



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0808-TRA-RI (DR)

### DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

**SANDRA EDITA BALDELOMAR ESPINOZA y BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, Apelantes**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 371-2009)  
[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

## **VOTO No 1178-2011**

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas con cinco minutos del dieciséis de diciembre de dos mil once.***

**Recurso de Apelación** presentado por **Sandra Edita Baldelomar Espinoza**, casada una vez, ama de casa, con cédula de identidad número 8-071-633, vecina de Liberia en Barrio Moracia y el **Banco Nacional de Costa Rica** representado por Juan Carlos Corrales Salas, con cédula de identidad 1-481-093; contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las ocho horas con cuarenta minutos del cinco de agosto de dos mil diez.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado, ante la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el 19 de junio de 2009, el MBA **Oscar Alvarado Bogantes**, con cédula de identidad 2-333-115, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de **Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo**, con cédula jurídica 3-009-045021, en condición de titular de la finca **80968** del Partido de Guanacaste, con plano catastrado **G-857586-1989**, informa de una eventual



sobreposición de dicho inmueble con la finca **74473**, según el plano **G-5655-1968**.

**SEGUNDO.** Que la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las 14:45 horas del 23 de junio de 2009, autorizó la apertura del expediente administrativo **No. 2009-371-BIM**, ordenando consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en las fincas 74473 y 80968, del Partido de Guanacaste, únicamente para efectos de publicidad.

**TERCERO.** Que mediante Oficio **No. AJRE-078-2009**, de 26 de junio de 2009, se solicitó a la Subdirección de la División Catastral del Registro Inmobiliario realizar un Informe con el objeto de determinar una eventual sobreposición de los planos relacionados en el Resultando anterior.

**CUARTO.** Que en respuesta a lo solicitado, mediante oficio **DRIM-CT-337-2009** suscrito por el Licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector de la División Catastral indicada, informa que realizado el estudio solicitado, con base en la ubicación geográfica de los planos, se determina que NO existe sobreposición. Sin embargo, si se considera la forma y detalles geográficos indicados en esos planos, SÍ se evidencia que los mismos se sobreponen.

**QUINTO.** Que mediante resolución de las 10:45 horas del 26 de junio de 2009, se confirió la audiencia de ley, producto de la cual se apersonaron el Banco Nacional de Costa Rica y la señora Sandra Edita Baldelomar Espinoza

**SEXTO.** Que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las ocho horas con cuarenta minutos del cinco de agosto de dos mil diez, dispuso en lo que interesa: “*...I.- Una vez firme la presente resolución, se ordena consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de GUANACASTE números SETENTA Y CUATRO MIL*



*CUATROSCIENTOS SETENTA Y TRES (74473) y OCHENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO (80968), misma que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que la propietaria registral de la finca referida, comparezca a otorgar escritura pública,... ”*

**SÉTIMO.** Que inconformes con lo resuelto, mediante escritos presentados el 09 de setiembre de 2010, la señora Sandra Edita Baldelomar Espinoza, en su condición de titular de la finca 74473 y el Banco Nacional de Costa Rica en su condición de acreedor hipotecario en ese mismo inmueble, representado por Juan Carlos Corrales Salas, presentaron sendos Recursos de Apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fueron admitidos conoce este Tribunal.

**OCTAVO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

***Redacta la Juez Ureña Boza, y;***

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro de Bienes Inmuebles en la resolución apelada, que fueron enumerados como I, II y IV agregando únicamente que los mismos se fundamentan como sigue: **I.-** a folios 17 a 21, **II.-** a folios 29 a 32, y **IV.-** a folios 22 a 25 y 139. Asimismo, por carecer de interés para el dictado de la presente resolución, se omite el enumerado como **III** y se replantea el



enumerado como V, de la siguiente manera: **V.-** Que al día de hoy, la gestionante Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo es titular, en calidad de fiduciaria, de la finca 80968 del Partido de Guanacaste, la cual se encuentra libre de gravámenes, (ver folio 142). Además se agregan los siguientes hechos probados: **VI.-** Que mediante informe y montaje de planos de fecha 31 de marzo de 2001, realizado por el Ingeniero Erick Bermúdez Ramírez, de la División Catastral, se ha comprobado la sobreposición de los planos G-5655-1968 y G-857586-1989, (ver folios 183 a 187). **VII.-** Que al dorso del plano G-857586-1989 consta actualización de fecha 26 de agosto de 1991, en donde se indica que su titular (poseedor) es Pedro Pablo Herrera Matarrita con cédula de identidad 6-085-621, (ver folios 50 frente y vuelto)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. I.- SOBRE EL REGLAMENTO APLICADO EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** A partir del día 13 de octubre de 2009, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extraregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: “*Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.*” Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue interpuesta el 19 de junio de 2009, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.



