

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

**Expediente N° 2005-0307-TRA-BI**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**T& T Tico Vistas Terramare E Cielo, S.A. y**

**Lic. Diego Vargas Gould, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Exp. Origen N°. 80-2004.**

### ***VOTO N° 111-2006***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las trece horas con treinta minutos del diecinueve de mayo de dos mil seis.**

Recurso de apelación presentado por los señores Sergio Sánchez Bagnarello, mayor, casado, Abogado, vecino de Sabanilla de Montes de Oca, cédula de identidad número uno- quinientos cuarenta y uno-ciento noventa y nueve, en su condición de apoderado especial de T&T Tico Vistas Terramare E Cielo S.A. y Luis Diego Vargas Gould, en su calidad de Notario Público, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del veintiocho de setiembre de dos mil cinco.

### **RESULTANDO.**

**PRIMERO:** Que mediante oficio sin número de fecha 11 de mayo de 2004, el registrador número 31-2, informa a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que al realizar el estudio de un documento que le fue asignado, determinó que las fincas del Partido de Puntarenas números 92998 y 94524, se encontraban inscritas con el mismo número de plano, a saber, 6-258621-1995.

**SEGUNDO:** Por medio de la resolución de las catorce horas del ocho de junio de dos mil cuatro, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con vista en el escrito remitido por el registrador indicado en el acápite anterior, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la consignación de una marginal de advertencia administrativa, sobre las fincas citadas, ambas del Partido de Puntarenas.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

**TERCERO:** En resolución de las once horas del veintiuno de septiembre del dos mil cuatro, la Dirección del Registro de cita, 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 escrito presentado el veinticinco de octubre de dos mil cuatro, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los Licenciados Sergio Sánchez Bagnarello y Diego Vargas Gould, en la condición con que comparecen, solicitan se elimine la advertencia administrativa que pesa sobre la finca 92998-000 en razón de que la compañía **T&T TICO VISTAS TERRAMARE E CIELO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, adquirió el bien conforme a la red informática de ese Registro y con fundamento en los principios de Publicidad y Fe Pública registral, así como, de la Buena Fe que ampara las inscripciones registrales.

**QUINTO:** Que en resolución de las once horas del veintiocho de septiembre de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó consignar inmovilización en las fincas del Partido de Puntarenas matrículas noventa y dos mil novecientos noventa y ocho- cero cero cero y noventa y cuatro mil quinientos veinticuatro- cero cero cero, resolución apelada por escrito presentado a dicho Registro el dos de noviembre de dos mil cinco.

**SEXTO:** Ante lo resuelto por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, los licenciados Sergio Sánchez Bagnarello y Diego Vargas Gould apelan, fundamentando su inconformidad en los siguientes agravios: **1)** que la finca que está viciada y la que debe afectarse con la cautelar decretada es la que nació a la vida registral bajo el número 94524-000, ya que la que le interesa a la sociedad poderdante es la número 92998-000 que nació en respeto a los principios de prioridad y trato sucesivo, los que la resolución impugnada desaplica de modo evidente. **2)** Que paralelo a estas diligencias y ante el doble uso que se le dio al plano P-258621-1995, se procedió a efectuar un levantamiento del sitio material- real que corresponde al inmueble de interés, sea al 92998-000, plano que fue rechazada su inscripción por Catastro Nacional, por existir una cautelar consignada en el asiento de inscripción del inmueble que se

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO***

---

trata, solicitando revocar lo ordenado por el Registro, así como se autorice la inscripción en el Catastro Nacional del plano antes relacionado.

**SÉTIMO:** Que a las 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 la Juez Ortiz Mora, y;**

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Al no existir otros Hechos Probados de interés para la resolución de este asunto, este Tribunal enlista como tales, los consignados en el considerando primero de la resolución recurrida, enumerados del A al E, con la excepción de los indicados con las letras F y G, que no corresponden a la figura de hechos probados.

**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, el registrador número 31-2, advirtió a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sobre la irregularidad detectada en los asientos de inscripción de las fincas del Partido de Puntarenas números 92998 y 94524, en razón de que ambas aparecen inscritas con el mismo número de plano, que corresponde al P-doscientos cincuenta y ocho mil seiscientos veintiuno- mil novecientos noventa y cinco. 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 los dos citados inmuebles, la que posteriormente se convirtió en la medida cautelar de inmovilización, considerando el Registro que en el caso bajo examen se produjo, lo que en la doctrina hipotecaria se denomina como una “doble inmatriculación”, que en la especie se

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO***

---

configura cuando un mismo inmueble se encuentra inscrito en dos folios distintos. 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, 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 el titular del derecho de que se trata.

