



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Exp. No. 2008-0146-TRA-BI

Gestión Administrativa de oficio

ASCENSIÓN PACHECO BALOY, HELBERTO MOREIRA GONZÁLEZ, TIERRICA S. A. e INDUSTRIAL MADERERA AGROPECUARIA S. A., apelantes

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. origen No. 365-2006)

VOTO No. 385-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las siete horas, treinta minutos del cuatro de agosto de dos mil ocho.

Recursos de Apelación presentados por los señores **Helberto Moreira González**, en su condición de Notario Público; **Edwin Marbel Corrales Acuña**, mayor, divorciado, agropecuarista, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos cuarenta y ocho-setecientos noventa y tres, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Ascensión Pacheco Baloy**, mayor, casado una vez, comerciante, panameño, vecino de Panamá, Chorrea, Capira, cédula de identidad de su país cinco-doce-mil doscientos cuarenta y ocho; **Irvin Junior Wilhite Phipps**, mayor, casado, empresario, vecino de La Cruz, Guanacaste, ciudadano norteamericano, carné de residente costarricense número mil cuatrocientos veintitrés, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **TIERRICA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-veintiún mil quinientos cincuenta y cinco, y **Luis Mauricio Vásquez Martínez**, mayor, casado, secretario administrativo, vecino de Pavas, San José, titular de la cédula de identidad número ocho-cero sesenta y cuatro-cero ciento cincuenta

y tres, en su condición de gerente de la empresa de esta plaza **INDUSTRIAL MADERERA AGROPECUARIA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cinco mil sesenta y uno, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del veintitrés de enero de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante informe presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el veinte de octubre de dos mil seis, la Registradora No. 342 del Grupo No. 3, señora Helen Rodríguez Herrera, indica, en lo que interesa, lo siguiente: “...*que me fue asignado el documento 569 asiento 23510 y al estudiar el plano 5-694365-2003 (sic), existe duplicidad de fincas 5-130801-000 con la 5-22716-000...*”, aclarándose mediante la resolución emitida por la Subdirección de dicho Registro a las siete horas, cincuenta y cinco minutos del veintinueve de enero de dos mil siete, que el número correcto del plano que publicitan las citadas fincas, es el número G- tres mil doscientos ochenta y ocho- mil novecientos sesenta y ocho (G-3288-1968) y no el que por error indicó la citada Registradora.

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución emitida a las once horas del veintitrés de enero de dos mil ocho, resolvió, en lo que es de interés, lo siguiente: “*UNO. Una vez **firme** la presente resolución, se ordena inmovilizar las fincas del Partido de Guanacaste, matrícula número **VEINTIDOS MIL SETECIENTOS DIECISEIS (22716)** y **CIENTO TREINTA MIL OCHOCIENTOS UNO (130801)**, misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó y realizando su corrección, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido y de su debida corrección.- La inmovilización se levantará en el*

*momento en que el funcionario respectivo manifieste expresamente su verificación de que la doble inmatriculación fue debida y correctamente subsanada. DOS: Se **ordena** la apertura de un nuevo expediente, en donde se ventile la posible sobreposición entre las fincas **VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS DIECISÉIS (22716)** y ((sic) **DIEZ MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS (10562)**, por cuanto el plano G-3288-1968 que sirvió para la información posesoria que da vida jurídica a la finca 22716 no debió admitirse, tal y como lo indica el informe catastral. De igual forma, para que se ventile el nacimiento anómalo de la finca **CIENTO TREINTA MIL OCHOCIENTOS DOS (130802)** por cuanto se utilizó para su segregación de la finca madre 10562 el plano G-445781-1981 levantado para inscribir una información posesoria...”*

TERCERO. Que inconformes con la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante escritos presentados ante dicho Registro los días diecinueve, veinte y veintiséis de febrero de dos mil ocho, los señores **Edwin Marbel Corrales Acuña**, en su doble condición dicha, **Helberto Moreira González**, en su condición de Notario Público; **Irvin Junior Wilhite Phipps**, representante de la empresa de esta plaza **TIERRICA SOCIEDAD ANÓNIMA** y **Luis Mauricio Vásquez Martínez**, como gerente de la empresa de esta plaza **INDUSTRIAL MADERERA AGROPECUARIA SOCIEDAD ANÓNIMA**, presentaron recurso de revocatoria y apelación en subsidio.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando primero de la resolución apelada

