



## RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2009-1386-TRA-RI (DR)

## APELACION EN DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

**Danilo Loaiza Bolandi, Apelante.**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 649-2009-BI)**

**Subcategoría Bienes Inmuebles**

## ***VOTO No 378-2011***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las doce horas del catorce de setiembre de dos mil once.***

Recurso de apelación presentado por el **Licenciado Danilo Loaiza Bolandi**, mayor, casado, abogado y notario, con cédula de identidad 1-501-034, en representación de las señoritas Nieves Carlota Valverde Vásquez y Laura Calderón Valverde, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas del primero de diciembre de dos mil nueve.

## ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la entonces Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 02 de octubre de dos mil nueve, las señoritas Nieves Carlota Valverde Vásquez y Laura Calderón Valverde, solicitan a ese Registro se proceda a ejecutar lo ordenado en Sentencia Ejecutoria No. 169-1994 dictada por el Juzgado Civil de Trabajo de Puntarenas, dentro del Expediente No 93-100359-417-CI-3, que es Proceso de Reivindicación de inmueble establecido por María Cristina Valverde Vásquez en contra de María Rosa Carvajal Carmona y que fuera presentada al Diario del



Registro el 8 de enero de 2007 mediante documento que originó las citas: **Tomo 569, Asiento 99244**, en la cual dicha autoridad declara a la actora como legítima propietaria de las fincas 13174 y 80372 del Partido de Puntarenas, dado que la segunda finca es original de la primera, de la cual se desposeyó a la actora y por ello se ordena su restitución plena cancelando la finca 80372 citada.

Agregan que, de la parte resolutiva de la sentencia relacionada se desprende claramente que dicha autoridad determinó que existen dos asientos registrales que describen el mismo inmueble y por ello se ordena cancelar el asiento del bien inmueble inexistente, y que el hecho de que un tercero sea el titular registral actual es irrelevante, dado que dicho bien sencillamente no existe y por ello el Registro no puede seguir publicitándolo y así lo ordenó un Juez de la República en Sentencia con autoridad de Cosa Juzgada y ello no admite cuestionamiento alguno por parte del Registro. Afirman, no procede consignar una nota de advertencia en la finca 80372 en razón de que su existencia se debe a un error, sea directo o inducido y que ya fue resuelto por la autoridad jurisdiccional, siendo que, los derechos que nacieron con posterioridad no les resultan oponibles ya que, tratándose de sentencias ejecutorias, al Registrador le está vedado cuestionarlas y a lo sumo debe verificar formalidades extrínsecas del documento, pero nunca cuestionar la orden del Juez, por lo que solicitan en su condición de titulares de las fincas 13174 y su segregación 117116, que se inscriba lo ordenado por dicha autoridad.

**SEGUNDO.** Que por medio de la resolución de las diez horas del primero de diciembre de dos mil nueve, la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, resuelve “...*Denegar la presente Gestión Administrativa por no tener como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, y por ser la petitoria, jurídicamente improcedente en esta sede...*”



**TERCERO.** Que inconforme con la resolución mencionada, el representante de las gestionantes, interpuso *Recurso de Apelación* en contra de la resolución indicada y siendo admitido el mismo, conoce este Tribunal en Alzada.

**CUARTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

**Redacta el Juez Rodríguez Sánchez; y,**

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que con este carácter tuvo el Registro Inmobiliario, División Registral.

**SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Esta gestión, fue denegada por la División Registral del Registro Inmobiliario, por considerar que el trámite brindado al documento con citas 569-99244, no presenta error o nulidad alguna, por cuanto el mismo fue calificado de conformidad con la normativa aplicable a una sentencia ejecutoria proveniente de la Autoridad Judicial, y siendo que dicha anotación se encontraba caduca al ingresar un nuevo documento, fue cancelado su asiento de presentación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 468, inciso 5) del Código Civil.

