



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0071-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

GRUPO TERRADILLOS CRC S.A., Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 819-2008)

VOTO No 647-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con quince minutos del veinte de octubre de dos mil once.

Recurso de Apelación presentado por los señores **Roberto Borbón Sartoresi** portador de la cédula de identidad número 1-330-484 y **Manuel Portugues Benedettini** con cédula de identidad número 1-436-319, ambos mayores casados, abogados y vecinos de San José, en su condición de Apoderados Generalísimos sin límite de suma de la sociedad **GRUPO TERRADILLOS CRC S.A.**, contra la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario, a las siete horas treinta minutos del treinta de noviembre del dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el 12 de setiembre del año 2008, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble hoy Registro Inmobiliario el señor **GUILLERMO VON BREYMAN ACOSTA**, portador de la cédula de identidad número 1-362-571, en su condición de Apoderado Especial con facultades suficientes de la sociedad **PLAYA DE LAS PALMITAS SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula de persona jurídica 3-101-015138, solicita mediante gestión administrativa; “(...) *poner una nota de*



advertencia en la inscripción de las fincas y que igualmente se inmovilicen hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial. Asimismo, PIDO que se cancele y/o suspenda el trámite de inscripción del documento presentado al Tomo 577, Asiento 11689, correspondiente a la constitución de un crédito hipotecario representado por cédula hipotecaria de segundo grado, sobre la finca No. 131289-000, realizada mediante escritura No. 89 otorgada a las 15:00 horas del día 22 de agosto de 2008, ante el notario Ricardo Cordero Vargas , escritura presentada al Diario del registro público a las 13:37:04 horas del día 27 de agosto de 2008.”

SEGUNDO. Realizado un estudio preliminar del asunto, la Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las doce horas cincuenta y cinco minutos del diecisiete de setiembre del dos mil ocho, procede a dar apertura del Expediente **No. 08-819-BI**, consignando **Advertencia Administrativa** sobre los inmuebles del Partido de GUANACASTE matrículas **36686-000** y **131289-000** únicamente para efectos de publicidad, mientras se continua con el trámite del expediente. Asimismo, mediante oficio AJR-866-2008 del 29 de setiembre de 2008, se solicita al Catastro Nacional determine los actos de su competencia con relación a los inmuebles anteriormente indicados.

TERCERO. Con motivo de la resolución de las doce horas cincuenta y cinco minutos del diecisiete de setiembre del dos mil ocho dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, fueron conferidas las **audiencias** de ley, producto de lo cual se apersona el señor **Guillermo Von Breyman Acosta** como representante de la sociedad PLAYAS DE LAS PALMITAS S.A, titular de la finca matrícula **36686-000** y los señores **Roberto Borbón Sartoresi** y **Manuel Portugues Benedettini**, como representantes de GRUPO TERRADILLOS CRC S.A titular de la finca matrícula **131289-000**.

CUARTO. Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante oficio de 05 de diciembre de 2008, suscrito por el Subdirector Juan Araque Skinner brinda informe de la situación



jurídica de los planos de las fincas matrículas **36686-000** y **131289-000**, dentro del cual se determinó; “(...) **b) Es evidente que existe una doble inmatriculación entre las fincas inscritas a los folios reales 5036686-000 (plano catastrado número G-22950-1975) y 5131289-000 (plano catastrado número G-990711-1991). Además como se indicó, el plano número G-809590-1989, el cual se inscribió para información posesoria (no ha generado título a la fecha) se sobrepone sobre los planos antes mencionados. (...).**”

QUINTO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las siete horas treinta minutos del treinta de noviembre del dos mil nueve, resolvió “(...) **SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución: 1) Consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrículas treinta y seis mil seiscientos ochenta y seis (36686) y ciento treinta y un mil doscientos ochenta y nueve (131289), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación registral.- (...).**”

CUARTO. Que inconforme con la citada resolución, los señores **Roberto Borbón Sartoresi** y **Manuel Portuges Benedettini** representantes de **GRUPO TERRADILLOS CRC S.A** mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el día catorce de enero de dos mil diez, se interpone Recurso de Apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite y por esa razón conoce este Tribunal.