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con influencia para la resolución de este asunto, con el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ALEGATOS DE LOS APELANTES. Como consecuencia del estudio del documento presentado al Diario del Registro bajo el tomo quinientos sesenta y nueve (569), asiento veintitrés mil quinientos diez (23510), asignado para su calificación a la Registradora número 342, del Grupo No. 3, señora Helen Rodríguez Herrera, dicha funcionaria advirtió a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sobre la inexactitud detectada al estudiar el plano catastrado número “5-694365” (sic) número de plano que fue corregido y que corresponde correctamente al plano catastrado número G-tres mil doscientos ochenta y ocho-mil novecientos sesenta y ocho (G-3288-1968), tal y como consta en la aclaración hecha mediante la resolución emitida por la Subdirección de dicho Registro, a las siete horas, cincuenta y cinco minutos del veintinueve de enero de dos mil siete (ver folio 69), determinándose que existe duplicidad de las fincas inscritas en el Partido de Guanacaste, matrículas ciento treinta mil ochocientos uno-cero cero cero (130801-000) y veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000).

En virtud de esa situación, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, de manera preventiva, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la consignación de notas marginales de advertencia sobre dichos inmuebles, las que posteriormente se convirtieron en medidas cautelares 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*”, ordenándose además, la apertura de un expediente, para ventilar la posible sobreposición entre las fincas inscritas en el Partido de Guanacaste, matrículas veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000) y diez mil quinientos sesenta y dos-cero cero cero (10562-cero cero cero), por cuanto el plano G-tres mil doscientos ochenta y ocho-mil novecientos sesenta y ocho (G3288-1968), que sirvió para la información posesoria que originó la finca del mismo Partido de Guanacaste, matrícula veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000), no debió admitirse, así como para que se analice el origen de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula ciento treinta mil ochocientos dos-cero cero cero (130802-000), por cuanto se utilizó para su segregación de la finca madre diez mil quinientos sesenta y dos-cero cero cero (10562-cero cero cero), el plano catastrado número G-cuatrocientos cuarenta y cinco mil setecientos ochenta y uno-mil novecientos ochenta y uno (G-445781-1981), levantado para inscribir una información posesoria.

Por su parte, los apelantes reprochan lo resuelto por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, expresando los señores **Helberto Moreira González** y **Edwin Marbel Corrales Acuña**, que la Dirección se excede en sus funciones para mantener la anotación de la advertencia administrativa, e invade campos que no le competen, e inclusive acumuló ilegalmente en el expediente, un ocurso presentado ante la negativa de autorizar el retiro sin inscribir del documento que motivó el presente asunto.

El representante de la empresa **TIERRICA SOCIEDAD ANÓNIMA**, alega por su parte, que la resolución recurrida incurre en un gran error, toda vez que la finca matrícula veintidós mil setecientos dieciséis (22716), contrario a lo dicho por la Dirección del Catastro Nacional en su informe, no nace del plano G-303986-1978, sino que ésta tiene su origen con el plano G-3288-1968, y de igual manera, el plano G-303986-1978, fue inscrito en forma posterior a la

inscripción de la finca diez mil quinientos sesenta y dos-cero cero cero (10562-000), para amparar casualmente dicha finca. Reconoce que la razón por la que el inmueble matrícula ciento treinta mil ochocientos uno-cero cero cero (130801-000), se ubique en el mismo espacio territorial que la finca matrícula veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000), es porque al inscribirse la finca ciento treinta mil ochocientos uno (130801), se utilizó *“errónea o fraudulentamente, treinta años después el mismo plano de catastro que el de la 5-22716, sea el G-3288-1968, como base para su inscripción.”*

