

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2018-0053-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2016-686 RIM)

VOTO No 0392-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José Costa Rica, a las diez horas treinta minutos del cuatro de julio de dos mil dieciocho.

Recurso de Apelación presentado por el licenciado Julián Morales Cabrera, mayor, abogado, portador de la cédula de identidad 1-1211-0320 en su condición de apoderado especial del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 19 de diciembre de dos mil diecisiete.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Inmobiliario el 06 de mayo de 2016 por la registradora Yolanda María Arce Coto pone en conocimiento que las fincas de Guanacaste matrículas números 104018, 107934, 104014, 107944, 107941, 113188, 104013, 107943, 113189, 104012, 107942 y 113187, presentan duplicidad de planos

SEGUNDO. Que mediante resolución de las 8:00 horas del 10 de mayo de 2016, la Asesoría jurídica procedió a la apertura del expediente administrativo, ordenando la consignación de una nota de **advertencia administrativa** sobre las fincas del partido de Guanacaste matrículas números 104018, 107934, 104014, 107944, 107941, 113188, 104013, 107943, 113189, 104012,

107942 y 113187. (f.34).

TERCERO. Mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 8:00 horas del 4 de agosto de 2016, se confiere audiencia por el plazo de quince días hábiles a los señores Orlando Murillo Elizondo en su condición de apoderado generalísimo de Urbanizadora Multinacional Chorotega S.A, Bernardo José Araya Alfaro, apoderado generalísimo de Banco Nacional de Costa Rica, Silveria Moraga Barrantes titular de la finca de Guanacaste 113187-000, Rafaela Meneses Vega titular de la finca de Guanacaste 113189-000 en cumplimiento del principio constitucional del debido proceso. (v f 107 a 108)

CUARTO. Mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 12:00 horas del 26 de setiembre de 2016, se amplía la audiencia conferida hasta por el plazo de quince días hábiles a los señores Orlando Murillo Elizondo en su condición de apoderado generalísimo de Urbanizadora Multinacional Chorotega S.A, Bernardo José Araya Alfaro, apoderado generalísimo de Banco Nacional de Costa Rica, y se deja sin efecto lo dispuesto en la resolución de las 8:00 horas del 27 de julio de 2016, por cuanto la solicitud requerida por la registradora Andrea Hidalgo Calderón número 265 del grupo 14 no debió realizar hasta tanto el documento de cita no estuviera en condiciones de ser inscrito (. (v f 118 a 119).

QUINTO. Mediante resolución de las 8:00 horas del 19 de diciembre de dos mil diecisiete, el Registro Inmobiliario, resolvió lo siguiente: “(...) **1) Consignar inmovilización en las fincas ciento cuatro mil doce (104012), ciento trece mil ciento ochenta y siete (113187) ciento cuatro mil trece (104013) y ciento trece mil ciento ochenta y nueve (113189), del Partido de GUANACASTE, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva , rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas mediante escritura pública que sea sometida al proceso por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción.2) Se autoriza la presentación al Diario del Registro inmobiliario...NOTIFÍQUESE...”.**

SEXTO. Inconforme con lo resuelto, el licenciado Julián Morales Cabrera, en su condición de apoderado especial del Banco Nacional de Costa Rica, interpone recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada y en razón de ello conoce este Tribunal.

SETIMO. 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 previa a las deliberaciones de ley.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tienen por aceptados los hechos que como probados indica la resolución apelada en su considerando primero.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez analizado el caso bajo estudio ha quedado claro que la situación que nos ocupa refiere a que en principio la registradora Yolanda María Arce Coto del Registro Inmobiliario, advierte sobre un problema de duplicidad de planos en las fincas de Guanacaste matrículas números 104018, 107934, 104014, 107944, 107941, 113188, 104013, 107943, 113189, 104012, 107942 y 113187. Posteriormente mediante el documento bajo las citas al Diario 2016 asiento 458485 el señor Orlando Murillo Elizondo apoderado generalísimo de la sociedad URBANIZADORA MULTINACIONAL CHOROTEGA S.A , solicita se cierren por duplicidad por no existir en la materialidad las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas 107944-000, 104018-000, 107941-000, 107943-000, 107942-000, siendo que el problema de duplicidad de planos continúo persistiendo en las fincas de la provincia

de Guanacaste números 104013 y 113189, ambas publicitan el plano 5-445371-1997 y las fincas de Guanacaste 104012 y 113187 publicitan el plano 5-445369-1997, siendo que estas cuatro fincas están graficadas por dos planos catastrados que ocupan un mismo espacio físico. Esta condición la cual ha fue detectada por la registradora Arce Coto, advierte la existencia de una doble inmatriculación sobre las relacionadas fincas. Esta situación motivó la apertura de oficio de la Gestión Administrativa 2016-0686-RIM y como medida precautoria la administración registral consignó en sus asientos registrales la cautelar de advertencia administrativa.