QUINTO. 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 Suárez Baltodano, 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 Inmobiliario, replanteándolos de la siguiente manera: **1.-** Que mediante documento con citas de presentación al **tomo 310 asiento 9191** presentado al Diario del Registro Inmobiliario, que es ejecutoria de información posesoria se generó la inscripción de la finca del partido de Guanacaste matrícula 36686-000 el día 11 de noviembre de 1977. (doc. v.f 28 a 30) **2.-** Que mediante documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario, que contó con citas de presentación al **tomo 516 asiento 19727**, que es ejecutoria de información posesoria se generó la inscripción de la finca del partido de Guanacaste matrícula 131289-000, el día 11 de abril del 2003. (doc. v.f 123 a 131) **3.-** Que mediante documento con citas de presentación del Diario del Registro Inmobiliario al **tomo 555 asiento 01549** del 11 de julio de 2005, se presentó mandamiento de anotación expedido por el Juzgado Penal del II Circuito Judicial de Goicoechea, seguido bajo el expediente número 95-006448-647-PE, inscrito el día 12 de julio de 2005. (doc. v.f 138 a 139) **4.-** Documento presentado al Diario del Registro Inmobiliario, al **tomo 569 asiento 79517** del 07 de diciembre del 2006, mediante el cual GRUPO TERRADILLOS CRC S.A constituye un crédito de cédulas hipotecarias en la finca de Guanacaste número 131289-000. (doc. v.f 149 a 155) **5.-** Informe Técnico emitido por Catastro Nacional, suscrito por el Subdirector Ing. Juan Araque Skinner, sobre los inmuebles de la provincia de Guanacaste 36686-000 y 131289-000 (doc. v.f 64 a 76).

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. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar de acuerdo a los siguientes motivos; Que dentro del montaje



realizado por el Catastro entre los planos G-22950-1975 y G-990771-1991, ha sido acreditado que bajo esa misma realidad física fueron inscritas dos fincas bajo las matriculas 36686 y 131289 respectivamente. Que las inscripciones derivaron de ejecutorias de información posesoria promovidas en el Juzgado Civil de Santa Cruz, las cuales lograron sobrepasar el filtro de calificación registral dando origen a los inmuebles indicados con la misma realidad física. Que no se impugnó dentro del plazo de convalidación la inscripción de la finca 131289, conforme lo establecen los artículos 16 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias No.139 del 14 de julio de 1941 y sus reformas. Por las razones indicadas, el Registro no puede obviar la incongruencia detectada entre la realidad registral y catastral, lo cual atenta contra los Principios de Seguridad y Publicidad Registral. Por lo planteado, dicha inconsistencia, según esa Autoridad, puede ser solucionada por la vía judicial, tal y como lo establece el artículo 153 de la Constitución Política, o en su defecto conforme al Principio de la Autonomía de la Voluntad, mediante el cual las partes por medio de instrumento público pueden solucionar su situación sin tener que recurrir a la vía judicial, siempre y cuando no se cauce un perjuicio a ninguna de las partes involucradas. No obstante, por las razones indicadas el Registro Inmobiliario deberá consignar la inmovilización sobre las fincas inscritas en la Provincia de Guanacaste matrículas 36686-000 y 131289-000, de conformidad con lo que establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998, Publicado en la Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998 y sus reformas, pues tal situación causa un grave quebranto a la publicidad registral y la seguridad jurídica que dimanan los asientos registrales.

Por su parte, los apelantes argumentan sus agravios invocando la incompetencia por razón de la materia que le asiste al Registro, por considerar que la Gestión Administrativa es una vía concedida en forma exclusiva tan solo para la corrección de errores cometidos por el Registro y no para la investigación de eventuales conductas ilegales civiles o penales, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro.



Manifiestan que ese procedimiento interpuesto por la sociedad Playa de las Palmitas S.A, debió haber sido rechazado ad portas en aplicación de dicha normativa. Que la Dirección del Registro Inmobiliario carece de competencia para dirimir y resolver por medio de la gestión administrativa, una situación devenida de una resolución judicial y decretar su ineficacia, invalidez o ilegalidad, e impone bajo franca inconstitucionalidad, una limitación al ejercicio pleno del derecho de propiedad que solo podría ser ordenada por un Juez competente de la República. Que ante la evidente ilegalidad administrativa se les ha cercenado su legítimo derecho de constituir e inscribir una cédula hipotecaria de segundo grado sobre el inmueble de su propiedad. Que es evidente que no nos encontramos ante una doble inmatriculación por cuanto ésta se produce con la inscripción de una misma finca en dos folios diferentes e independientes. Que el Registro carece de competencia para verificar una eventual sobreposición de fincas o de planos catastrados, razón por la cual siempre sería necesario solicitar un estudio al Catastro Nacional. Que el registrador, en cuanto al marco de calificación de los documentos, no es competente para prejuzgar sobre la validez de los documento o de la obligación que este contenga, por cuanto carece de competencia para calificar un documento procedente de la sede jurisdiccional y en razón de ello no podría dar lugar a una descalificación de una sentencia judicial.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. La Gestión Administrativa se inicia en virtud de lo informado por la representación de la sociedad **PLAYA DE LAS PALMITAS S.A**, en relación a la finca de su propiedad matrícula 36686-000, con plano catastrado número G-22950-1975 que se describe con una medida de 7 hectáreas, 3823 metros y 88 decímetros cuadrados. Asimismo respecto a la finca cuyo titular es **GRUPO TERRADILLOS CRC. S.A**, matrícula 131289-000, plano catastrado número G-990711-1991, con una medida de 7 hectáreas, 3823 metros y 88 decímetros cuadrados, ambas de la provincia de Guanacaste. Una vez realizado el estudio de los planos relacionados, por parte de la Sección de Cartografía Digital y Estudios Catastrales del Registro Inmobiliario en diciembre de 2008, **se determinó una sobre posición** entre los planos G-22950-1975



relacionado con la finca 36686-000 y G- 990711-1991 con la finca 131289-000, los cuales generan una doble titulación.

