

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

### TEMA: DOBLE INMATRICULACIÓN REGISTRAL

**INTRODUCCIÓN:** En la siguiente recopilación, se realiza un breve análisis sobre la doble inmatriculación de inmuebles en materia registral. Se evalúan desde una perspectiva doctrinaria, la concepción y características de la inmatriculación de fincas, así como las causas y efectos de la doble inmatriculación. Por último, se incorporan dos extractos jurisprudenciales donde se analiza el tema en cuestión, así como la procedencia de la inmovilización en los casos de inexactitud registral.

## Índice de contenido

1. Doctrina.....	2
a. Inmatriculación de Fincas.....	2
b. Causas y Efectos de la Doble Inmatriculación.....	3
c. Inmovilización Registral.....	6
2. Jurisprudencia.....	6
a. Nulidad de la ejecutoria al producir doble titulación registral.....	6
b. Finalidad de la nota de advertencia o inmovilización.....	7

**DESARROLLO:**

**1. Doctrina**

**a. Inmatriculación de Fincas**

[DIEZ-PICAZO, Luis]<sup>i</sup>

223. La inmatriculación: su concepto y sus características.—La palabra «inmatriculación» es utilizada por nuestra legislación hipotecaria para designar el acceso o la entrada de una finca en el Registro de la Propiedad. El art. 199 L. H. habla de «inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna» y el art. 207 de las «inscripciones de inmatriculación». La inmatriculación, es, pues, el acto por virtud del cual tiene una finca su ingreso en el Registro de la Propiedad. Mediante la inmatriculación se obtiene el punto de arranque del historial jurídico de la finca en el Registro.

224. Inmatriculación y primera inscripción.—Teóricamente los conceptos de inmatriculación y de primera inscripción son diferentes. La inmatriculación se refiere fundamentalmente al concepto de finca y a la finca en sentido registral. La inscripción en cambio hace referencia a los derechos —en particular al derecho de propiedad— existentes sobre las fincas y a los títulos que sirven de soporte a tales derechos. En rigor, la inmatriculación no exige más que un contraste o constatación de la existencia de la finca y de la inexistencia de un anterior ingreso de la misma en el Registro. La primera inscripción en cambio exige la verificación de los títulos de la persona a cuyo favor se inscriban los derechos existentes sobre dicha finca.

Además de teóricamente, inmatriculación y primera inscripción pueden ser también independientes en la práctica. Así por ejemplo, en el Derecho alemán son operaciones distintas la inmatriculación que se verifica de oficio, con base en el catastro, y la primera inscripción que es una operación posterior.

En nuestro Derecho, normalmente, la inmatriculación se efectúa mediante la práctica de un asiento, que es el de primera inscripción del dominio a favor del inmatriculante. La primera titularidad que el Registro debe publicar es el dominio. El art. 7.º L. H. dice que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el título VI de esta ley». Puede ser, sin embargo, un dominio dislocado. Según el art. 377 R. H., en el caso de hallarse separado el dominio directo y el

útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios y si después se inscribiera el otro, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito. Lo mismo ocurre en los casos de existencia de un condominio o propiedad indivisa, en que puede el primer asiento limitarse a una cuota o parte.

En todos estos casos, la finca queda íntegramente inmatriculada, aunque el derecho publicado por el asiento no sea el dominio pleno o íntegro.

El primer asiento además de ser de dominio tiene que ser un asiento de inscripción. No se puede utilizar para inmatricular un asiento de naturaleza diferente, como una cancelación, una nota marginal o una anotación preventiva. Excepcionalmente, si el documento en virtud del cual la inmatriculación ha de hacerse, presenta algún defecto subsanable puede practicarse provisionalmente una anotación preventiva. En estos casos, la anotación preventiva es el primer asiento. Ello no obstante si el defecto se subsana dentro del plazo legal de vigencia de la anotación, se convierte en asiento de inscripción y es éste el que posee realmente eficacia inmatriculadora. Si no se subsana, el asiento caduca y se cancela.

