

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

Expediente N°. 2005-0025- TRA-BI

Gestión Administrativa

Boca del Prado Verde, Sociedad Anónima (apelante)

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Expediente de origen N°. 2004-137

### ***VOTO No. 114-2005***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas del veintiséis de mayo de dos mil cinco.-**

Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Frederick Allerton Booth III**, de único apellido en razón de su nacionalidad estadounidense, mayor, casado en segundas nupcias, pensionado, vecino de San José, con cédula de residencia número ciento setenta y cinco- ciento cuarenta y un mil doscientos ochenta y siete – cero once mil quinientos sesenta y ocho, en su condición de Presidente con carácter de apoderado generalísimo sin límite de suma de **BOCA DEL PRADO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres- ciento uno- trescientos veinticuatro mil ochocientos ochenta y tres, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las doce horas cincuenta y nueve minutos del veintiséis de noviembre de dos cuatro.

#### **RESULTANDO:**

**I-** Mediante escrito presentado al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el día trece de julio de dos mil cuatro, el señor **Frederick Allerton Booth**, en su condición de representante con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la compañía **BOCA DEL PRADO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA**, solicita la inmovilización de la finca inscrita en la provincia de Cartago, bajo la matrícula 178.850-000 y de todas los demás movimientos o inscripciones derivadas de la misma, por considerar que fue inscrita con evidente error registral, ya que la finca 178850-000 es gemela en medida, plano, linderos y tierra con otra que fue adquirida por él con anterioridad y que se encuentra inscrita en la misma provincia bajo el

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

número 174.950-000; siendo que ambas fincas fueron segregadas de la finca del Partido de Cartago matrícula 108.569-000.

**II-** Que de la finca número 178.850-000 de la provincia de Cartago, fue segregado un lote formando la finca 194.902-000

**III-** Que mediante resolución emitida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las doce horas y cincuenta y nueve minutos del veintiséis de noviembre de dos mil cuatro, el Registro resolvió: “...**1.** *Una vez firme esta resolución, consignar inmovilización en las fincas del Partido de Cartago matrículas CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA (174950) CIENTO SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (178850) y CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DOS (194902), hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias y como resultado de tal competencia ordene el levantamiento de la referida inmovilización o que todas las partes involucradas comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se corrija el error indicado. Documento que deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el registrador que corresponda, para así proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de inmovilización (sic)...”*

**IV-** Que mediante escrito presentado el 19 de enero de 2005, el apoderado de la empresa Boca del Prado Verde, Sociedad Anónima, presentó recurso de apelación ante la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles, en contra de la resolución de las doce horas cincuenta y nueve minutos del veintiséis de noviembre de dos mil cuatro. En su alegato el inconforme manifiesta no estar de acuerdo en que se inmovilice la propiedad de su representada, ya que, según los hechos probados de la resolución que se impugna, la inscripción de la finca 174950-000 es válida, no así las demás. Continúa indicando el recurrente, que la Buena Fe Registral debe de amparar al dueño de justo título, ya que no es meritorio que se le sancione con una inmovilización de la citada finca, afectada por movimientos posteriores irregulares que fueron hechos al amparo del Registro, por lo que solicita, se elimine de la finca 174950-000 la inmovilización ordenada y se mantenga en lo demás la resolución impugnada por estar a derecho.

**V-** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones, que provocaran la indefensión del gestionante o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Sobre los defectos u omisiones procesales:** Este Tribunal observa que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las diez horas dieciocho minutos del veinte de julio de dos mil cuatro, visible al folio 42, previno a la sociedad solicitante Boca del Prado Verde, Sociedad Anónima, bajo apercibimiento de proceder a rechazar la gestión y su consecuente archivo, en caso de incumplimiento, el señalamiento de lugar donde recibir notificaciones tanto de esa sociedad, como de los señores: Lic. Carlos Eduardo Mata Ortega, Luis Guillermo Méndez Fernández, Laura María Solano Solano, Gerardo Antonio González Fuentes, Lic. Carlos Alberto Quesada Román, Lic. Jorge Cerdas Brenes, José Rodolfo Gamboa Brenes, Eduard Cerdas Méndez, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, prevención que sólo fue cumplida en cuanto al lugar de notificaciones de la sociedad recurrente, no así en cuanto al resto de la prevención. Sin embargo, ante el incumplimiento, el Registro no rechazó, ni archivó mediante resolución independiente la gestión presentada, sino que continuó con el procedimiento, notificando a todas las partes y en la misma resolución que se recurre, manifiesta que en virtud de que la sociedad gestionante no cumplió con todos los extremos solicitados, rechaza las diligencias y ordena se continúen conociendo en forma oficiosa. Este procedimiento no es el correcto, pues el Registro de previo a seguir dando curso a la gestión y posterior resolución de fondo, y ante el incumplimiento de la empresa gestionante, debió rechazar la gestión y ordenar que se continuara de oficio, de conformidad con lo que disponen los artículos 87 y 92 del Reglamento del Registro Público, (Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas), lo que no hizo, por lo que, siendo que todos los interesados hasta el momento de la resolución fueron debidamente notificados y que no hubo indefensión de ninguno de ellos, cumpliéndose con el debido proceso y derecho de defensa establecido en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política, este Tribunal conoce de la presente gestión y la resuelve en los términos que en seguida se exponen.