Por su parte, los apelantes reprochan lo resuelto por la Dirección del Registro expresando los siguientes agravios: 1) que la finca que está viciada y la que debe afectarse con la cautelar decretada es la que nació a la vida registral bajo el número 94524-000, ya que la que le interesa a la sociedad poderdante es la número 92998-000 que nació en respeto a los principios de prioridad y trato sucesivo, los que la resolución impugnada desaplica de modo evidente. 2) Que paralelo a estas diligencias y ante el doble uso que se le dio al plano P-258621-1995, se procedió a efectuar un levantamiento del sitio material- real que corresponde al inmueble de interés, sea al 92998-000, plano que fue rechazada su inscripción por Catastro Nacional, por existir una cautelar consignada en el asiento de inscripción del inmueble que se trata, solicitando revocar lo ordenado por el Registro, así como se autorice la inscripción en el Catastro Nacional del plano antes relacionado.

**CUARTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE**. 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, generando dos matrículas diferentes e inscritas con el mismo número de plano, deviene pertinente describir como aplica la doble inmatriculación a los casos de saneamiento, en torno al artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional.

En ese sentido, 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 con otros inmuebles, mediante la matrícula que para esos efectos se le asigna. Cuando por error consta en la sede registral dos inmuebles con diferente número de matrícula, pero inscritas con el mismo número de levantamiento catastral, estamos en presencia de lo que se ha denominado como una “doble inmatriculación”, que resulta

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

ser una situación irregular 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.

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: “...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, para la inmatriculación de una finca se requiere que la misma tenga 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 de Bienes Inmuebles 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.

Asimismo, 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,

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO***

---

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 los 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....”***

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

Está claro que en el caso en comentario, no existe una debida secuencia entre los asientos correspondientes de la inscripción de las fincas números 92998-000 y 94524-000, dado que al ser la segunda un lote que se segregó posteriormente con el mismo número de plano, el encadenamiento que debe existir entre los movimientos practicados en los inmuebles devienen difusos en razón que tendría el Registro que *presumir*, a cual de las dos fincas pertenece en realidad el plano. Como es sabido, el alcance de la calificación que lleva a cabo el registrador debe limitarse únicamente a la información que consta en el título y de la que se desprende de los asientos del registro, sin poder prejuzgar sobre la validez del documento objeto de su estudio. Esa falta de conocimiento de la administración registral para decidir si se segregaron dos lotes o un lote de la misma finca madre, es suficiente fundamento para que la Dirección del Registro ordene como correctamente lo hizo, la inmovilización de los dos inmuebles involucrados en este asunto.

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 atendrán 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.”***

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 citado, es imposible de verificar dado que la determinación física de los inmuebles, al mantener el mismo número de plano del otro inmueble, genera tal confusión que impide concluir, a cual de éstos es que le corresponde el plano, o si ese plano le corresponde solo a una finca, porque solo un inmueble existe.

Es por estas razones, que lejos de violar los principios de prioridad y trato sucesivo tal y como lo entienden y manifiestan los recurrentes, el levantar la inmovilización de la finca número 92998-000, sí viola esos principios pero en sentido contrario, ya que se

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO***

---

crea una incertidumbre jurídica ante la imposibilidad de saber a cuál de los dos inmuebles le corresponde el plano, o, si le corresponde solo a una de las fincas porque solo un inmueble existe. No se debe olvidar, que la finalidad del Registro conforme al artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, es inscribir documentos en asientos que publiciten información válida y perfecta, con lo cual se genera seguridad y fe pública registral.

Es por ello, que este Tribunal considera que el proceder de la Dirección del Registro al ordenar la inmovilización de los dos inmuebles, se ajusta en todo al ordenamiento jurídico y sobre todo, a la política de saneamiento que a partir del año 2003 está ejerciendo el Registro Inmueble conjuntamente con Catastro Nacional, con lo cual se está logrando que la realidad registral esté acorde con la realidad extra registral, contribuyéndose con ello a la seguridad del tráfico inmobiliario, debiendo por ende confirmarse plenamente.