Con la inmatriculación y primera inscripción, se abre a cada finca un folio u hoja registral. El registrador da a cada finca el número de orden que le corresponda y le destina en el libro de inscripciones el número de páginas que considere necesario (cfr. arts. 243 L. H. y 268 R. H.)."

#### **b. Causas y Efectos de la Doble Inmatriculación**

[DIEZ-PICAZO, Luis]<sup>ii</sup>

"231. La doble inmatriculación: Sus causas y sus efectos.—Se denomina doble inmatriculación al hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno de otro. La inmatriculación puede ser plural si se ha producido más de dos veces. Existe doble inmatriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones (linderos, etc.) estén hechas de una manera distinta. Hay también doble inmatriculación si una de las fincas coincide solo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otra.

La doble inmatriculación y la inscripción plural constituyen un grave y frecuente defecto en nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario. Tiene su origen en el hecho de que los medios de inmatriculación sean bastante sencillos, como se ha puesto de

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

relieve en los apartados anteriores, de que carezcan de un sólido soporte catastral y que no se lleve a cabo un riguroso control de la existencia y de las características de las fincas cuya inscripción se solicita. Es verdad que las disposiciones legales y reglamentarias ordenan al registrador que verifique un examen detenido de los índices y libros que integran el archivo a su cargo, a fin de comprobar si el inmueble que se pretende inscribir se encuentra ya inscrito, porque en este caso se debe denegar sin más todo acceso al Registro. Sin embargo, este examen se limita a los propios libros del Registro y no es difícil que los interesados burlen la vigilancia del registrador.

Las dobles inmatriculaciones pueden tener su origen en una documentación falsa, producida con específicos fines dolosos o de fraude, pero cabe también que se produzca por la existencia de una doble titulación cuyos orígenes son muchas veces muy difíciles de esclarecer, o que obedezca a errores en anteriores descripciones, en especial en los casos de segregación o división de una finca en diferentes parcelas.

Sin perjuicio de las consecuencias que en otros campos pueden producir los hechos que han dado lugar a ella, la doble inmatriculación nos interesa aquí como un problema puramente registral o hipotecario. La cuestión es relativamente fácil de resolver cuando es una misma persona, quien aparece como titular registral de una misma finca, que aparece inscrita en dos folios. En este caso ambos folios se pueden reducir a uno solo, sumando el contenido registral de ambos y dejando vigentes en una sola hoja registral todos los asientos válidos. La D. G. R. ha resuelto en varias ocasiones que en los casos de doble inmatriculación en favor del mismo titular procede trasladar, por certificación de los asientos, el contenido de la hoja más moderna, al de la hoja más antigua, extendiendo en la primera la oportuna nota de cierre.

La cuestión se torna especialmente grave y difícil cuando una misma finca se encuentra inscrita en diversos folios a nombre de diferentes titulares.

Nuestro Derecho positivo no dedica a la cuestión más que un solo precepto, que no se dirige tanto a resolverla, como a facilitar un medio de publicidad del hecho escueto de la doble inmatriculación. El art. 313 R. H. dice que «si el que tuviere inscrita a su favor una finca creyere que otra inscripción de finca señalada bajo número diferente se refiere al mismo inmueble, podrá pedir al Juez de primera instancia del lugar en que radica el Registro que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota suficiente expresiva de la doble inscripción al margen de ambas

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

inscripciones». El precepto reglamentario añade que «en el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente».