El representante de la empresa **INDUSTRIAL MADERERA AGROPECUARIA S.A.**, quien se apersona a la presente gestión, tomándola en su estado actual, alega que las segregaciones que motivaron los inmuebles matrículas ciento treinta mil ochenta y uno-cero cero cero (130801-0000) y ciento treinta mil ochenta y dos-cero cero cero (130802-000), son incuestionables, al ser otorgadas conforme a la ley, y el hecho de que se haya descubierto que para hacer la segregación del terreno del inmueble ciento treinta mil ochenta y uno (130801) de la finca diez mil quinientos sesenta y dos (10562), se haya usado un plano que no se sabe cómo ya había sido usado para crear el inmueble veintidós mil setecientos dieciséis (22716), no es relevante; además, de alegar que la inscripción del título que corresponde al inmueble matrícula ciento treinta mil ochocientos uno (130801), debe sustituirse por el nuevo mapa del terreno de esa finca, catastrado bajo el número G-uno uno seis tres cinco siete cero-dos cero cero siete, alegando que la intervención del Registro, está limitada a la dualidad de títulos, por estar amparados a un mismo catastro, no así a los asuntos registrales o de dominio que están afectando a los propietarios registrales del inmueble del Partido de Guanacaste, matrícula veintidós mil setecientos dieciséis, alegando, al igual que lo hacen los señores Moreira González y Corrales Acuña, que para sanear el proceso, se debe desacumular las diligencias ocursoales presentadas ante la negativa del Registro de autorizar el retiro sin inscribir del documento presentado al Diario bajo el tomo quinientos sesenta y nueve (569), asiento veintitrés mil quinientos diez (23510).

Posteriormente, mediante escrito presentado ante este Tribunal, el veintisiete de agosto del presente año, los señores **Luis Mauricio Vásquez Martínez**, representante de la empresa **INDUSTRIAL MADERERA AGROPECUARIA S. A.**, **Edwin Marbel Corrales Acuña**, en su carácter personal y en representación del señor **Ascensión Pacheco Baloy**, y el Notario Público **Helberto Moreira González**, alegan que los legítimos y actuales propietarios son afectados con el típico abuso del procedimiento administrativo llevado a cabo por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al descubrirse que el catastro que ampara el título de la finca inscrita en el Partido de Guanacaste, matrícula ciento treinta mil ochocientos uno (130801), se amparaba, a la vez, con el título de propiedad de la finca matrícula veintidós mil setecientos dieciséis(22716), inmueble situado en la misma zona territorial, lo cual es viable y si hay voluntad, es corregible porque en la realidad se trata de una dualidad de títulos de propiedad, amparados a un mismo plano catastrado, razón que motivó la contratación de un topógrafo, para que llevara a cabo un catastro real, verdadero, matemático y topográfico del terreno, así como el otorgamiento de la escritura correspondiente a la finca ciento treinta mil ochocientos uno (130801), ocurriendo que, dicho plano no pudo inscribirse, debido a una marginal de advertencia administrativa y de la existencia de un traslape de fincas, criterio que no es compartido por el Catastro Nacional, quien en la apelación correspondiente decidió que no hay tal traslape.

Indican, que se pretendió llevar a cabo el retiro sin inscribir de un documento para allanar la solución del presente asunto, que contenía otras operaciones registrales sobre otros inmuebles, pero tal solicitud fue denegada, pese a que conforme a la Ley No. 3883 no puede hacerse, siendo que ante esa negativa, se presentaron diligencias ocursoales, guardándose silencio. Aducen además, que como al Tribunal del Primer Circuito Judicial de Alajuela, a quien se le dio como garantía hipotecaria para excarcelación la finca matrícula diez mil quinientos sesenta y dos (10562), se le puso en conocimiento de la advertencia administrativa, este Tribunal, ordenó inmovilizar dicha finca y las que hayan resultado de la segregación de ésta.

CUARTO. SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. Para la solución del presente asunto, prima facie merece recordar que si bien la finalidad de los Registros que conforman el Registro Nacional, en cuanto a la tramitación de los documentos, es inscribirlos, principio recogido en el artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público N° 3883, del 30 de mayo de 1967, ello debe hacerse dentro de los límites que establecen las leyes y reglamentos que tienen que ver con la materia, atendiéndose al principio de legalidad que rige a toda la función pública, derivada de los artículos 11 de la Constitución Política y también 11 de la Ley General de la Administración Pública. Y es por eso mismo, que el artículo 27 de la citada Ley sobre Inscripción de Documentos, señala que:

“Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse”.

