

## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0305 TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL (Exp. de origen 475-07)**

**Subcategoría: Propiedades**

### ***VOTO N° 972-2009***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las ocho horas cincuenta y cinco minutos del diecisiete de agosto de dos mil nueve.***

***Recurso de apelación*** interpuesto por el Licenciado Rafael Angel Brenes Villalobos, mayor, casado una vez, abogado, vecino de Heredia, cedula de identidad número 4-145-131, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula de persona jurídica 4-000-1021, domiciliado en San José, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas, cinco minutos del veinticuatro de noviembre de dos mil ocho.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito de fecha 19 de junio de 2007 la Registradora 342 del Grupo de Calificación 3 comunicó a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles que al realizar el estudio de las fincas del Partido de Limón matrículas 59877 y 88056, constató que tienen el mismo número de plano L-111882-1993, lo cual motivo las diligencias administrativas de oficio a efecto de investigar la posible doble inmatriculación en dichas fincas.

**SEGUNDO.** Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las trece horas, cinco minutos del veinticuatro de noviembre de dos



mil ocho, dispuso, entre otros lo siguiente: "...**SE RESUELVE**: **I.--** Una vez firme la presente resolución, se ordena la inmovilización de las fincas del Partido de LIMON matrículas CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS (59876) Y CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE (59877) en razón de que, según el dictamen técnico del Catastro Nacional, existe entre estos inmuebles una doble inmatriculación. **II.-** Dado que según el referido dictamen, el plano L-111882-1993 publicitado en la finca del Partido de LIMON matrícula OCHENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y SEIS (88056) es el plano que le corresponde a ese inmueble, se ordena levantar la advertencia administrativa que consta sobre la citada finca ...".

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, el Licenciado Rafael Angel Brenes Villalobos, de calidades y condición señaladas, interpuso recurso de apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles .

**CUARTO.** Que la Subdirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en resolución de las doce horas, veinte minutos del veinte de febrero de dos mil nueve, resolvió rechazar el recurso de revocatoria y admitir el de apelación.

**QUINTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado indefensión , o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Jiménez Sancho, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista con tal carácter los siguientes:



- 1.- Que de la finca del Partido de Limón matrícula 56306 se segregaron: - un lote que originó la finca matrícula 59876 de la cual se indica que corresponde el plano L-125730-1993 (Ver folios 2, 4, 24, 27 y 31); - un lote que originó la finca matrícula 59877 con el plano catastrado número L-111882-1993 la cual soporta hipoteca a favor del Banco Nacional de Costa Rica (Ver folios 6, 20 y 27); y, - un lote que originó la finca matrícula 88056 de la cual se indica que corresponde el plano L-111882-1993 (Ver folios 8, 20, 67y 69)
  
- 2.- Que a la finca del Partido de Limón matrícula 88056 le corresponde el plano catastrado L-111882-1993 y el plano L-125730-1993 describe la finca matrícula 59877-000. (Ver folio 112).
  
3. Que el plano L-125730-93 describe las fincas matrículas 59876 y 59877 dándose la doble inmatriculación en razón de la rectificación de medida solicitada mediante el documento tomo 504, asiento 10270. (Ver folio 114).

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. EN CUANTO AL FONDO.** *Sobre la resolución apelada y los argumentos esgrimidos por la parte apelante.* El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resuelve ordenar inmovilizar las fincas del Partido de Limón matrículas 59876 y 59877 y ordena levantar la advertencia administrativa consignada sobre la finca matrícula 88056, ya que según así lo determinó el informe requerido por dicho Registro al Catastro Nacional, N° 08000287 de fecha 19 de noviembre de 2008 el plano L-111882-1993 corresponde a la finca de Limón matrícula 88056 y el plano L-125730-1993 corresponde a la finca del mismo Partido matrícula 59877 dándose una doble inmatriculación entre las fincas del Partido de Limón matrículas 59876 y 59877.

Por su parte, el Banco Nacional de Costa Rica –quien no presentó agravios ante este Tribunal- basó el recurso de apelación, manifestando que lo resuelto por el Registro Público de la Propiedad de



Bienes Inmuebles, no puede afectar las hipotecas rendidas en garantía a su favor, pues se actúo amparado en la publicidad registral y por ello no debe resultar perjudicado producto de una inscripción catastral erróneamente practicada, la cual escapa a su ámbito de competencia.

**CUARTO. SOBRE EL PRINCIPIO DE CONCORDANCIA.** Para la solución del presente asunto, merece tenerse presente que para la inmatriculación de una finca, se requiere que la misma tenga su sustento físico en un 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 Nacional, con la inscripción de los planos de agrimensura.

En aras de lograr esa concordancia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, contempla como requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tratando así de consolidar el principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 26 de marzo de 1981 y sus reformas, que en lo que conducente establece: *“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...”*.

Es así como, con la reforma al referido artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, que se llega a confrontar la realidad física contenida en los planos, con la realidad jurídica que dimana de los asientos registrales, a través de los medios técnicos de coordinación necesarios, y para ello es necesario que todo movimiento registral -salvo las excepciones de Ley- se debe citar un plano de agrimensura, que se ajuste y refleje en forma contundente, la existencia de esa finca en la materialidad, tratando de consolidarse así, el principio de concordancia de referencia, y en caso de que esto no ocurra, determinar inexactitudes registrales, como por ejemplo: la publicidad de un

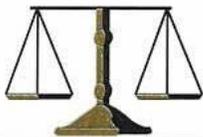


mismo número de plano en dos inmuebles, la sobreposición de fincas y por ende, la inexistencia en la materialidad de una de ellas, entre otras inexactitudes.

**QUINTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN REGISTRAL.** En el caso que nos ocupa, lleva razón el Registro **a quo**, al ordenar la inmovilización de las fincas del Partido de Limón, matrículas 59876, 59877, toda vez que del informe técnico preparado por el Ingeniero Manuel Lobo Zamora, funcionario del Catastro Nacional, de fecha 19 de noviembre de 2008, constante a folios 114 al 135, remitido por el Ingeniero Juan Araque Skinner, Subdirector del Catastro Nacional, señala que: *“La finca 88056 se originó como segregación de la finca 56306, mencionándose el plano catastrado L-111882-93, coincidiendo en todo./ La finca 59877 se originó como segregación de la finca 56306, mencionándose el plano catastrado L-111882-93, coincidiendo en todo. Es importante aclarar que la finca 59877, según el documento 504-10270 sufre una modificación en cuanto al área y al número de plano, situación que en la actualidad no refleja la finca (...) La finca 59877 se describiría con el plano L-125730-93 y con un área de 294.50./ El plano L-125730-93, también dio origen a la finca 59876 que se originó como segregación de la finca 56306, coincidiendo en todo. / Si se toma en consideración la información que publicita el registro hoy día estaremos en un caso de doble inmatriculación entra las fincas 88056 y 59877, realizándose la corrección en base al documento 504-10270, la doble inmatriculación se daría entre las fincas 59877 y 59876.”.*

En este sentido, el informe técnico rendido determina una inexactitud en relación a los inmuebles citados, que conlleva a un desajuste en la concordancia que debe existir entre la información registral con la información catastral, pues una finca requiere tener 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.

Conforme lo anterior, bien hizo la Dirección del Registro en resolver la inmovilización de las fincas



del Partido de Limón matrículas 59876 y 59877, pues por imperio de ley tanto el Registro como el Catastro deben garantizar una publicidad registral cierta y actual, tal y como lo dispone el artículo 18 citado. Este principio de publicidad se encuentra en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, se refiere al acceso que tienen las personas al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

Es claro que la inexactitud, entre la información registral y catastral determinada socava la seguridad jurídica, pues los asientos registrales se presumen exactos e íntegros frente a terceros que los estudian y contratan a partir de lo que ellos arrojan. En el estado actual de la normativa aplicable a los procedimientos registrales, se ha venido sosteniendo como tesis mayoritaria que no puede el Registro ni este Tribunal entrar a subsanar la información que se despliegue en los asientos registrales, cuando ello suponga cancelar asientos ya practicados o definitivos sino que, corresponde a la vía jurisdiccional, una vez conocido el traslape, determinar la forma en que tal situación se subsane o las partes involucradas así lo hagan mediante documento que deberá presentarse ante el Registro. Esa falta de competencia establecida por mandato de ley (artículo 474 C. Civil), aunado a la inexactitud en la información registral que se genera con tal situación, es suficiente fundamento para que la Dirección del Registro ordenara como correctamente lo hizo, la inmovilización de los inmuebles involucrados en este asunto.

Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a la medida cautelar de inmovilización, lo siguiente: *“III.-...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos*



*del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”*

**SEXTO.** En cuanto a las argumentaciones del recurso planteada, éste se fundamenta en que la actuación del Banco fue amparada en la publicidad registral y por ello no debe resultar perjudicado producto de una inscripción catastral erróneamente practicada, al respecto, considera este Tribunal, que tal argumentación no puede ser atendida para variar lo dispuesto por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en la resolución impugnada, toda vez que el informe técnico determinó una sobreposición en relación a los inmuebles citados. Sobre los informes técnicos merece tenerse presente que son de carácter oficial y legítimo pues son rendidos por el Catastro Nacional en el ejercicio de su competencia legalmente conferida, y con base en la información a su disposición, dentro de la cual se incluyen mapas catastrales, planos, ficheros y hojas cartográficas y que la cartografía oficial del Estado, proviene del Catastro conforme el artículo 13 de la Ley que establece “*La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional*”, además, la inmovilización decretada contrario a perjudicar pretende dilucidar la inexactitud registral determinada y por ende sanear la información en aras de brindar una mayor seguridad jurídica de los derechos sobre los inmuebles involucrados y su conformación jurídica y gráfica.

**SETIMO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Rafael Angel Brenes Villalobos, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas y cinco minutos del veinticuatro de noviembre de dos mil ocho, la cual se confirma.

**OCTAVO. EN CUANTO AL 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, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el Licenciado Rafael Angel Brenes Villalobos, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las trece horas y cinco minutos del veinticuatro de noviembre de dos mil ocho, la cual 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez***

***M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Lic. Luis Jiménez Sancho***

***M.Sc. Priscilla Soto Arias***

***Dr. Pedro Suárez Baltodano***



**DESCRIPTORES:**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TG: ERRORES REGISTRALES**

**TNR: 00.55.53**