Conforme lo expuesto, el agravio manifestado por el apelante en ese sentido, carece de sustento, pues, si bien es cierto que estamos en presencia de una doble inmatriculación que no fue advertida por el Registro en su oportunidad, debe tenerse presente que la inscripción de ambos inmuebles con el mismo número de plano, data ya de muchos años y previo a la promulgación del Código Notarial publicado el 22 de abril de 1998, en donde a través del artículo 174 se reforma el artículo 30 de la Ley de Catastro, exigiéndose el plano de agrimensura para todo movimiento registral, de tal suerte que para la época de esas inscripciones no existía ese control, de ahí la práctica equivocada de los asientos en comentario.

Sin embargo, ante el segundo agravio expuesto por el apelante, es deber de la Administración, si el ordenamiento jurídico lo permite, buscar una solución viable al conflicto que se expone, en aras de dar un debido cumplimiento al espíritu de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 8220 del 4 de marzo de 2002. Bajo esa tesis se hace necesario citar uno de los alcances que se obtiene del Catastro Nacional y que se indica en el inciso ch) del artículo 22 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional que literalmente dice:

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

**“Artículo 22. Alcances: Los alcances que se obtienen de un catastro son los siguientes: a)…, b)…, c)…, ch) Conciliar y depurar la información del Registro Público, como instrumento que garantice la seguridad inmobiliaria”.**

Además, tal y como lo indica el Considerando 1º del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545, Decreto N° 32563; con ocasión del Programa de Regulación del Catastro y el Registro en el marco del convenio de préstamo N1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley N° 8154 de 27 de noviembre de 2001, donde se busca la armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble; se vio la necesidad de establecer un procedimiento por medio del cual se lograría el saneamiento de los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades jurídicas constantes en el Registro de la Propiedad Inmueble, respecto de los planos catastrados, máxime que ese artículo 30 obliga a que en todo movimiento registral se cite un plano de agrimensura y con el fin de dar cumplimiento a ese mandato y al establecido en el citado artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional, el Reglamento a la norma de cita, obliga al Catastro Nacional, previa solicitud del interesado, a inscribir el plano que corresponda para subsanar el defecto que mantiene inmovilizada la unidad registral. En ese sentido dicho artículo establece:

**“Artículo 1º. De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales. Cuando en un asiento del Registro de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda a inmueble o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional previa solicitud del interesado procederá a la inscripción del plano que corresponda de conformidad con la normativa vigente. Una vez inscrito el plano, el propietario registral deberá bajo las formalidades registrales hacer la solicitud ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble para sanear la información y ajustarla a la realidad material”.**

Las citas anteriores, comprueban el espíritu de coordinación en busca de solucionar en la **Sede Administrativa**, las discordancias entre la realidad jurídica y la realidad física de las unidades registrales.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO***

---

Consta en el expediente a folio 93, la resolución emitida por el Departamento Catastral Registral, de las siete horas cuarenta y cinco minutos del ocho de abril de dos mil cinco, en donde se califica técnicamente el plano presentado al Catastro Nacional, a instancia de la sociedad recurrente, bajo el número 1-1970439, la que no fue recurrida. Obsérvese que la fecha de esa resolución es anterior al citado Reglamento del artículo 30 de la Ley de Catastro, ya que a partir de la promulgación de éste, el conflicto debe ser técnicamente saneado por la competencia tanto del profesional en agrimensura en el campo, como por el Catastro Nacional, a los efectos de determinar a cuál de esa fincas corresponde el plano en una confrontación de la realidad física con la jurídica, aspecto que le está vedado al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, pues no puede el Registro a partir de la información jurídica que tiene en sus asientos, saber cuál es la realidad física de éstos.

A pesar de lo indicado, por medio de este proceso que proviene del Registro de Bienes Inmuebles, no es posible para el Tribunal conocer de una decisión del Catastro Nacional, ya que con fundamento en el artículo 181 de la Ley General de la Administración Pública, el Tribunal podrá revisar la legalidad del acto en virtud de recurso administrativo, el que y en el caso de análisis, solo se recurrió la resolución emitida por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, porque solo ese recurso se podía interponer, ya que las resoluciones de cada Registro que conforman el Registro Nacional, son independientes entre sí y provienen de procesos que se instauren en cada uno de esos Registros, razón que deviene en rechazar igualmente que el anterior, el segundo agravio expuesto por el apelante.

Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado los señores Sergio Sánchez Bagnarello, en su condición de apoderado especial de T&T Tico Vistas Terramare E Cielo S.A. y Luis Diego Vargas Gould, en su calidad de Notario Público, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del veintiocho de setiembre de dos mil cinco, la que en este acto se confirma, debiendo dichos recurrentes acudir a la sede administrativa correcta.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

**QUINTO: 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, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores Sergio Sánchez Bagnarello, en su condición de apoderado especial de T T Tico Vistas Terramare E Cielo S.A. y Luis Diego Vargas Gould, en su calidad de Notario Público, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del veintiocho de setiembre de dos mil cinco, la que en este acto se confirma, debiendo los recurrentes acudir a la sede administrativa correcta. 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. La Licenciada Xinia Montano Alvarez, salva el voto. **NOTIFIQUESE.**—

**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 LICDA. 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 inmiscuyen en esa relación; es así que, por virtud de éste, la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

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 nueve-cuatro, otorgada ante el Notario Juan Carlos Chavez Alvarado, a las nueve horas del veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cinco, los señores José Antonio Zeledón Colombari e Ivannia Alfaro Coto, en su condición de Apoderados Especiales de la sociedad Linda Vista de Herradura, S. A., segregan un lote conforme el plano catastrado **P-258621-95** y lo venden al señor Marc Borgers, de la finca propiedad de su representada, Matrícula **81157-000**, de la Provincia de Puntarenas, cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el veintiséis de enero de mil novecientos noventa y seis, bajo el Tomo 427, Asiento 07915, e inscrito el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, movimiento este que dio origen a la finca de la misma provincia Matrícula **092998-000**.

**b.-)** Mediante la escritura número ochenta y dos, otorgada ante los Notarios Juan Carlos Chavez Alvarado y Javier Enrique Castillo Castro, a las nueve horas del diez de enero de mil novecientos noventa y seis, el señor Marc Borgers en su carácter de Apoderado Generalísimo de la sociedad Linda Vista de Herradura, S. A., empresa propietaria del inmueble de la Provincia de Puntarenas Matrícula **81157-000**, segregó en cabeza de la propia dueña, un lote conforme el plano **P-258621-95**, y constituye hipoteca de primer grado sobre el lote segregado, a favor de la Municipalidad de Garabito. El testimonio de esa escritura fue presentado al Diario del Registro Público, el dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y seis, bajo el Tomo 428, Asiento 18408, e inscrito el doce de julio de mil novecientos noventa y seis y dio origen a la finca Matrícula **094524-000**, de la Provincia de Puntarenas. **c.-)** Ante el Notario Diego Vargas Gould, a las diecisésis horas del veintisiete de marzo de dos mil cuatro, se otorgó la escritura número ciento treinta y cuatro, cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro Público el treinta de marzo de dos mil cuatro, bajo el Tomo 532, Asiento 15572, mediante la cual, el señor Gonzalo Zayas-Bazán Mendoza, en su condición de Apoderado Generalísimo de TRANSACCIONES FINDE, Sociedad Anónima, vende la

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

finca de la Provincia de Puntarenas propiedad de su representada Matrícula **92998-000** y según el plano número **P-0258621**, a T&T TICO VISTAS TERRAMARE, Sociedad Anónima, representada a su vez para el acto por el Licenciado Sergio Sánchez Bagnarello. **III.-)** Habiendo sentado lo anterior, tenemos que, al amparo de esa publicidad registral a la que se hizo referencia supra, fue que, inicialmente, el señor Marc Borgers adquirió, en marzo de mil novecientos noventa y seis, el lote segregado de la finca Matrícula **81157-000**, que origina la finca Matrícula **092998-000** y que, a su vez, la empresa T&T TICO VISTAS TERRAMARE, Sociedad Anónima, adquirió, según el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles Tomo532, Asiento 15572, dicho inmueble, siendo que la validez de la inscripción de esa finca Matrícula **092998-000**, que ahora tiene como titular a TRANSACCIONES FINDE S. A., 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 esa titularidad a dicha empresa, con respecto a terceros, lo cual tiene como obligada consecuencia el derecho a la libre disposición del bien, pues al adquirir el inmueble con base en el Principio de Fe Pública Registral, se le debe de asegurar por parte de la administración registral, su plena propiedad. En el caso de la empresa Linda Vista de Herradura, S. A., propietaria del inmueble del Partido de Puntarenas Matrícula **094524-000**, tenemos que el señor Marc Borgers, en su condición de Apoderado Generalísimo de dicha sociedad, segregó un lote del inmueble Matrícula 81157-000 en cabeza de su dueña, el cual hipotecó a favor de la Municipalidad de Garabito, igual que lo hizo en relación con el inmueble **092998-000**, adquirió su propiedad amparada al Principio de Publicidad y Fe Pública Registral, pero la diferencia que se da con respecto a la empresa TRANSACCIONES FINDE S. A. es que, la sociedad LINDA VISTA DE HERRADURA, S. A., segregó parte de la finca Matrícula 81157-000, utilizándose también para ello, el plano **P-258621-95**, el cual fue empleado para la segregación de la finca Matrícula **092998-000**, propiedad ahora de TRANSACCIONES FINDE S. A., 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 de la sociedad LINDA VISTA DE HERRADURA, S. A., que fue inscrita bajo la Matrícula **094524-000** de la Provincia de Puntarenas, pero no al inmueble **092998-000**, por cuanto la inscripción del inmueble propiedad de TRANSACCIONES FINDE S. A., se hizo conforme al plano **P-258621-95**, cuatro meses antes de que se produjera la inscripción del inmueble de la sociedad LINDA

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

VISTA DE HERRADURA, S. A., para lo cual también se utilizó el plano **P-258621-95**, 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 Matrícula **092998-000**, que amerite su inmovilización. **IV.-)** -Bajo este cuadro fáctico, no le cabe duda a la suscrita, que la finca **092998-000**, segregada del inmueble Matrícula 81157-000, de la Provincia de Puntarenas, según consta del testimonio de escritura presentado al Registro bajo el Tomo 427, Asiento 7915; fue inscrito desde el quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, 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 **092998-000**, se presentó al Registro el veintiséis de enero de mil novecientos noventa y seis, mientras que el título mediante el cual adquiere la sociedad LINDA VISTA DE HERRADURA, S. A., la titularidad del lote parte de la finca Matrícula 81157-000 y que generó la finca Matrícula **094524-000** de la Provincia de Puntarenas fue presentado al Registro el dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y seis, quien tiene el derecho de prioridad es la empresa TRANSACCIONES FINDE S. A., respecto de la finca Matrícula **094524-000**, pues es este último inmueble el que presenta anomalías en su inscripción, 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 la finca inscrita bajo la Matrícula **092998-000**, ya que, como se indicó, dicha finca nació a la vida registral amparada a los principios antes dichos. Sin embargo, no ocurre lo mismo con la finca inscrita bajo la Matrícula **094524-000** de la Provincia de Puntarenas, propiedad de LINDA VISTA DE HERRADURA, S. A., segregada de la finca 81157-000, por cuanto dicho inmueble se inscribió con el mismo plano con el que se registró la finca Matrícula **092998-000**, 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

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMISTRATIVO**

---

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 **094524-000**, que fue inscrita con evidente error. Por lo anterior, la orden de inmovilización debe mantenerse únicamente en cuanto a la finca **094524-000**. **VI.-)** Resulta oportuno hacerle ver al Registro la necesidad de valorar la situación jurídica registral de la finca Matrícula 81157-000, de la cual se originaron los inmuebles Matrículas **092998-000** y **094524-000**, 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** proceder conforme lo disponen el artículo 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público, a fin de que determine si el error que afecta a la finca Matrícula **094524-000**, afecta también a la finca madre, sea al resto de la finca Matrícula 81157-000. **G.-)** Por lo anterior, lo procedente es acoger el recurso de apelación planteado por los Licenciados Sergio Sánchez Bagnarello y Diego Vargas Gould, y revocar parcialmente la resolución recurrida en cuanto inmoviliza la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles Matrícula **092998-000**. En todo lo demás se confirma la resolución dictada por el Registro a quo a las once horas del veintiocho de setiembre de dos mil cinco y, en consecuencia, se mantiene la inmovilización de la finca inscrita en el Partido de Puntarenas, Matrícula **094524-000** y se da por agotada la vía administrativa. **ES TODO.-**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**