Por su parte, los artículos 34, 35 y 43 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, definen y regulan el ámbito de la calificación registral, convirtiéndose ésta en la garantía de que los distintos actos y contratos que se presentan al Registro, cumplen con todas las formalidades y requisitos que el ordenamiento jurídico establece para la inscripción de los mismos. Al respecto, sobre la función calificadora que ejercen los Registradores en el sistema registral costarricense, es amplia la jurisprudencia que se ha emitido y es, quizás, la Sentencia N° 100 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, dictada a las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, la que con mayor precisión la ha descrito, al señalar esto:

“...VII.- En el sistema de Registro está prevista y regulada la función de calificar los

documentos, que consiste en realizar el examen previo y la verificación de los títulos que pretenden inscribirse, con el objeto de que a los libros de ese Registro solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica, que de ellos se desprende. La calificación de los títulos presentados para su inscripción, es el medio y el procedimiento para cumplir con esa función depuradora.- La calificación consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no están a derecho.- Esa función calificadora está regulada, y no es absoluta ni ilimitada; con base en ella se puede examinar lo relativo a la capacidad de las partes, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la validez de los actos contenidos en las escrituras, etc...”

De tal suerte que, corresponde a los señores Registradores del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, desarrollar esa actividad de calificación, en apego al principio de legalidad -citado supra- por cuanto el sistema registral costarricense se fundamenta en la calificación e inscripción de documentos, al menos formalmente, operando la inscripción de éstos cuando del ejercicio de esa función calificadora no se desprendan vicios o errores que la impidan.

Nótese que en el presente asunto, la gestión administrativa de oficio, tuvo su apertura, en razón del informe que rinde la Registradora a quien le correspondió la calificación del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el día dieciocho de octubre de dos mil seis, bajo el tomo quinientos sesenta y nueve (569), asiento veintitrés mil quinientos diez (23510), que corresponde a la protocolización de piezas de remate, de Teodoro Morice Lara como adjudicatario de remate de las fincas del Partido de Guanacaste matrículas ciento treinta mil ochocientos dos-cero cero cero (130802-000) y ciento

treinta mil ochocientos uno-cero cero cero (130801-000), quien a su vez vende la nuda propiedad de dichos inmuebles al señor Edwin Marbel Corrales Acuña, según consta de la escritura número veintiséis, otorgada en Santo Domingo de Heredia, ante el Notario Helberto Moreira González, por haber determinado, que al realizar el estudio del plano catastrado G-tres mil doscientos ochenta y ocho-mil novecientos sesenta y ocho (G-3288-1968), existe duplicidad entre las fincas del Partido de Guanacaste, matrículas ciento treinta mil ochocientos uno-cero cero cero (130801-000) y veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000).

Es importante aclarar que, de los documentos que constan en el presente expediente, no se ha logrado constatar la existencia de una gestión ocurisal incoada por los apelantes, tal y como así lo afirman, siendo que, para el trámite del ocurso, se debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que indica lo siguiente: *“Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el ocurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El ocurso procederá también porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos”*, por lo que la afirmación de los apelantes no tiene sustento, al no constar que sobre el documento que motivó la presente gestión, se promovieron diligencias ocurisales, pues tal y como lo establece el numeral de citas, éste es un trámite formal, que debe cumplir con todas las etapas e incidencias del debido proceso.

QUINTO. SOBRE LA ORDEN DE INMOVILIZACIÓN Y DE LA APERTURA DE UN NUEVE EXPEDIENTE. Este Tribunal considera, que no llevan razón los apelantes en reprochar las actuaciones del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al ordenar la inmovilización de las fincas del Partido de Guanacaste, matrículas veintidós mil

setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000) y ciento treinta mil ochocientos uno-cero cero cero (130801-000), así como ordenar la apertura de un nuevo expediente, que ventilará la posible sobreposición entre las fincas veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000), diez mil quinientos sesenta y dos (10562-000) y el nacimiento anómalo de la finca ciento treinta mil ochocientos dos-cero cero cero (130802-cero cero cero), toda vez que, a raíz de la promulgación del Código Notarial, que es la Ley No. 7764, queda evidenciada la necesidad de fortalecer el principio de congruencia que debe existir entre la información catastral y la registral, pues dicho cuerpo normativo introdujo una serie de reformas legales a diversas leyes que son de aplicación, no sólo en el Catastro Nacional, sino también en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Así, tenemos que con la reforma al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, a partir del 22 de mayo de 1998, se exige que en todo acto o contrato inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se deberá indicar el plano de agrimensura que corresponde al inmueble objeto del movimiento, salvo las excepciones que por ley así se disponga, a efecto de que exista una verdadera concordancia y por ende, una exactitud entre la realidad física (plano catastrado) y la realidad jurídica de un determinado bien inmueble y la obligación que tienen los funcionarios registrales de constatar que se dé esa concordancia entre la información catastral y la información que publicitan las fincas inscritas en ese Registro, ya que uno de los principios rectores que rigen la función registral, es el de la concordancia que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica que consta en la Base de Datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Este principio se encuentra contemplado en los artículos 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional, que en forma precisa regulan la concordancia que debe existir entre la información que publicitan tanto el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como el Catastro Nacional, al estipularse en lo que interesa, lo siguiente:

“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...”.

Artículo 22: “Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública...”.

Nótese que en aras de la protección del principio de concordancia, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. AJR-274-2007 de fecha catorce de agosto del dos mil siete, le solicitó a la Dirección del Catastro Nacional, emitiera un informe técnico, a efecto de determinar si existe doble inmatriculación entre los inmuebles del Partido de Guanacaste, matrículas veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000) y ciento treinta mil ochocientos uno-cero cero cero (130801-000) (ver folio 269), y es mediante el oficio de fecha once de diciembre de dos mil siete, que la Subdirección del Catastro Nacional, con fundamento en el informe técnico rendido por el Ingeniero Manuel Lobo Zamora, Coordinador de la Unidad de Resellos y Estudios Especiales del Catastro Nacional, que rinde el informe requerido (ver folios 272 y 273), en el que se concluye, lo siguiente:

“... Las fincas números 22716 y 130801 se refieren a la misma propiedad. La información posesoria de la finca número 22716, basada en el plano G-303986-1978, nunca se debió llevar a cabo porque se refería a una finca inscrita. Lo apropiado era segregarse la finca 22716 de la finca 10562. Esta apreciación se confirma con las segregaciones de las fincas 130801 y 130802, generadas por información posesoria sin referencia a la finca madre. Como ya se indicó, el resto de la finca número 10562

rectificó su cabida con base al plano catastrado número G-281173-10995, con un área 1397272.28 metros cuadrados. Posteriormente en el año 2005 se inscribió el plano catastrado número G-281173-1995, no obstante, como se aprecia en el montaje adjunto, la forma de ambos planos difiere sustancialmente, dejando afuera un área considerable de la finca número 10562. Dado lo anterior se procedió a calcular el área de los planos números G-976245-2005 y G-281173-1995, tomando como referencia los derroteros de los mismos obteniendo los siguientes resultados: Plano G-281173-1995: área de 1397109.39 metros cuadrados con un error de cierre de 0.71 metros. Plano G-976245-2005: área de 1412376.65 metros cuadrados con un error de cierre de 0.01 metro... ”,

informe técnico del que no consta en el presente, que haya sido modificado o revocado, ni los recurrentes presentaron pruebas de tal situación.

Así las cosas, visto que en el caso en examen, entre los inmuebles del Partido de Guanacaste matrículas veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000) y ciento treinta mil ochocientos uno-cero cero cero (130801-000), existe una doble inmatriculación, esta inconsistencia, resulta ser una situación irregular que debe ser corregida, con el fin de que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, brinde la correcta publicidad y garantice así la seguridad jurídica que por mandato de ley le corresponde, toda vez que el plano de agrimensura, definido por 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, 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.)*

tiene un papel preponderante para la inmatriculación de una finca, ya que 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.

En consecuencia, cuando se detecte una anomalía que conlleve a una inexactitud en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento del Registro Público, establecen que la Institución Registral podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, 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.

Sobre este punto, 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, en lo que interesa estableció 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...”.

En ese 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, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285).

Bajo esta tesitura, es dable afirmar que la marginal de advertencia y la consecuente inmovilización del bien, es una medida cautelar de tipo administrativo, cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción, justificada por la existencia de un error u omisión que implica la nulidad del asiento. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la

propiedad, evitando la “publicidad” registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva.

Así las cosas, considera este Tribunal que en el presente asunto, resulta proporcionada la posición de la Subdirección del Registro de Bienes Inmuebles de inmovilizar las fincas del Partido de Guanacaste, matrículas veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000) y ciento treinta mil ochocientos uno-cero cero cero (130801-000), así como la apertura de un nuevo expediente, para llevar a cabo la investigación correspondiente, en relación con la eventual sobreposición entre la finca indicada, matrícula veintidós mil setecientos dieciséis-cero cero cero (22716-000) y la diez mil quinientos sesenta y dos-cero cero cero (10562-000), así como la inscripción llevada a cabo del inmueble del mismo Partido de Guanacaste, matrícula ciento treinta mil ochocientos dos-cero cero cero (130802-000).

Con relación al alegato que hacen los recurrentes, en el sentido que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles puso en conocimiento al Tribunal del Primer Circuito Judicial de Alajuela, sobre la consignación de las notas de advertencia administrativa en los inmuebles referidos en este asunto, y que por la influencia ejercida por el Registro, ese Tribunal ordenó la inmovilización de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula diez mil quinientos sesenta y dos-cero cero cero (10562-000) y los demás inmuebles que han resultado de la segregación de ésta, es importante aclarar que los mandatos emitidos por la Autoridad Judicial, deben ser acatados por los funcionarios registrales, ya que el registrador que califica un documento judicial, está obligado a cumplir debidamente con el mandato impuesto dentro de los límites de su competencia, prestando la cooperación debida, sin desconocer el valor de las resoluciones judiciales, ni las facultades jurisdiccionales del Juez; al registrador le está vedado alterar o revocar un fallo judicial, la forma como se produce la resolución o el acto judicial, es decir, no puede pronunciarse sobre la validez del contenido de las sentencias o sobre la validez del procedimiento, por estar así dispuesto por el artículo 153 de la Constitución Política.

Al respecto, es copiosa la jurisprudencia judicial que se ha dictado sobre este punto, por ejemplo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución número 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980, dijo:

“...la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad de las formas extrínsecas, 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 (...); 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”.

Igualmente, la doctrina se ha referido sobre lo incuestionable que resultan las órdenes emitidas por los Jueces de la República. Así el tratadista Mena y San Millán, José María, en su libro Calificación Registral de Documentos Judiciales, Librería Bosch, Barcelona, 1985, pp.55-56, indica, que:

“no podrán ser objeto de calificación: a) las decisiones jurisdiccionales y b) el orden interno del procedimiento”,

doctrina que se integró en la resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia citada. De ahí que, los reproches hechos con relación a la influencia ejercida por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para que se ordenara vía judicial, la inmovilización de las fincas objeto de esta gestión, son improcedentes.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por los señores **Edwin Marbel Corrales Acuña**, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Ascensión Pacheco Baloy**; **Helberto Moreira González**, en su condición de Notario Público; **Irvin Junior Wilhite Phipps**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **TIERRICA SOCIEDAD ANÓNIMA** y **Luis Mauricio Vásquez Martínez**, en su condición de gerente de la empresa de esta plaza **INDUSTRIAL MADERERA AGROPECUARIA SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del veintitrés de enero de dos mil ocho, la que en este acto se confirma.

SÉTIMO. 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 **Edwin Marbel Corrales Acuña**, en su condición personal y como apoderado generalísimo sin límite de suma del señor **Ascensión Pacheco Baloy**; **Helberto Moreira González**, en su condición de Notario Público; **Irvin Junior Wilhite Phipps**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **TIERRICA SOCIEDAD ANÓNIMA** y **Luis Mauricio Vásquez Martínez**, en su condición de gerente de la empresa de esta plaza **INDUSTRIAL MADERERA AGROPECUARIA SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas del veintitrés de enero de dos mil ocho, la que en este acto se confirma. 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. **NOTIFÍQUESE.—**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53