaciones de inscripciones registrales (artículos 267,268, 450, 459, 474 del Código Civil y 27 de la Ley Sobre Inscripciones en el Registro Público), resultan de aplicación a la inscripción de documentos en la Sección de Personas Jurídicas, como parte integrante del

conjunto denominado Registro Público , según lo dispuesto en el artículo 3° del Reglamento del Registro Público , en concordancia, con el artículo 2 del Código de Comercio y 1278 inciso 3) del Código Civil, para el presente asunto.

IV: Ello quiere decir entonces, que si la inscripción de un título, cualesquiera que sea, precisa de un asiento que indique las condiciones que el título a inscribir relaciona, también lo requiere , el documento por medio del cual se cancele o revoque un poder, porque al fin y al cabo ese acto, constituye un negocio jurídico unilateral, en el que la declaración de voluntad privada del poderdante se completa por un acto de derecho público, cual es la emisión de un asiento formal de inscripción, como lo pide la gestionante. Abona lo anterior, el hecho de que un asiento de cancelación o revocatoria, se rige por iguales normas que el contrato de constitución, dado que el artículo 467 del Código Civil no hace excepción alguna al respecto de asiento en la Sección de Personas.

V: Tampoco puede perderse de vista, que el asiento de inscripción, es el reflejo del tamiz del proceso de calificación o control de legalidad que realiza el registrador, en el sentido de que ésta se practica porque el documento que lo motiva, adolece de defectos que impidan realizar esa inscripción, y es en realidad el que le da a los terceros, la certeza de que el derecho que se constituye, modifica o extingue ha cumplido con todos los requisitos legales exigidos. De ahí la obligación de la conformación del asiento formal, así como las citas de inscripción del poder que se revoca, una vez satisfecho el canon fiscal que la ley prescribe para ese caso. Esa misma posición la sustenta la jurisprudencia al señalar que: *“la protección y amparo registrales es para lo que está inscrito o bien anotado.”* (Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección I, de las 10:20 horas del 13 de abril de 1989).

VI: Por su parte, las zsales de referencias , constituyen notas de mera mecánica registral o de oficina y no producen otro efecto que el de coordinar, conectar o relacionar unos asientos con otros, y surten el efecto de publicar registralmente el hecho o circunstancia que da lugar o produce la modificación del acto o derecho inscrito, de ahí que no tengan la virtud de ser sustitutivas de la información que formalmente debe contener un asiento de inscripción o de revocatoria, como acto administrativo formal emanado de la Administración, en la persona del Registrador. Ello tiene su lógica, porque el asiento si integra el contenido del Registro y la información ahí publicada se presume cierta y exacta de acuerdo a la publicidad registral.

VII: Y es que, el asiento de inscripción, aún cuando sea un asiento de cancelación o revocatoria de un poder,( que para el caso tiene la misma importancia) , debe confeccionarlo el Registrador a la hora de inscribir un documento, habida cuenta, de que en todos los registros, el asiento existe, tiene un carácter informativo y puede ser consultado por cualquier persona, y se presume exacto y completo en beneficio del tercero registral, pues la publicidad registral brinda toda la información de un bien o derecho en forma total e integral. Además, constituye un medio de prueba de lo consignado en el mismo. En el mismo sentido, nuestra jurisprudencia apunta que la inscripción *“da una especie de presunción de verdad en cuanto a los datos contenidos en el asiento registral, mientras no se demuestre lo contrario en vía judicial.”* Sala I de la Corte Suprema de Justicia,

Nº 53 de 1994, Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección III, Nº. 6642 de 1997.

VIII: De ahí, que lleve razón la parte apelante en el sentido de que el Registro está en la obligación de conformar un asiento , formal de inscripción, en el caso de la cancelación o revocatoria de un poder, conforme a lo prescrito en los artículos 467 del Código Civil en relación a los artículos 1278 y 1287 del mismo cuerpo legal, debiendo revocarse la resolución objeto de alzada, y ordenar la conformación del respectivo asiento de inscripción registral en la Sección de Personas, dando por agotada la vía administrativa."

## **5. Cancelación de asiento registral: Análisis normativo y casos en que procede**

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]<sup>vi</sup>

Voto de mayoría

"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."

## 6. Inscripción registral: Análisis normativo y casos en que procede la cancelación

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]<sup>vii</sup>

Voto de mayoría

**II.-** Esta Sección del Tribunal ha señalado en reiteradas ocasiones que la cancelación de asientos definitivamente inscritos procede, únicamente 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 odas 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.