Por su parte, las apelantes basan sus agravios en dos aspectos fundamentales: Por una parte, afirman que Juzgado Civil de Puntarenas, determinó la existencia de dos asientos



registrales que describen el mismo inmueble, en vista de que la segunda finca fue segregada de la primera. Agregan que ese es un error administrativo, imputable al Registro Inmobiliario, en vista de que no ha creado mecanismos eficientes para detener la inscripción de fincas sobrepuertas. Que independientemente de si el propio Registro y el Banco acreedor fueron sorprendidos en su buena fe o se les indujo a error, se debe proceder en forma oficiosa a poner Nota de Advertencia Administrativa a efecto de dar publicidad a dicha inconsistencia. En segundo término manifiestan que sí hubo error al calificar la sentencia ejecutoria (con citas 569-99244) porque en ella se indica la realidad, sea que los asientos registrales de ambas fincas se refieren a un mismo inmueble, por lo que se debió inmovilizar ambos inmuebles y, si fuera del caso, obligar a las actuales titulares a demandar al actual “propietario” de la finca inexistente y al banco acreedor. No se solicita al Registro Inmobiliario investigar conductas irregulares realizadas por terceros, ya que eso se resolvió ante la sede judicial, quien mediante sentencia mandó ejecutar lo ordenado. Los defectos apuntados por el registrador obedecen a una mala interpretación de su parte y por ello se deben revocar los mismos, a efecto de cumplir con la orden judicial. Las sentencias judiciales tienen autoridad de cosa juzgada material y por ello no pueden ser revisadas ni adicionadas, las consecuencias que de ella se deriven son un asunto privado que no le compete al Registro dirimir. En virtud de todas estas afirmaciones, solicitan sea revocada la resolución apelada y que de oficio se dé publicidad a esta circunstancia irregular. Asimismo, se declare con lugar la gestión administrativa incoada y se proceda a cumplir con lo ordenado en la sentencia ejecutoria.

**TERCERO. SOBRE LA AMPLITUD DEL MARCO DE CALIFICACION EN LAS SENTENCIAS JUDICIALES.** La amplitud del Marco de Calificación ha sido delimitada en forma reiterada en la jurisprudencia nacional, dentro de esta, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en **Sentencia No 100** de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, ha indicado que el marco de calificación registral “*...tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los*



documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos.- VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan.- No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (arts .152 y sigs. Constitución Política; 1, 2, 7, 154,157, y 159 Ley Orgánica del Poder Judicial); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias o la validez del procedimiento. Su facultad de calificación ejerce dentro de los límites que le imprimen las disposiciones legales y Reglamentos pertinentes..." (agregado el énfasis).-

De lo anterior se deduce que, dada la naturaleza de los fallos judiciales, no puede el Registro dejar de cumplir una orden emanada de autoridad judicial competente y por ello la amplitud de la calificación en las ejecutorias judiciales es más limitada que en otro tipo de documentos auténticos, no obstante, siempre, esa función calificadora debe ser ejercida dentro de los límites legales y reglamentarios que rigen toda la actividad registral.

En este sentido, en relación con la naturaleza de las ejecutorias expedidas por autoridad judicial, es necesario hacer una concordancia entre diferentes normas que rigen su actividad y la actividad registral. Así, la citada jurisprudencia debe ser analizada a luz de lo contemplado en los artículos 450 y 459 del Código Civil en cuanto establecen el medio idóneo y la materia inscribible en el Registro de la Propiedad, indicando que pueden ingresar aquellos títulos de dominio sobre inmuebles y sus afectaciones y gravámenes, siempre que dichos derechos consten en escritura pública, ejecutoria u otro documento auténtico autorizado por la ley. Asimismo, el párrafo final del artículo 157 del Código



Procesal Civil exige a la autoridad jurisdiccional correspondientes que, aquellas sentencias que estén sujetas a inscripción en el Registro Nacional deben cumplir los requisitos establecidos en el reglamento respectivo.

Al concordar éste último artículo con el 5º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, resulta evidente que, a pesar de que el marco de acción del registrador en cuanto a este tipo de documentos es limitado, no pueden éstos dejar de cumplir con todos los requisitos legales y reglamentarios, siendo además que los funcionarios judiciales encargados pueden subsanar los errores u omisiones cometidos, dejando constancia en el expediente respectivo.

Por otra parte, y hecho el anterior análisis, resulta aplicable a las ejecutorias provenientes de la sede jurisdiccional, lo dispuesto en el inciso 5) del artículo 468 del Código Civil, en cuanto impone el término de caducidad de un año a su anotación provisional, cuando dichos documentos no puedan inscribirse definitivamente por defectos subsanables.