En este sentido y previo a emitir nuestras consideraciones hacemos ver al recurrente lo que al respecto este Tribunal, mediante el VOTO N° 269-2011 de las diez horas con diez minutos del primero de setiembre de dos mil once, se ha pronunciado con relación a la figura de la Inmatriculación, dentro del cual se indica:

*“...La doble inmatriculación de fincas constituye un estado irregular que ocasionalmente puede producirse en el Registro de la Propiedad y que consiste en que una misma finca o parte de ella consten inmatriculadas dos o más veces en hojas, folios o registros particulares diferentes dentro de un mismo ayuntamiento o sección del propio Registro, (...). Igualmente es este sentido dice DÍEZ-PICAZO que la doble inmatriculación es el hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios independientes uno de otro, o cuando dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones estén hechas de una manera distinta. **También puede haber doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otras.**”*

Si partimos de la base de la existencia de un Catastro en el que la descripción de la finca se ha hecho al margen de la institución registral, evidentemente puede darse alguno de estos casos de doble inmatriculación, pues la falta de la concordancia entre la descripción del catastro y los medios con que se identifican los inmuebles a través de las escrituras públicas, puede provocar este hecho de difícil solución. Uno de los autores citados considera que no solamente es la falta de concordancia entre Catastro y Registro la que puede dar lugar a la existencia de una inscripción doble, sino a que los medios de



inmatriculación son bastante sencillos, puesto que carecen del soporte catastral y no tienen una constatación material la finca más que a través de la descripción que de ella se hace en el instrumento público...”(suplida la negrita)

De lo anterior, resulta evidente que para el caso que nos ocupa, el mismo se ajusta a los supuestos de la doble inmatriculación, pues las fincas objeto de las presentes diligencias tal y como lo indicó el Catastro, las cuales corresponden registralmente a las matrículas 36686-000 y 131289-000, en la materialidad atañen a una misma porción de terreno, ya que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados. En este sentido, la inexactitud que ha sido generada en la publicidad de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la Seguridad Jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger, dado lo cual, lo procedente es su inmovilización, ya que en esa etapa procesal la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, se encuentra para el caso que nos ocupa, limitada a corregir las inexactitudes provocadas por actividad extrarregistral en la publicidad, pues la misma afectaba derechos inscritos a favor de terceros, siendo lo viable, como lo hizo el a quo de poner una marginal dentro del asiento de inscripción de los inmuebles supra indicados y mantener la medida cautelar hasta tanto la Autoridad Judicial dicte pronunciamiento de fondo.

En este sentido, es que el Registro Inmobiliario en resguardo de los principios consagrados dentro de la actividad registral establecido en el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que establece; ***“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se lograra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. (...).”*** Bajo ese escenario, es claro que por atribución legal no podría considerarse de manera alguna que el Registro no sea competente por razones de la materia, para conocer de las situaciones jurídicas que atentan contra dichos principios y sobre los intereses de sus titulares y eventuales terceros, sin que la administración registral



proceda a aplicar las medidas atinentes al caso, en deparado de la conservación y resguardo del consagrado principio de seguridad registral, por cuanto la publicidad registral solo cumple su papel si la información que se publicita es segura y confiable.

Por esa razón, el Registro Inmobiliario en apego a las normas legales establecidas procedió a aplicar las medidas preventivas como lo es la nota marginal de advertencia administrativa y posterior inmovilización, en virtud de ser medidas cautelares con características básicas del régimen cautelar (judicial o administrativo) de instrumentalidad y provisionalidad, la cual pretende mediante la información que se publicita, dar a conocer de la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inscritos, lo cual no es antojadizo por parte de la administración registral, sino que se encuentra al amparo del artículo 88 de la Ley de rito, que en lo de interés indica:

“(...), Si en el caso del artículo 85 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”

Tal y como se desprende de las anteriores citas legales el Registro actuó apegado al ordenamiento jurídico en pro de los intereses de las partes, medidas que como se ha indicado son de carácter preventivo en tanto los interesados accedan a la vía jurisdiccional a hacer valer sus derechos. No obstante, cabe indicar que el citado numeral que fue de aplicación al caso bajo examen, por la normativa vigente en ese momento particular, por cuanto a partir del 13 de octubre de 2009, rige el Decreto N° 35509-J del 30 de setiembre de 2009, que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.