**SEGUNDO: Hechos Probados:** Por ser fiel reflejo de lo que informa el expediente, este Tribunal admite como hechos probados los indicados bajo la numeración del II al VIII, no así, los consignados bajo los números I, IX y X, por no corresponder a esta figura.

**TERCERO: Hechos no probados:** No existen de interés en la resolución de este asunto.

## **TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO**

---

**CUARTO: Sobre el fondo:** Analizado el expediente, con fundamento en la normativa existente y los agravios de la sociedad recurrente, este Tribunal entra a conocer el fondo de este asunto, para resolverlo del modo que a continuación se indica. **1.) Sobre la publicidad registral.** La publicidad registral constituye un sistema de divulgación tendente a hacer del conocimiento a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en la dinámica inmobiliaria. En nuestra legislación este principio se encuentra en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, 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 la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, 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 que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral. **1.a) Sistema de presunciones.** De acuerdo con este sistema, 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 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: a) todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas. **1.b) Principio de legitimación.** Este principio, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, 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. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad. **1.c) Principio de la fe pública registral.** Como efecto de la publicidad material, amparada igualmente en el sistema de presunciones, protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

quien está legitimado para trasmitirla, además, de que adquiere esa cosa, con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado. Lo anterior expuesto, es indicativo, que 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. **2.) El bien adquirido por la recurrente.** En el caso que se analiza, la sociedad BOCA DEL PRADO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por el señor Federick Allerton Both III, adquirió la finca inscrita bajo la matrícula 174.950-000 de la Provincia de Cartago, en remate público efectuado en el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Cartago, a las once horas treinta minutos del diez de abril de dos mil tres, testimonio de escritura de protocolización de remate que fue presentado al Registro, bajo el tomo 523, asiento 2933 e inscrito el veintidós de agosto de dos mil tres, amparado en la publicidad registral que publicitaba que dicho bien inmueble era propiedad de los señores Luis Guillermo Méndez Fernández y Laura María Solano Solano, lote que se había segregado en cabeza de sus propios dueños, de la finca inscrita bajo la matrícula 108.569-000 de la Provincia de Cartago, conforme al plano catastrado número C-570.729-99 e hipotecado al señor Gerardo Antonio González Fuentes, quien ante el no pago de la deuda, ejecutó la misma en la vía judicial. Amparada a esa publicidad registral, fue que adquirió la sociedad apelante el inmueble matrícula 174.950-000 de la Provincia de Cartago, debiendo el Registro, con fundamento en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, garantizarle a la compañía BOCA DEL PRADO VERDE, S.A., su derecho inscrito con respecto a terceros, pues, al adquirir el bien basado en el Principio de Fe Pública Registral, se le debe de asegurar por parte de la administración registral, la plena propiedad del bien, máxime que fue adquirido mediante venta judicial en virtud del incumplimiento de pago de la obligación hipotecaria contraída por los titulares registrales del bien ofrecido en garantía. Por lo que este Tribunal no encuentra justificación para negarle a dicha sociedad, la protección a su inscripción, que como ha quedado demostrado, adquirió el bien cumpliendo con los requisitos legales atinentes al presente caso. **3.) Sobre los bienes adquiridos por los señores José Rodolfo Gamboa Brenes y Eduard Guillermo Cerdas Méndez.** Con respecto a los señores Gamboa Brenes y Cerdas Méndez, éstos al igual que la sociedad apelante, adquirieron sus propiedades amparados al Principio de Publicidad y Fe Pública Registral. La diferencia que se da con respecto a la sociedad BOCA DEL PRADO VERDE, S.A., es que, al señor Gamboa Brenes le fue vendido un lote parte de la finca matrícula 108.569, utilizándose para ello, el plano C-570729-99, mismo que fue usado para la segregación de la finca 174.950-000 propiedad de la apelante, lo que constituye a la luz el citado