Así las cosas, una vez realizado el estudio de la Ejecutoria de Sentencia que motiva estas diligencias, verifica este Tribunal, que el Juez del Juzgado Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas, (según consta a folio 21), tuvo por demostrado que:

*“...f) Que la demandada mediante los trámites de Titulación de Vivienda Campesina logró que se inscribiera a su nombre parte de los terrenos de la actora, con una cabida de...”*

Como resultado de ello, y para lo que nos interesa, (ver folio 35), en el Por Tanto de dicha resolución judicial se ordena:

*“...Cancélese el asiento de inscripción de la finca inscrita bajo el Sistema de Folio Real número ochenta mil trescientos setenta y dos- cero cero cero nacido en virtud de*



*Diligencias de Titulación de Vivienda Campesina entabladas por la accionada, para que los terrenos de marras sigan siendo un solo inmueble... ”*

De acuerdo a todas las consideraciones anteriores, es claro que el registrador debía cumplir con lo ordenado por esa autoridad jurisdiccional, es decir, debía cancelar la inscripción de la finca 80372. No obstante, el Juez no emite pronunciamiento alguno sobre la hipoteca constituida a favor del Banco Nacional que la afecta, ni en relación con el traspaso inscrito a favor de un tercero, por lo que no podía el registrador simplemente proceder a cancelar esos otros dos asientos en forma oficiosa.

De inscribir la ejecutoria judicial relacionada, en la forma que lo solicitan las gestionantes; es decir, cancelando de oficio el traspaso y el gravamen hipotecario que afecta la finca 80372, se extralimitaría en sus potestades, pues de conformidad con el artículo 153 de nuestra Constitución Política; que establece el Principio de división de poderes, es únicamente en sede jurisdiccional y no en la sede administrativa, que pueden declararse derechos de esta naturaleza. Cabe señalar que al encontrarse dichos asientos debidamente inscritos, de acuerdo con el **Principio de Fe Pública Registral**, gozan de una presunción *iuris tantum* que los reviste de una presunción de certeza e integridad y de conformidad con el artículo 474 del Código Civil no pueden ser cancelados de oficio, sino únicamente a solicitud de parte interesada o por providencia ejecutoria; sea, mediante escritura pública o en su defecto por vía de ejecutoria judicial. Por ello, era imperioso advertir a la autoridad jurisdiccional de los defectos encontrados, a efecto de que se aclararan esos aspectos y siendo que los interesados dejaron transcurrir el término de caducidad de un año, sin subsanar los impedimentos para lograr su inscripción, resultaba de obligatorio acatamiento el párrafo final del artículo 468 del Código Civil y una vez que ingresó un nuevo título, el registrador encargado de su inscripción procedió a cancelar la anotación provisional caduca.



Así las cosas, no resultan de recibo los alegatos del apelante, Licenciado Danilo Loaiza Bolandi en relación con un eventual error en el trámite que se dio a la ejecutoria judicial que fuera anotada provisionalmente con citas 569-99244, y por ello debe declararse sin lugar del recurso de apelación presentado y confirmar la resolución venida en Alzada.

En otro orden de ideas, vislumbra este Tribunal alguna posibilidad de que, efectivamente las fincas 13174 y 80372 del Partido de Puntarenas, presenten un traslape por haberse producido una doble inmatriculación, al conseguir la demandada que fuera inscrita la titulación de la segunda de ellas y ello no fue analizado por el Registro a quo. Por ello, es necesario ordenar al Registro Inmobiliario, Subdirección Registral proceder con la investigación de mérito y en caso de descubrir la existencia de dicha anomalía se proceda con el respectivo procedimiento de saneamiento de los asientos registrales y catastrales que se vean afectados. Dicha investigación debe continuarse dentro de un expediente ajeno al presente y por ello debe ese Registro proceder a la apertura de un nuevo expediente administrativo.

**QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009), se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara **sin lugar el recurso** de apelación presentado por el **Licenciado Danilo Loaiza**



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**Bolandí**, en representación de Nieves Carlota Valverde Vásquez y Laura Calderón Valverde, en contra de la resolución de las diez horas del primero de diciembre de dos mil nueve, la que en este acto se confirma. Asimismo, se ordena a la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario proceder a la apertura de un nuevo expediente administrativo, a los efectos de determinar si existe o no una doble inmatriculación que afecta las fincas 13174 y 80372 del Partido de Puntarenas. 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. **NOTIFÍQUESE.-**

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Oscar Rodríguez Sánchez*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Katty Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*