**II.- SOBRE EL APERSONAMIENTO DEL SEÑOR ALEXIS GERARDO CERDAS BRENES.** En relación con estas diligencias se ha apersonado el señor **Alexis Gerardo Cerdas Brenes**, quien es mayor, casado, con cédula de identidad 5-262-482 y vecino de Nicoya, y según escrito presentado ante este Tribunal el 04 de noviembre de 2010 (ver folio 136) afirma tener un interés directo en las mismas, en razón, según alega, que le sorprende que haya sido titulada la finca 80968 de Guanacaste a nombre de Pedro Pablo Herrera Matarrita, y que actualmente se encuentra a nombre de la Mutual Alajuela, porque tal y como consta en el plano catastrado G-857586-1989, el poseedor de dicho bien es su persona, quien ejerció todos los atributos de la posesión y dominio y NUNCA le traspasó, cedió, ni vendió sus derechos al señor Herrera Matarrita y por ello este asunto debe ser dilucidado en la vía jurisdiccional respectiva, ya que su génesis es totalmente nula y contraria a derecho. Según estas manifestaciones solicita se le tenga como parte agraviada y se le notifique cualquier resolución que se dicte.

Ante dichas afirmaciones, este Tribunal, mediante resolución de las 12:30 horas del 30 de noviembre de 2010, le previno que debía acreditar con documento idóneo su legitimación, por cuanto a folio 50 del expediente consta la actualización del plano que relaciona en sus alegatos, (ver hecho probado VII), y siendo que no hubo respuesta por parte del señor Cerdas Brenes a dicha prevención, ni se encuentra en los autos documento alguno que desvirtúe lo allí consignado, considera esta Autoridad de Alzada, dicho señor carece de legitimación para ser tomado como parte en este asunto.

**III.- SOBRE LOS ESTUDIO TÉCNICOS QUE SIRVEN DE BASE PARA EL DICTADO DE LA PRESENTE RESOLUCION.** Posterior al informe rendido, según oficio **DRIM-CT-337-2009** de 31 de julio de 2009, por el Licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector de la División Catastral y relacionado en el Resultando Cuarto de esta resolución, con fundamento en una conciliación de los planos objeto de estas diligencias



fue confeccionado un nuevo informe por parte del Ingeniero Erick Bermúdez Ramírez, (ver hecho probado VI), del cual se verifica la sobreposición.

**CUARTO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LOS APELANTES.** En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad Inmueble; una vez verificado que ambas corresponden físicamente al mismo terreno, resuelve inmovilizar las fincas **74473** y **80968** del Partido de Guanacaste, hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que origina estas diligencias y ordene su levantamiento, o en su defecto los propietarios registrales de ambos inmuebles, mediante los mecanismos establecidos legalmente, procedan a otorgar escrituras públicas en las cuales se subsane esta situación.

Por su parte, la apelante **Sandra Edita Baldelomar Espinoza** alega que ella adquirió de quien constaba en el asiento registral como propietaria de la finca 74473 de Guanacaste y prueba de ello es que obtuvo un crédito hipotecario con el Banco Nacional de Costa Rica. Indica que si existe una inconsistencia con la inscripción de la finca y de su plano no es imputable a su persona, ya que dicho plano data del año 1968 en que fue titulado mediante Información Posesoria, siendo que la publicidad registral se sustenta en el principio “Primero en tiempo primero en derecho”. Considera que constan en autos elementos suficientes para que el Registro de la Propiedad, a nivel administrativo, tenga la *“...POTESTAD DE DEFINIR, la legalidad en que las dos propiedades fueron inscritas, y en consecuencia tomar una decisión que le da celeridad a la solución del conflicto, no hacer la remisión a los Tribunales de Justicia, inmovilizando ambas fincas, hasta que un juez determine lo procedente...”* Dados dichos alegatos, solicita se deje sin efecto la resolución apelada, manteniendo a su nombre el inmueble relacionado y se desestime la remisión de este asunto a los Tribunales de Justicia, por cuanto ello le traería un enorme perjuicio al impedirle disponer del bien.