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

artículo 92 del Reglamento del Registro Público, una anomalía en la información, constituyendo esto, un error registral, que no solo abarca la finca del señor Gamboa Brenes que fue inscrita bajo la matrícula 178.850-000 de la Provincia de Cartago, sino también, el lote que le fue segregado de la mencionada finca y vendido al señor Cerdas Méndez e inscrito bajo la matrícula 194.902-000 e hipotecado, a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. **4.) Sobre lo que debe ser resuelto.** 1.- Bajo este cuadro fáctico, no le cabe duda al Tribunal, que la finca 174.950-000 segregada de la número 108.569-000 de la Provincia de Cartago, según consta del testimonio de escritura presentado al Registro bajo el tomo 468, asiento 11106 del Diario, fue inscrito desde el 01 de setiembre de 1999, 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 470, 455 párrafo primero 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 174.950-000, se presentó al Registro el 11 de agosto de 1999, mientras que el título mediante el cual adquiere el señor Gamboa Brenes, el lote parte de la finca matrícula 108.569 y que generó la finca matrícula número 178.850-000, fue presentado al Registro el 30 de mayo de 2000, quien tiene el derecho de prioridad es la sociedad recurrente respecto de la finca matrícula 178.850, amén de que es éste último inmueble el que presenta anomalías en su inscripción, por lo que este Tribunal Registral Administrativo, concluye que debe revocarse 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 174.950-000, que es el inmueble propiedad de la sociedad apelante, ya que, como se indicó, esa finca nació a la vida registral amparada a los principios antes dichos. Sin embargo, no ocurre lo mismo con las fincas inscritas bajo las matrículas 178.850-000 propiedad del señor José Rodolfo Gamboa Brenes y la 194.902-000 segregada de la finca anterior a favor del señor Eduard Guillermo Cerdas Méndez, por cuanto el inmueble matrícula 178.850 se inscribió con el mismo plano con el que se registró la finca matrícula 174.950, y al ser la finca número 178.850 madre de la finca matrícula 194.902, por consecuencia, el error trasciende y afecta a este último inmueble. El error determinado por el **a quo**, sobre la existencia de una doble inmatriculación 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

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

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 178.850-000 y de la cual, a su vez, se segregó otra a la que le correspondió la matrícula número 194.902, que al igual que la finca madre fue inscrita con evidente error. Por lo anterior, la orden de inmovilización debe mantenerse sobre las fincas inscritas bajo las matrículas 174.950-000 y 194.902-000. **5.) Sobre la finca madre 108.569-000.** Llama la atención a este Tribunal, que el Registro **a quo** no valora la situación jurídica registral de la finca matrícula 108.569 de la cual se originaron los inmuebles matrículas 174.950 y 178.850, 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 las fincas matrículas 178.850 y 194.902-000 afecta también a la finca madre, sea al resto de la finca matrícula 108.569. **6.-)** Por lo anterior, este Tribunal acoge parcialmente el recurso de apelación planteado por la compañía BOCA DEL PRADO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA y revoca parcialmente la resolución recurrida en cuanto inmoviliza la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles matrícula ***ciento setenta y cuatro mil novecientos cincuenta- cero cero cero***, propiedad de ***BOCA DEL PRADO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA***. En todo lo demás se confirma la resolución dictada por el Registro a quo a las doce horas cincuenta y nueve minutos del veintiséis de noviembre de dos mil cuatro y en consecuencia, se mantiene la inmovilización de las fincas inscritas en el Partido de Cartago, matrículas ***ciento setenta y ocho mil ochocientos cincuenta- cero cero cero***, y ***ciento noventa y cuatro mil novecientos dos- cero cero cero***.

**QUINTO: Sobre el agotamiento de la vía administrativa:** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los títulos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039; 126 inciso c) y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley No. 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo, se da por agotada la vía administrativa.

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

### **POR TANTO:**

Con fundamento en los considerando y citas normativas que anteceden, este Tribunal **acoge parcialmente** el recurso de apelación planteado por la compañía BOCA DEL PRADO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA. Se **revoca** parcialmente la resolución recurrida en cuanto inmoviliza la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Partido de Cartago matrícula ***ciento setenta y cuatro mil novecientos cincuenta- cero cero cero***, propiedad de ***BOCA DEL PRADO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA***. En todo lo demás, se **confirma** la resolución dictada por el Registro **a quo** a las doce horas cincuenta y nueve minutos del veintiséis de noviembre de dos mil cuatro y en consecuencia, se mantiene la inmovilización de las fincas inscritas en el Partido de Cartago, matrículas ***ciento setenta y ocho mil ochocientos cincuenta- cero cero cero***, propiedad del señor ***José Rodolfo Gamboa Brenes***, y ***ciento noventa y cuatro mil novecientos dos- cero cero cero***, propiedad del señor ***Eduard Guillermo Cerdas Méndez***. Proceda el Registro a quo tal y como se le ordena en el considerando Cuarto, punto quinto. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente y las pruebas aportadas por el recurrente, a la oficina de origen para lo de su cargo.- **NOTIFÍQUESE.-**

**Licda. Yamileth Murillo Rodríguez**

**Licda. Xinia Montano Álvarez**

**Lic. Luis Jiménez Sancho**

**Licda. Guadalupe Ortiz Mora**

**Lic. William Montero Estrada**