Es obvio que, una vez tomada la nota anteriormente aludida y constando ya en el Registro la anomalía, ningún folio producirá en favor de su titular ni contra el titular rival, los efectos protectores de la fe pública. Aun cuando la nota prevenida en el art. 313 R. H. no se haya tomado, existiendo dos titulares registrales, ambos disponen en principio de los efectos protectores de la fe pública y, por consiguiente, dichos efectos se neutralizan. Ahora bien, con ello no queda resuelta la cuestión, pues ésta consiste en determinar quién es el titular legítimo o cuál puede ser el orden de preferencia entre ellos. Esta cuestión puede recibir dos soluciones, que, aunque muy próximas y similares, son, sin embargo, de naturaleza diversa. La primera solución consiste en entender que la recíproca neutralización de los efectos de la fe pública elimina la aplicación de las normas del Derecho Registral, y que la cuestión debe por ende resolverse de acuerdo con las normas generales del Derecho Civil, decidiendo con arreglo a ellas a quién corresponde el dominio. Todo problema de doble inscripción se transforma así en un problema dominical y exige el ejercicio de una acción declarativa del dominio o reivindicatoria.

La cuestión, puede, sin embargo, resolverse también con arreglo a puros criterios de Derecho Registral. Para ello, será preciso llevar a cabo un contraste entre ambos folios y determinar cuál de ellos tiene en su origen un vicio o una inexactitud. El contraste de los folios registrales puede poner de relieve que ambos emanan de una misma persona. En este caso, como dice LACRUZ, la prioridad en inmatricular no es decisiva, pero puede jugar en el terreno de la prueba del dominio, a través de la presunción del art. 38.

El contraste entre los folios puede llevar también a la conclusión de que en uno de ellos existen terceros protegidos por el art. 34 y en el otro no.

Por ejemplo, en el folio a inscribió Ticio y el dominio pasó después a sus herederos o adquirentes por título gratuito, mientras que en el folio b el derecho ha pasado a manos de un adquirente protegido por el art. 34. En este caso, el folio que protege a los terceros debe considerarse válido."

**c. Inmovilización Registral**

[PALACIOS MONTERO, Ingrid y FAJARDO TORRES, Anahí]<sup>iii</sup>

"Dentro de los supuestos de hecho que generan la inmovilización de la inscripción registral, se encuentra la doble inmatriculación, el cual es un mismo bien con dos folios reales. En virtud de establecer el inmueble inexistente, se practica la inmovilización y será a juicio del Registro o bien del despacho judicial según la vía en que se encuentre dicho asunto, el que determine a cuál de los dos supuestos inmuebles se le aplicará la inmovilización.

La inmovilización es un mecanismo que garantiza el bloqueo registral del bien que presenta alguna inexactitud en sus asientos registrales, por lo que administrativamente, y en virtud de ser una medida cautelar se procede a aplicar la inmovilización para que sea en vía jurisdiccional que se aclare lo que corresponda en derecho.

La inmovilización responde a dos principios fundamentales en el Derecho Registral: el de publicidad y el de seguridad jurídica. Obedece al interés público de que adquirentes de buena fe no sean inducidos a fraude al amparo de la publicidad que brinda el Registro."

**2. Jurisprudencia**

**a. Nulidad de la ejecutoria al producir doble titulación registral**

[SALA PRIMERA]<sup>iv</sup>

"I.- Con la prueba admitida para mejor resolver por esta Sala, se comprueba, indubitadamente, que el Juzgado Civil de Santa Cruz, mediante resolución de las 10:45 hrs. del 31 de octubre de 1978, aprobó la información posesoria promovida por el actor respecto del inmueble referido en el plano catastrado número G-292626-77, sito en Río Seco de Veintisiete de Abril. La correspondiente inscripción se verificó el día 17 de enero de 1979, dando lugar a la finca matrícula número 39.728-000. Posteriormente, en escritura pública otorgada el 26 de mayo de 1980, el accionante vende el inmueble referido a la señora Y.J.M., quien lo traspasa al señor F.J.M.. Luego, mediante instrumento público otorgado el 30 de abril de 1990, don F. lo vende a la empresa E.E.S.A., quien, a su vez, por medio de escritura pública otorgada el 27 de agosto de 1997, lo transmite a la entidad Z.C.S.A.. No obstante lo anterior, y de acuerdo con la sustanciación, don U. vuelve a solicitar la

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

inscripción del inmueble litigioso con base en la misma diligencia de información posesoria aludida, conformando la finca número 101.105-000, para lo cual adujo pérdida del documento respectivo. Con base en esa nueva inscripción, interpone el sub-júdice. Con arreglo a lo expuesto, la propietaria actual, Z.C.S.A., debió haber sido llamada a juicio para defender sus intereses. Al no haberse procedido así, dada la forma velada y tendenciosa en que se planteó el asunto, se le deja en un deplorable estado de indefensión, lo cual entraña nulidad absoluta. Tal situación anómala no la puede amparar el derecho. En consecuencia, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 837 del Código Civil, se impone declarar la nulidad de lo actuado y resuelto a partir del auto de las 9:45 hrs. del 31 de octubre de 1997, folio 111, mediante el cual se dio traslado a la demanda, excepto la orden de anotación respectiva al margen de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula número 94.366-000, en él dispuesta; así como los mandamientos y las correspondientes actas de notificación a los codemandados, folios 114, 116, 117, 119, 126 y 128 vto.; y, las contestaciones a la demanda, folios 120 y 134. De consiguiente, deben reenviarse los autos al Juzgado a fin de integrar debidamente la litis y continuar con el proceso. En aras de la realización de la justicia, como fin último de la acción judicial, y velando por el efecto práctico de este fallo, dados los antecedentes de autos, es de rigor disponer que el A-quo, por medio del Registro Público, determine quién es el abogado residente de la empresa Z.C.S.A., a fin de ser notificado de la demanda. Ante la posibilidad de la existencia en la especie, de ilícitos penales, procede testimoniar piezas al Ministerio Público, para lo que corresponda."

### **b. Finalidad de la nota de advertencia o inmovilización**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>v</sup>

"El artículo 86 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad Inmueble, Decreto ejecutivo N°26771-J de 18 de febrero de 1998, en cuanto al modo de subsanar los errores registrales, establece que en caso de oposición o que se cause algún perjuicio, en la corrección de ese error, la Dirección o Subdirección, mediante resolución ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción que la inmoviliza hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial, o las partes no lo autoricen. El concepto de "nota de advertencia e inmovilización ", también fue desarrollada en los artículos 66 y 105 de los Reglamentos precedentes (decretos Ejecutivos N° 9885-J de 16 de abril de 1979 y N°24322-J de 12 de mayo de 1995, actualmente derogadas), cuyo propósito era también la paralización del asiento, en espera de una resolución judicial

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

sobre la legitimación de la inscripción registral, justificada por la existencia de un error u omisión que implicaba la nulidad del asiento. La nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios indentificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de "limitar" sino "cautelar" y de duración temporal. Tal medida preventiva 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. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. En este sentido, la Sala Constitucional mediante Voto número 7190-94 de las quince horas con veinticuatro minutos del seis de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, estableció en lo referente a medidas cautelares que, "... Las medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela judicial efectiva y por ello se pueden conceptualizar como: un conjunto de potestades procesales del juez- sea justicia jurisdiccional o administrativa- para resolver antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final".

**FUENTES CITADAS:**



# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

- i DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Vol. II. 1º Reimpresión de la 1º Edición. Editorial Tecnos. Madrid, 1983. pp. 291-292.
- ii DIEZ PICAZO, Luis. Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. Vol. II. 1º Reimpresión de la 1º Edición. Editorial Tecnos. Madrid, 1983. pp. 298-300.
- iii PALACIOS MONTERO, Ingrid y FAJARDO TORRES, Anahí. Inmovilización Registral. *Revista de Ciencias Jurídicas*. (No. 100): pp. 298, San José, enero-abril 2003.
- iv SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA JUSTICIA. Resolución No. 471-2000, de las diez horas con cuarenta y cinco minutos del dieciseis de junio de dos mil.
- v TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN TERCERA. Resolución NO. 585-2002, de las nueve horas con treinta minutos del siete de junio de dos mil dos.