Aunado a lo anterior, es importante indicar que del análisis realizado dentro de la sentencia venida en alzada se desprende que, en el **CONSIDERANDO PRIMERO**, se desarrollan los principios de **PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL**, mismos que le otorgan al Registro la competencia suficiente para emitir medidas cautelares a los asientos registrales, y en este sentido siendo la inmovilización una medida cautelar *sui generis*, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad registral, y con ello tutela los derechos de terceros que al amparo de la publicidad registral puedan verse afectados. En este mismo sentido el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Sexta, mediante resolución de las dieciséis horas del primero de febrero del dos mil doce, se pronunció indicando en lo de interés lo siguiente:

“(...) Es evidente que la medida de inmovilización se trata de una cautelar sui generis, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad jurídica y con ello coma, tutela los derechos de terceros que al amparo de esta publicidad registral puedan verse afectados.(...)”

De lo anterior queda claro, que el Registro no pretende con su actuar otorgarse atribuciones que no le corresponden dentro de la dinámica ejercida en sede registral, lo cierto del caso es que al haberse detectado por esa Autoridad la citada inconsistencia, se configura el presupuesto de hecho condicionante que posibilita al tenor del artículo 88 del Reglamento del Registro Público N°26771-J del 18 de marzo de 1998, aplicable en ese momento, para que se adopte.

Ahora bien en cuanto a la no inscripción del documento de constitución de hipoteca, mediante el cual GRUPO TERRADILLOS CRC S.A constituye un crédito de cédulas hipotecarias sobre la finca de Guanacaste matrícula 131289-000, con citas de presentación



al **tomo 569 asiento 79517**, del 07 de diciembre del 2006, por contener en su asiento una marginal de advertencia administrativa, debemos indicar que lo acontecido en este particular, obedece al desconocimiento de la parte interesada de no haber ejercido su derecho a una calificación formal por parte de la Dirección del Registro Inmobiliario, al amparo del artículo 39 del Reglamento del Registro Público citado, dejando así pasar por alto el momento procesal oportuno para solicitar ante el Registro la citada calificación, no siendo de recibo su alegato en esta instancia, por cuanto como se ha indicado la inobservancia de plantear dicho procedimiento ante esa instancia y previo a la cautelar de inmovilización, hizo que feneciera un resultado positivo por parte de la Administración Registral, ya que la sola cautelar de advertencia administrativa no suspende la inscripción de un documento por ser únicamente publicidad noticia, tal y como lo señalaba en ese sentido el artículo 97 del Reglamento del Registro Público supra indicado aplicable en ese momento procesal, a efectos de informar a terceros de la situación jurídica en la que se encontraba un bien y quien adquiriera bajo esa condición se atendería a las eventuales resultas de un proceso, según reza el numeral 468 párrafo sexto del Código Civil.

Por las consideraciones dadas, concluye este Tribunal, que efectivamente se ha producido una doble inmatriculación de la porción de terreno que registralmente corresponde a las fincas matriculas 36686-000 y 131289-000 de la provincia de Guanacaste y sus respectivos planos, las que fueron inmatriculadas originalmente por medio de sentencias judiciales de informaciones posesorias en dos folios reales independientes y a nombre de diferentes titulares, siendo que el Registro de modo alguno las cuestionó en su oportunidad y por esa razón fueron inscritas, máxime que provenían del Poder Judicial, siendo documentos incuestionables conforme al marco de calificación.

En este sentido, los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo, por cuanto como se ha indicado el Registro Inmobiliario como depositario del control de legalidad y coadyuvante en la administración de justicia, es competente para consignar la



inmovilización de las fincas supra indicadas, así mismo no son de recibo los reproches en cuanto a que se violentó su derecho de defensa y debido proceso legal, ya que de los autos se desprende que el accionante ha ejercido su derecho acorde a los impulsos procesales dados dentro del proceso administrativo. Por lo anterior, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, y en razón de ello se procede a confirmar la resolución recurrida.

CUARTO. 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 declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto por **Roberto Borbón Sartoresi** y **Manuel Portugues Benedettini** representantes de **GRUPO TERRADILLOS CRC S.A**, contra la resolución del Registro Inmobiliario, de las siete horas treinta minutos del treinta de noviembre del dos mil nueve, la cual en este acto se confirma. Se advierte al Registro Inmobiliario proceder a consignar la medida cautelar de inmovilización sobre la finca propiedad de la sociedad **PLAYA DE LAS PALMITAS S.A** número **36686-000**, con plano catastrado número **G-22950-1975** y la finca propiedad de **GRUPO TERRADILLOS CRC. S.A** número **131289-000**, plano catastrado número **G-990711-1991**, ambas de la **Provincia de Guanacaste** en virtud de tenerse por acreditado la doble inmatriculación de los inmuebles referidos. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora