

**Expediente N° 2005-0300-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp Origen N° 239-2005)**

***VOTO No. 082-2006***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, al ser las nueve horas con treinta minutos del tres de abril de dos mil seis.***

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Bernardo Castro Chaves**, mayor, casado una vez, abogado, cédula de identidad número uno-quinientos ochenta y nueve- tres noventa y cuatro, en su condición de Apoderado Especial del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, domiciliado en San José, cédula de persona jurídica número cuatro- cero cero cero- cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas cincuenta y siete minutos del cuatro de noviembre de dos cinco.

**RESULTANDO:**

**PRIMERO:** Que mediante oficio sin número de fecha 02 de setiembre del 2005, la registradora número 21, Sandra Marín Rosales, informa a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, que al realizar el estudio de un documento que le fue asignado, determinó que las fincas del Partido de Alajuela números 218537 y 227845, se encontraban inscritas con el mismo número de plano, a saber, 2-585590-1985. Informa además la funcionaria, que de la finca número 2-218537, se segregó un lote con el asiento 7163 del tomo 502.

**SEGUNDO:** Que mediante resolución de las quince horas y catorce minutos del trece de setiembre del dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, con

vista en el escrito remitido por la registradora indicado en el acápite anterior, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la consignación de una marginal de advertencia administrativa, sobre las fincas del Partido de Alajuela, matrículas doscientos dieciocho mil quinientos treinta y siete (218537) y doscientos veintisiete mil ochocientos cuarenta y cinco (227845), la finca del mismo Partido matrícula trescientos setenta y cuatro mil setecientos nueve (374709), que es lote segregado de la primera finca relacionada.

**TERCERO:** Que mediante resolución de las trece horas y cincuenta y cuatro minutos del veintiuno de setiembre del dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, en cumplimiento del debido proceso confirió audiencia por quince días hábiles a todos los interesados para que hicieran valer sus derechos en razón de la marginal de advertencia administrativa ordenada sobre los inmuebles referidos anteriormente.

**CUARTO:** Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el día cuatro de octubre del dos mil cinco, el señor Donald Murillo Pizarro, mayor de edad, casado una vez, cédula de identidad número cinco-ciento noventa y dos-seiscientos ochenta y uno, en su condición de Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, cédula de persona jurídica número tres-cero cero siete- cero setenta y ocho mil ochocientos noventa- veintinueve, por haberse constituido bono de vivienda, limitaciones y habitación familiar sobre la finca del Partido de Alajuela número trescientos setenta y cuatro mil setecientos nueve (374709-000), solicita al Registro Público que se realice una investigación rigurosa en la que se sienten las responsabilidades de los funcionarios públicos involucrados por inscribir documentos incorrectamente y atentar contra el principio de seguridad jurídica registral.

**QUINTO:** Que mediante escrito presentado el catorce de octubre del dos mil cinco, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble, el señor Giovanni Garro Mora, mayor, casado una vez, cédula de identidad número uno-setecientos treinta y ochonovecientos cincuenta, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del Banco Popular y Desarrollo Comunal, cédula jurídica cuatro-cero cero cero- cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos-diez, acreedor hipotecario en el inmueble matrícula 374709-

000, del Partido de Alajuela, solicita se elimine la advertencia administrativa que pesa sobre dicha finca, en razón de que su representada actuó de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera con fundamento en la información registral.

**SEXTO:** Que mediante resolución de las catorce horas y cincuenta y siete minutos del cuatro de noviembre del dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, ordenó consignar inmovilización en las fincas del Partido de Alajuela matrículas doscientos dieciocho mil quinientos treinta y siete, doscientos veintisiete mil ochocientos cuarenta y cinco y trescientos setenta y cuatro mil setecientos nueve.

**SETIMO:** Que el día quince de noviembre del dos mil cinco, el señor Bernardo Castro Cháves, en su condición y calidades ya dichas, interpone los recursos ordinarios de revocatoria con apelación en subsidio, contra la resolución de las catorce horas y cincuenta y siete minutos del cuatro de noviembre del dos mil cinco.

**OCTAVO:** Que mediante resolución de las nueve horas con siete minutos del veinticinco de noviembre del dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, resuelve rechazar el recurso de revocatoria en contra de la resolución indicada en el acápite anterior y admite el recurso de apelación interpuesto.

**NOVENO:** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, no observándose causales que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Edwin Martínez Rodríguez, y,

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO: SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal acoge los Hechos que como Probados tuvo el *a quo* en la resolución apelada, con la excepción del número **VII**, que por su naturaleza no corresponde a un hecho

probado; indicándose únicamente que el tenido como **I.-** se sustenta en el documento visible a folio 8; el **II.-** se sustenta en el documento de folio 32; el **III).-** en el documento visible a folios 8 a 12 y 32 a 35, el **IV.-** en el documento visible a folio 2, el **V.-** en el documento visible a folios 14 a 18, y el **VI** en el documento visible a folios 2 a 3.

**SEGUNDO: SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto que pudieran tener el carácter de No Probados.

**TERCERO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:** Como consecuencia del estudio de un documento que le había sido asignado para su calificación, la registradora número 21 licenciada Sandra Marín Rosales, advirtió a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, sobre la irregularidad detectada en los asientos de inscripción de las fincas del Partido de Alajuela números 218537 y 227845, en razón de que ambas aparecen inscritas con el mismo número de plano, a saber, 2-585590-1985. Además, indica la funcionaria que de la finca matrícula número 218537, se segregó un lote con el asiento 7163 del tomo 502. Conforme las certificaciones que se adjuntan en el presente expediente, a dicho lote se le asignó la matrícula 374709-000. En virtud de esa situación, la Dirección del Registro de manera preventiva, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la práctica de una nota marginal de advertencia sobre las tres fincas ya citadas, concediendo posteriormente las respectivas audiencias a todos los interesados, para que en cumplimiento del debido proceso, pudieran hacer valer sus derechos. En contestación de esa audiencia, el señor Donald Murillo Pizarro de calidades y condición dicha, en representación del Banco Hipotecario de la Vivienda, por haberse constituido bono de vivienda, limitaciones y habitación familiar sobre la finca del Partido de Alajuela número trescientos setenta y cuatro mil setecientos nueve (374709-000), requiere al Registro para que se realice una investigación rigurosa, en las que se sienten las responsabilidades de los funcionarios públicos, por inscribir documentos incorrectamente y atentar contra el principio de seguridad registral. Por otra parte, el señor Giovanni Garro Mora, de calidades y condición indicada con anterioridad, en representación del Banco Popular y De Desarrollo Comunal, entidad que figura como acreedora hipotecaria en el inmueble matrícula número 374709-000, del Partido de Alajuela, solicita se elimine la

advertencia administrativa que pesa sobre dicha finca, en razón de que su representada actuó de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera con fundamento en la información registral.

**CUARTO:** En resolución dictada a las catorce horas y cincuenta y siete minutos del cuatro de noviembre del dos mil cinco, la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, considerando que en el caso en exámine se produjo lo que en la doctrina hipotecaria se denomina como una “doble inmatriculación”, que en la especie se configura cuando un mismo inmueble se encuentra inscrito en dos folios distintos, y que a pesar de que esa situación irregular contraviene los principios de publicidad y especialidad registral, al suministrarse una información inexacta y confusa, que atenta contra la seguridad jurídica; la misma no puede ser corregida por esa instancia ordenando la cancelación de una las inscripciones referidas al tenor de lo dispuesto por el artículo 474 del Código Civil, que establece que para la cancelación de asientos se requiere de una providencia ejecutoria, o escritura pública en la que manifieste su consentimiento del titular del derecho de que se trata. Por esa razón y en consideración a los perjuicios que una situación como la expuesta puede ocasionar a la publicidad registral y a la seguridad jurídica, devino obligatorio para la Dirección del Registro, ordenar la inmovilización de las referidas fincas.

**QUINTO: EN CUANTO LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.** El señor Bernardo Castro Cháves de generales indicadas líneas arriba, en representación del Banco Popular y De Desarrollo Comunal, conforme la personería que acredita, reprocha lo resuelto por la Dirección del Registro expresando los siguientes agravios: 1) que por tratarse de una doble inmatriculación, es un error atribuible al Registro y como tal procede la corrección del mismo y no la inmovilización de la finca de interés de su representada. 2) que la sede registral no puede pretender bajo ningún concepto trasladar su falta a las partes involucradas, obligándolas a iniciar un largo y tedioso proceso judicial por un problema que no ocasionaron ya que las mismas actuaron de buena fe y cumpliendo los procedimientos que la ley establece 3) que el Banco que representa no podrá sufrir algún daño o perjuicio alguno como consecuencia de esa situación, ya que su actuación fue de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera que tomó en cuenta la información registral.4) que por lo anterior se

proceda a eliminar la advertencia administrativa que soporta la finca del Partido de Alajuela con matrícula número 374709, y que se archiven las presentes diligencias administrativas.

**SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Prima facie, dado que en el caso en examen estamos en presencia de un hecho a todas luces irregular al coexistir jurídicamente un mismo inmueble en dos asientos registrales distintos, generando dos matrículas diferentes e inscritos con el mismo número de plano, situación que propició que de uno de éstos se segregara un lote sobre el que pesan inscritos un gravamen hipotecario a favor del recurrente, así como restricciones y limitaciones a la libre disposición, a favor de otra entidad financiera, deviene pertinente definir que debe entenderse por inmatriculación. Cabanellas lo define como: “Neologismo jurídico cuyo significado general se refiere tanto a la acción como al efecto de matricular, registrar, anotar o inscribir. Constituye por tanto la inscripción, registro o anotación de personas, cosas, actos o contratos. Dentro del Derecho Hipotecario, la inmatriculación – que en lo inmobiliario algunos denominan también “intabulación” (v)- ha sido definida como la representación de un inmueble en el Registro inmobiliario, mediante la atribución a este inmueble de la hoja especial en que figuran todos los derechos reales de los cuales sea objeto..” Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Guillermo Cabanellas. Pag.423. Tenemos entonces, que un inmueble nace a la vida jurídica en el acto mismo que se asienta por primera vez en el Registro Público, permitiendo su individualización y consiguiente distinción de otros inmuebles mediante la matrícula que para esos efectos se le asigna. Cuando por error consta en la sede registral dos inmuebles con el mismo plano, se provoca lo que se ha denominado como una “doble inmatriculación”, que resulta ser una inexactitud que debe ser corregida con el fin de que el Registro brinde la debida publicidad y seguridad jurídica que por mandato de ley le corresponde según el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 del 30 de mayo de 1967.

Ahora bien, merece destacar que el artículo 1º del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo número 13607-J del 24 de abril de 1982 y sus reformas, define el plano de agrimensura como: “*Es el documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente **sólo una finca, parcela o predio, que cumple con las normas que establece el presente reglamento.***” (Lo resaltado no es del original). Así las cosas, todo inmueble requiere de su sustento físico en un único plano con el fin de que exista

una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro, con la inscripción del referido plano de agrimensura. Precisamente, en aras de lograr esa coincidencia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, contempla como requisito para todo movimiento registral, el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tales como, las cancelaciones hipotecarias, el sometimiento al régimen de patrimonio familiar y los relativos a embargos, tratando así consolidar el referido principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley de Catastro mencionada que en lo que conducente contempla: “*Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.....*” Como ya se indicó supra, en el caso que nos ocupa, es clara la existencia de un error en la información registral al habersele consignado un mismo número de plano a dos inmuebles, dando lugar a una inexacta publicitación de los asientos en que constan dichas inscripciones y que por lo consiguiente, deviene imprescindible su saneamiento, dado que contravienen el principio de publicidad registral y por ende, lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo número 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, que obliga al funcionario calificador a realizar una verificación previa de los documentos que son sometidos a su conocimiento, para garantizar la inscripción únicamente de los títulos válidos, así como la concordancia de la realidad jurídica que mediante la publicidad registral dimanen. En ese sentido dispone en lo que interesa el numeral citado: “*Artículo 34- La calificación, control de legalidad. La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende....*”. Esta doble tabulación contraviene, además, dos principios fundamentales del quehacer registral, a saber; el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público y el principio de especialidad regulado en el numeral 460 del Código Civil que ordenan en lo que interesa: “*Artículo 56.- Principio de Tracto Sucesivo. No se inscribirá*

*documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones cancelaciones o extinciones.*”, (lo subrayado es propio). Por su parte la segunda norma citada establece: “*Artículo 460.- Cualquier inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción: 1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.....*”. De conformidad con lo transcrito, está claro que en el caso en comentario, no existe una debida secuencia entre los asientos correspondientes de la inscripción de las fincas números 218537-000 y 374709-000, dado que, al ser el inmueble 374709 un lote segregado del inmueble 218537, el cual mantiene el mismo número de plano de la finca número 227845-000, el encadenamiento que debe existir entre los movimientos practicados en los inmuebles devienen difusos y, en ningún caso, puede el Registro ni este Tribunal entrar a determinar si el plano el plano A-585590-1985 que dio nacimiento a dos asientos registrales (218537-000 y 227845-000) refleja la realidad del primer o segundo inmueble, sino que, corresponde a la vía jurisdiccional, una vez conocida la doble inmatriculación, determinar el modo en que tal situación se subsane. Esa falta de competencia para decidir de cual de las fincas se segregó el lote en comentario, aunado a la falta de secuencia de los asientos relativos a las inscripciones de los inmuebles, es suficiente fundamento para que la Dirección del Registro ordenara como correctamente lo hizo, la inmovilización de los tres inmuebles involucrados en este asunto. Para mayor abundamiento y como fundamento de lo anterior, resulta menester transcribir el artículo 43 del referido Reglamento que señala: “*Artículo 43.- Elementos de juicio a la hora de calificar. Tanto el Registrador, el Jefe, el Director o el Subdirector, en su caso, se atenderán para la calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la acción judicial que llegare a entablarse.*”. De manera concordante, el artículo 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Ley N° 3883, del 17 de mayo de 1967, estipula: “*Artículo 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General como los Tribunales se atenderán tan solo a lo que resulta del título, de los libros, de los folios reales,*



mercantiles o personales y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.” Por las mismas razones, deviene necesario también agregar, que el principio de especialidad referido, ha sido incumplido en virtud de que la especialidad objetiva que permite distinguir un bien de otro, conforme está plasmado en el inciso 1º del numeral 460 citado, es imposible de verificar dado que la determinación física del inmueble del cual se segregó el lote inscrito bajo la matrícula 374709-000, al mantener el mismo número de plano del otro inmueble, generan tal confusión, que impiden concluir, cual de estos es en realidad la finca madre y su verdadera descripción. Por lo anterior, este Tribunal considera que el proceder de la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al ordenar la inmovilización de los tres inmuebles, se ajusta en todo al ordenamiento jurídico, debiendo por ende confirmarse.

**SETIMO:** Conforme lo expuesto, los agravios del apelante carecen de sustento y por lo consiguiente no son de recibo por cuanto: 1) Si bien es cierto estamos en presencia de una doble inmatriculación que no fue advertida por el Registro en su oportunidad, debe tenerse presente que en el momento de la inscripción de los inmuebles de Alajuela 218537-000 y 227845-000 con el mismo número de plano, objeto de esta diligencia, no existía una verificación de planos, sino que el mismo se exige a partir de la reforma al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, con la cual se trata de consolidar el principio de concordancia que debe prevalecer entre las representaciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica registral de los mismos, que se asienta en las inscripciones que se publicitan, a fin de que coincidan plenamente. 2) Debe entenderse, que el Registro no pretende bajo ninguna circunstancia, trasladarle sus faltas a las partes involucradas en este asunto, sino que por el contrario dada la imposibilidad de determinar, tanto en el ámbito material, cuanto en el registral y el catastral, cual de las fincas se encuentra indebidamente inscrita o la individualización del inmueble, le corresponde a sus titulares su aclaración, lo que implica la cancelación de uno de los asientos, facultad que se encuentra vedada para la Institución Registral de acuerdo al artículo 474 del Código Civil, que limita dicha cancelación únicamente por acuerdo de partes o bien, por disponerlo así, una autoridad judicial. 3) Aunque se reconoce la buena fe del Banco Popular y De Desarrollo Comunal, en

el otorgamiento del crédito, amparado a la información registral, por imperativo legal no puede el Registro ni este Tribunal acceder a lo petitionado, pues el lote segregado que responde por el crédito hipotecario, es un lote segregado como parte de una finca doblemente inmatriculada, es decir un mismo plano dio origen a dos fincas, debiendo reflejar la realidad de una sola, lo que hace que las mismas no estén a derecho y solo la vía jurisdiccional podrá determinar a cual finca describe el plano A-585590-1985, plano que fue modificado con el levantamiento del A-500990-98 para la segregación del lote 374709-000, por lo que corresponde dilucidar la inexactitud registral deviniendo en tal efecto correcta la consignación de la inmovilización hasta tanto se aclare la situación. 4) Por las mismas razones, la orden de inmovilización ordenada por el Registro, debe mantenerse como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica de los inmuebles, hasta que el asunto lo diriman los interesados.

**OCTAVO:** En el mismo orden de ideas, siendo que las actividades del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y las de Catastro Nacional deben ser complementarias, debe considerarse poner en autos de tal situación a la Dirección del Catastro Nacional, para que proceda conforme corresponda a advertir a terceros la situación en que se encuentran dichas fincas, pues se parte de que a los usuarios del Registro debe ofrecérsele una publicidad completa, fin al que se debe tanto el Registro Público con el Catastro Nacional.

**NOVENO: AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre de 2000 y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara por mayoría sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Bernardo Castro Chaves, en su condición de apoderado especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas y cincuenta y siete minutos, del cuatro de noviembre de dos mil cinco, la cual se confirma. Tome nota el Registro de lo indicado en el considerando octavo. La Licda Montano Álvarez salva el voto. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**

***Licda. Guadalupe Ortiz Mora***

***Lic. Edwin Martínez Rodríguez***

***M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Licda. Xinia Montano Álvarez***

**VOTO SALVADO DE LA LICENCIADA XINIA MONTANO ÁLVAREZ**

La suscrita jueza se aparta del voto de mayoría con base en las siguientes consideraciones:

**I.-)** La legislación costarricense ha previsto un sistema que garantiza la tutela de los derechos y la seguridad en la dinámica inmobiliaria, el cual encuentra su base o fundamento en el

principio de *publicidad registral*, consagrado en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Esa seguridad a que se refiere el artículo 1 de la ley recién citada, la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual presenta dos facetas igualmente importantes, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, se refiere al acceso que tienen las personas al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información. De esta última publicidad se derivan tres efectos básicos: la existencia de un sistema de presunciones, el principio de legitimación y el principio de la fe pública registral. De acuerdo con el primero, de la publicidad de los asientos registrales se deriva una doble presunción, es decir, la presunción de exactitud y la presunción de integridad. La presunción de exactitud se refiere a la protección de la apariencia de legitimación para disponer de aquel bien o derecho inscrito; de esta forma, la publicidad excede a la mera información hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. Por su parte, la presunción de integridad hace presumir que el asiento registral es exacto e íntegro, o sea que: todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y no hay otras fuera de ellas. En aplicación del principio de legitimación, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, se protege la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación; es así que, por virtud de éste, la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad. Por último, como efecto de la publicidad material, amparada igualmente en el sistema de presunciones, se protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para trasmitirla, además, de que adquiere esa cosa con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado. Así, entonces, y de acuerdo con lo anterior, la verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que mediante la legitimación de adquisiciones, se procura la seguridad del tráfico jurídico. **II.-)** En el caso

que se analiza, se tiene que: **a.-)** Mediante escritura número treinta y uno, otorgada ante la Notaria Rosa María Bolaños Alpízar, a las nueve horas del catorce de febrero de mil novecientos ochenta y siete, el señor Danilo Oviedo Alfaro, segrega un lote conforme el plano catastrado **A-585590-85** y lo dona a la señora María Isabel Oviedo Alfaro, de la finca de su propiedad inscrita bajo el Tomo 1635, Folio 121, Asiento 006, Número **118843** de la Provincia de Alajuela, cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y siete, bajo el Tomo 357, Asiento 19574; e inscrito el veinticinco de marzo de mil novecientos ochenta y siete, movimiento este que dio origen a la finca de la misma provincia Matrícula **218537-000**. **b.-)** Mediante la escritura número cincuenta y cuatro, otorgada ante la Notaria Rosa María Bolaños Alpízar, a las trece horas del seis de abril de mil novecientos ochenta y ocho, el señor Danilo Oviedo Alfaro en su condición de propietario del inmueble de la Provincia de Alajuela Número **118843**, segrega y dona un lote, conforme el plano **A-585590-85**, al señor José Ángel Oviedo Alfaro. El testimonio de esa escritura fue presentado al Diario del Registro Público, el catorce de abril de mil novecientos ochenta y ocho, bajo el Tomo 365, Asiento 600, e inscrito el veinticuatro de mayo de mil novecientos ochenta y ocho y dio origen a la finca Matrícula **227845-000**, de la Provincia de Alajuela. **c.-)** Por escritura número setenta y ocho, otorgada ante la Notaria Ana Lorena Umaña Rojas, a las nueve horas, treinta minutos del nueve de marzo de dos mil dos, cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro Público, el día catorce de marzo de dos mil dos, al Tomo 502, Asiento 07163, la señora María Isabel Oviedo Alfaro, segrega un lote de la finca de la Provincia de Alajuela Matrícula **218537-000**, y lo dona al señor Eric Fernando Oviedo Alfaro, con base en el plano A-500990-98. Dicho documento quedó inscrito el día cuatro de abril de dos mil dos, dando origen al inmueble del Partido de Alajuela Matrícula **374709-000**. **d.-)** Ante la Notaria Isabel Montero Mora, a las quince horas del quince de julio de dos mil tres, se otorgó la escritura número ciento treinta y ocho, cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro Público el dieciséis de julio de dos mil tres, bajo el Tomo 521, Asiento 14714, mediante la cual, el señor Eric Fernando Oviedo Alfaro, se constituye beneficiario del Bono Familiar de Vivienda, hipoteca a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y constituye régimen de Patrimonio Familiar a favor de Martha María Vega Zamora y de Ericka Fernanda Oviedo Vega, gravámenes todos que pesan sobre la finca de Alajuela Matrícula **374709-000**. **e.-)**

Mediante escritura número ciento diecinueve, otorgada ante el Notario Alfonso Gerardo Bolaños Alpízar, a las nueve horas del dieciocho de agosto de dos mil cinco, la señora María Isabel Oviedo Alfaro constituyó hipoteca de primer grado sobre el inmueble de Alajuela Matrícula **218537-000**, a favor del señor Luis Núñez Morales y cuyo testimonio ocupó el Tomo 556, Asiento 19246. **III.-)** Habiendo sentado lo anterior, tenemos que, al amparo de esa publicidad registral a la que se hizo referencia supra, fue que la señora María Isabel Oviedo Alfaro adquirió, en marzo de mil novecientos ochenta y siete, en su condición de donataria, el lote segregado de la finca Número 118843, que originó la finca Matrícula **218537-000**, inscripción ésta cuya validez no ha sido cuestionada, debiendo el Registro, con fundamento en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y sus reformas, garantizarle a la señora Oviedo Alfaro, su derecho inscrito con respecto a terceros, pues, al adquirir el bien basada en el Principio de Fe Pública Registral, se le debe de asegurar por parte de la administración registral, su plena propiedad. Asimismo, es con base en esa publicidad registral que publicitaba que dicho bien inmueble **218537-000**, era propiedad de la señora María Isabel Oviedo Alfaro, que el señor Eric Fernando Oviedo Alfaro, adquirió, también en su condición de donatario, la finca de la Provincia de Alajuela Matrícula **374709-000**; y por la misma razón, es que el recurrente, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, otorga un crédito hipotecario al señor Eric Fernando Oviedo Alfaro, propietario registral del inmueble de Alajuela Matrícula **374709-000**, por lo que igualmente, debe el Registro, con fundamento en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, garantizarle a dicha institución bancaria su mejor derecho que como tercero registral le corresponde sobre el bien dado en garantía por el señor Eric Fernando Oviedo Alfaro, por su condición de acreedor del crédito hipotecario inscrito bajo el Tomo 521, Asiento 114714. En el caso del señor José Ángel Oviedo Alfaro, propietario del inmueble del Partido de Alajuela, Matrícula **227845-000**, igual que la señora María Isabel Oviedo Alfaro, adquirió su propiedad amparado al Principio de Publicidad y Fe Pública Registral, pero la diferencia que se da con respecto a la señora María Isabel, es que, al señor José Ángel le fue donado un lote parte de la finca Número 118843, utilizándose también para ello, el plano **A-585590-85**, el cual fue empleado para la segregación de la finca Número **218537-000** propiedad de la señora María Isabel Oviedo Alfaro, lo que es, a la luz del artículo 92 del Reglamento del Registro Público, una anomalía en la información,

constituyendo esto, un error registral que afecta la finca del señor José Ángel Oviedo Alfaro, que fue inscrita bajo la Matrícula **227845-000** de la Provincia de Alajuela, pero no a los inmuebles **218537-000** y **374709-000**, por cuanto la inscripción del inmueble propiedad de la señora María Isabel Oviedo Alfaro, se hizo, conforme al plano **A-585590-85**, un año y dos meses antes de que se produjera la inscripción del inmueble del señor José Ángel Oviedo Alfaro, para lo cual también se utilizó el plano **A-585590-85**, sin que, como antes se expuso, se hubiera cuestionado la validez de dicha inscripción, por lo que no existe un vicio que pudiese afectar la validez de la inscripción del inmueble Número **374709-000**, que amerite su inmovilización. **IV.-)** .-Bajo este cuadro fáctico, no le cabe duda a la suscrita, que la finca **218537-000**, segregada de la número 118843 de la Provincia de Alajuela, según consta del testimonio de escritura presentado al Registro bajo el Tomo 357, Asiento 19574; fue inscrito desde el veinticinco de marzo de mil novecientos ochenta y siete, previo examen que el Registrador realizó en cumplimiento de los principios registrales, a saber: **1-** de Legalidad, **2-** Rogación, **3-** Prioridad y **4-** Tracto Sucesivo, así como de los artículos 455 párrafo primero y 470 del Código Civil y 54 del Reglamento del Registro Público, que regulan el Principio de Prioridad Registral al establecer, que los títulos que no estén inscritos, no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro. De lo anterior se desprende que si el título mediante el cual se inscribe la finca **218537-000**, se presentó al Registro el diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y siete, mientras que el título mediante el cual adquiere el señor José Ángel Oviedo Alfaro, el lote parte de la finca Número 118843 y que generó la finca Matrícula **227845-000**, de la Provincia de Alajuela, fue presentado al Registro el catorce de abril de mil novecientos ochenta y ocho, quien tiene el derecho de prioridad es la señora María Isabel Oviedo Alfaro respecto de la finca matrícula **227845-000**, pues es éste último inmueble el que presenta anomalías en su inscripción, anomalías que no se comunican al inmueble **374709-000**, respecto del cual no existe error que trascienda y lo afecte, puesto que se trata de una segregación del inmueble **218537-000**, por lo que, para la suscrita, lo que procede es revocar parcialmente la resolución recurrida, en virtud de que no hay fundamento legal para que el Registro **a quo** ordenara inmovilizar las fincas inscritas bajo las Matrículas **218537-000** y **374709-000**, ya que, como se indicó, dichas fincas nacieron a la vida registral amparadas a los principios antes dichos. Sin embargo, no ocurre lo mismo con la finca inscrita bajo la Matrícula **227845-000**, propiedad del señor José Ángel Oviedo Alfaro,

segregada de la finca 118843, por cuanto dicho inmueble se inscribió con el mismo plano con el que se registró la finca matrícula **218537-000**, con posterioridad a la inscripción de esta última.. **V.-)** El error determinado por el **a quo**, contraviene el principio de publicidad registral, toda vez que se publicita una información inexacta que atenta contra la seguridad jurídica a la cual se encuentra obligado el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, según lo dispone el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, de reiterada cita, pues como ya se indicó, se avaló la utilización de un plano que ya se había usado con anterioridad, provocándose en forma errónea el nacimiento de la finca **227845-000**, que fue inscrita con evidente error. Por lo anterior, la orden de inmovilización debe mantenerse únicamente en cuanto a la finca **227845-000**. **VI.-)** Resulta oportuno hacerle ver al Registro la necesidad de valorar la situación jurídica registral de la finca Número 118843, de la cual se originaron los inmuebles Matrículas **218537-000** y **227845-000**, ya que, al inscribirse estos lotes, se modificaba por consecuencia la finca madre en cuanto a sus linderos y medida, lo que ha de obligar al Registro **a quo** a proceder conforme lo disponen los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, a fin de que determine si el error que afecta a la finca Matrícula **227845-000**, afecta también a la finca madre, sea al resto de la finca Número 118843. **VII.-)** Por lo anterior, lo procedente es acoger parcialmente el recurso de apelación planteado por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y revocar parcialmente la resolución recurrida en cuanto inmoviliza las fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles matrículas **218537-000** y **227845-000**. En todo lo demás se confirma la resolución dictada por el Registro a quo a las catorce horas y cincuenta y siete minutos del cuatro de noviembre de dos mil cinco y, en consecuencia, se mantiene la inmovilización de la finca inscrita en el Partido de Alajuela, Matrícula **227845-000** y se da por agotada la vía administrativa. **ES TODO.-**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**