En el mismo sentido, el **Banco Nacional de Costa Rica**, representado por Juan Carlos Corrales Salas, manifiesta que efectivamente la inconsistencia registral existe, ya que la situación de las fincas se enmarca dentro de lo que se denomina doble inmatriculación. Sin embargo, esa situación surge con la inscripción de la finca 80968, que se genera con posterioridad a la finca 74473. En ese sentido no es dable que se inmovilice la finca dada en garantía a su poderdante (74473), quien actuó como un tercero de buena fe al amparo de la información registral y por ser un derecho real de garantía, debidamente consolidado, no requiere de una declaración a ese respecto de la autoridad administrativa, la cual, por el contrario, debe abstenerse de limitarlo. En razón de lo anterior, solicita sea revocada la resolución que apela y se ordene levantar la inmovilización que pesa sobre la finca 74473 de Guanacaste, por cuanto con ella se le impediría gestionar un eventual remate.

**QUINTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, mediante informe emitido por su División Catastral, determinó la sobreposición de los planos G-5655-1968 y G-857586-1989, que grafican las fincas 74473 y 80968 y por ello resuelve la inmovilización de ambos inmuebles.

El Marco de Calificación Registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro a quo ordenó inmovilizar las fincas 74473 y 80968. Dichas medidas precautorias obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, en aras de proporcionar y garantizar la seguridad jurídica de los bienes inscritos.



Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a la medida cautelar de inmovilización, lo siguiente:

*“III.-...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”* (El resaltado es propio)

En ese mismo sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “*...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una medida cautelar en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es preventiva, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es temporal, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.*” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, Nº 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).



Así las cosas, no lleva razón la recurrente Baldelomar Espinoza, al alegar que con los autos que constan en el expediente debe el Registro Inmobiliario resolver este asunto sin remitir a las partes interesadas a la sede judicial, toda vez que la seguridad jurídica registral, se logra por medio de una debida publicidad, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone, en lo que interesa, lo siguiente: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”*, y por ende, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, la Institución Registral puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, **hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten, en virtud que de conformidad con el artículo 474 del Código Civil, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos**, al disponer lo siguiente: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*, de lo que se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente para hacerlo, o bien, mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro a quo.



De todo lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos, surgidos a raíz de las actuaciones de quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos de los recurrentes, pues a pesar de que registralmente la finca 74473, nació antes de la finca 80968, no puede ser aplicarse en forma irrestricta el principio de “*primero en tiempo, primero en derecho*”, ya que del montaje de sus planos se verifica que éstos en la materialidad se encuentran sobrepuertos, lo que significa que corresponden físicamente a la misma porción de terreno. Además, a pesar de que esta inconsistencia no es imputable a los actuales titulares, sean la señora Sandra Edita Baldelomar y la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, no es posible que en vía administrativa sea declarado un mejor derecho de propiedad sobre el terreno que ambas ocupan en la materialidad. Lo anterior en estricta observancia del principio de división de poderes contenido en el artículo 153 de Nuestra Carta Magna. Por ello, derivado de la inconsistencia registral existente, no queda más que inmovilizar, ya que efectivamente quedó demostrada la existencia de una doble inmatriculación, originada en la inscripción de dos sentencias judiciales, dictadas por el Juzgado Civil de Cañas y la Alcaldía Mixta de Tilarán (ver hechos probados I y II) y con base en la fe pública de los respectivos profesionales en topografía que levantaron los planos de agrimensura inscritos con números G-005655-1968 y G-857586-1989.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por Sandra Edita Baldelomar Espinoza y el Banco Nacional de Costa Rica,



confirmando la resolución de las ocho horas con cuarenta minutos del cinco de agosto de dos mil diez.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran sin lugar los Recursos de Apelación interpuestos por **Sandra Edita Baldelomar Espinoza** y el **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución de las ocho horas con cuarenta minutos del cinco de agosto de dos mil diez, la cual en este acto se confirma. 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 a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Katty Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*