**III.-** Entonces lo correcto es, por paridad de razón como bien lo estimó la Dirección del Catastro, que la cancelación de planos catastrados, procede única y exclusivamente, cuando **la parte a cuyo favor se encuentra inscrito el derecho lo solicita**, o bien una sentencia judicial así lo ordena, de acuerdo a lo que establece el artículo 474 del Código Civil. Consiguientemente lleva razón también la Dirección del Catastro al considerar como motivo principal para el rechazo de la gestión, previo informe visible a folio 38, que en el caso concreto el gestionante no era el titular registral como en efecto de seguido se verá ; con todo y que a continuación haya expresado, a mayor abundamiento, como motivo adicional, que la finca N° 39841 se encontraba a nombre del señor Manuel Marín Montes. En efecto tenemos que, el plano objeto de discusión se haya inscrito en Catastro desde el primero de abril de mil novecientos ochenta y seis, bajo el asiento registral número SJ-625990-86; como “propiedad de Manuel Marín Montes, para adjudicar a Andrés Francisco Marín Arias”, y el mismo consigna que “Es la unión de: Tomo 711, folio 336, número 39841, asiento 2. Area según Registro 1 ha. 3977.92 m.2 Derecho a ¼ de la finca” Y, “Tomo 580, folio 28, número 33871, asiento 6. Area según Registro 3494.48 m2.” (ver plano certificado, folios 1, 2 y 3). De modo que, a la luz de dicho asiento catastral, su titular registral, o lo que es igual, **la persona o parte a cuyo favor se efectuó la inscripción y aún encuentra registrado el derecho en Catastro**, como tal legitimada activamente a **expresar su consentimiento para su cancelación**, lo era y sigue siendo única y exclusivamente el señor **MANUEL MARIN MONTES** o sus causahabientes o representantes legítimos, y no el apelante señor **ANDRES FRANCISCO MARIN ARIAS**. Por más que el Castastro haya aceptado que en el plano se consignara, como se hizo, el nombre

del apelante, señor Andrés Marín Arias, como futuro propietario o adjudicatario como lo permite hacerlo en caso de alguna transacción el inciso a) del artículo 58 de su Reglamento, eso en modo alguno significa, como erróneamente parece entenderlo, que dicho plano haya sido inscrito a su nombre o favor. Por otra parte, el que a la fecha y conforme con el Registro Público él aparezca como propietario de la finca N° 33871; o que el derecho a ¼ sobre la otra finca N° 39841-006 no aparezca a nombre de Manuel Marín Montes y ni siquiera su número sino una nueva finca y matrícula 1-498770-000, a nombre de Inversiones Ercas S.A, habida cuenta su localización y traspaso; son circunstancias que de ninguna manera desvirtúan el principal motivo tenido en cuenta para el rechazo de su gestión, a saber, que él no es el titular registral del citado plano. Por lo demás esos hechos no actualizan o cambian automáticamente en Catastro el nombre del propietario del plano SJ-625990-86 mucho menos oficiosamente, cuyo titular registral catastral sigue siendo entonces Manuel Marín Montes y no el apelante. En más claros términos, a efecto del segundo supuesto del artículo 474 del Código Civil no basta con ser portador de un interés, por actual directo y legítimo que sea, sino que se requiere ser titular catastral del derecho subjetivo registral.

V.- El Tribunal no es ajeno al posible estado de pena y desazón que podría embargar al apelante, pero el ordenamiento jurídico prevé otros caminos para satisfacer sus expectativas ya que dentro de la presente vía, habida cuenta el estado de cosas existente según ha quedado plenamente evidenciado, la cancelación del plano inscrito no es posible. En consecuencia, sin mayores abundamientos, se impone confirmar la resolución conocida en grado y dar por agotada la vía administrativa."

## **7. Inscripción registral: Análisis normativo y casos en que procede la cancelación**

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III]<sup>viii</sup>

Voto de mayoría

"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 iter específico para la cancelación de asientos definitivamente inscritos. No sobra, por lo demás, advertir que las consideraciones precedentes, no pretenden desconocer el deber que tienen las administraciones públicas de velar por la integridad y defensa del dominio público. Bajo esta inteligencia, este órgano colegiado estima sustancialmente conforme con el ordenamiento jurídico y ajustado a Derecho, lo dispuesto por la Dirección del Catastro Nacional, en el sentido de denegar la cancelación del asiento de inscripción del plano catastrado No. G-630615-1986 y de aquel que con el que se inscribió la reunión de las fincas matrícula de folio real Nos. 56008-000 y 58663-000, cuyo número e identificación exacta omitió especificar la representación del Estado."

**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, de normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final del 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 las citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos (Nº 6683), reproduce libremente las leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de esta ley. 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 CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

---

<sup>i</sup> Asamblea Legislativa. Ley 63 del 28/09/1887. Código Civil. Fecha de vigencia desde 01/01/1888. Versión de la norma 11 de 11 del 23/07/2012.

<sup>ii</sup> Sentencia: 00018 Expediente: 09-002359-1027-CA Fecha: 01/02/2012 Hora: 04:00:00 p.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI.

<sup>iii</sup> Sentencia: 00619 Expediente: 02-000373-0163-CA Fecha: 26/05/2011 Hora: 09:10:00 a.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.

<sup>iv</sup> Sentencia: 00217 Expediente: 03-001194-0627-NO Fecha: 31/08/2006 Hora: 10:00:00 a.m. Emitido por: Tribunal de Notariado.

<sup>v</sup> Sentencia: 00270 Expediente: 03-000118-0161-CA Fecha: 14/08/2003 Hora: 10:15:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

<sup>vi</sup> Sentencia: 00007 Expediente: 01-000678-0161-CA Fecha: 24/01/2003 Hora: 09:20:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

<sup>vii</sup> Sentencia: 00404 Expediente: 01-000691-0161-CA Fecha: 19/04/2002 Hora: 09:30:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.

<sup>viii</sup> Sentencia: 00147 Expediente: 01-000534-0161-CA Fecha: 28/02/2002 Hora: 10:40:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección III.