De los antecedentes tenemos que:

1. Mediante el documento bajo las citas 462 asiento 10825 URBANIZADORA MULTINACIONAL CHOROTEGA S.A vende lote de la provincia de Guanacaste número 113187-000 a la señora Silveria Moraga Barrantes, con el plano catastrado 5-445369-1997 , quien constituye hipoteca a favor del Banco Nacional. (v.f.92 a 99)
2. Mediante el documento bajo las citas 2010 asiento 57407, Lucas Moraga Barrantes dona la finca de la provincia de Guanacaste número 113189-000 con el plano G-445371-1997 a favor de Rafaela María Meneses Vega. (v.f.88 a 89)
3. Mediante escritura 2016-302883, Orlando Murillo Elizondo apoderado de la sociedad URBANIZADORA MULTINACIONAL CHOROTEGA S.A vendió a Rafael Virgilio Chavarría Guzmán las fincas de la provincia de Guanacaste números **104018-000, 107944-000, 107941-000,104014, 107947-000,107942-000.** (v.f.62 a 66)
4. Que mediante el documento con citas al Diario 2016 asiento 458485 el señor Orlando Murillo Elizondo apoderado generalísimo de la sociedad URBANIZADORA MULTINACIONAL CHOROTEGA S.A , solicita se cierren por duplicidad por no existir en la materialidad las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas 107944-000, 104018-000, 107941-000, 107943-000, 107942-000 (v.f.74 a 76)
5. El documento 2016 asiento 458485 se inscribió el 8 de noviembre de 2016 (v.f 130)

Toda esta situación provoca que los asientos registrales que publicitan la trazabilidad de las fincas, resulten imprecisos e inexactos y que, como resultado de ese hecho, se provoca una doble inmatriculación. Ante ello, la Administración registral, debe proceder a consignar una marginal de advertencia administrativa y posteriormente la marginal de inmovilización conforme de esa manera lo dispone el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J de 30 de setiembre de 2009, publicado en el Diario Oficial la Gaceta el 13 de octubre de 2009, la cual se mantendrá hasta tanto sea la autoridad judicial quien ordene su levantamiento, o las partes involucradas así lo autoricen mediante testimonio de escritura, que será sometido al control de legalidad por parte del calificador registral, sea, dentro del marco de calificación jurídico y una vez superada esta etapa, proceder con la corrección del error y la cancelación de la medida de inmovilización impuesta por el Registro, en su condición de garante de la seguridad jurídica.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el apoderado especial del Banco Nacional indicó en su escrito de apelación lo siguiente: 1) Que el Banco Nacional no tuvo participación alguna en el alegado error extra registral que generó la distorsión de los asientos catastrales. 2) Que su representada recibió la finca de la provincia de Guanacaste número 113187-000 en hipoteca al amparo de la información registral. 3) Que el gravamen inscrito sobre el inmueble 113187-000 hace nula la posibilidad del pago de la obligación por cuanto no podría gestionarse un remate, situación que igualmente ocurre con la finca de Guanacaste número 104013-000 la cual se encuentra embargada en virtud de un proceso ejecutivo hipotecario. 4) Que la actuación de su representada ha sido en todo momento la de un tercero de buena fe, amparado a la publicidad registral de manera que debe mantenerse en su condición de acreedor privilegiado. 5) Que el Banco procedió a practicar un embargo en la finca del partido de Guanacaste número 104013-000 al amparo de la publicidad registral. Solicita se acoja el recurso de apelación y se revoque parcialmente la resolución en cuanto ordena la inmovilización de las fincas del partido de Guanacaste de folio real 113187-000 y 104013-000.

CUARTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros al establecer la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la efectúa como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

No obstante, este principio, la actividad registral como acción humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extrarregistral).

En razón de ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (RRI) de anterior cita, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias, dependiendo de su origen. De este modo, establece la posibilidad de que cualquier inexactitud, entendida como: *“La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...”* (Artículo 14), y que, entre otros supuestos, puede ser originada por un error involuntario *“...en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...”* (Artículo 15), o bien, puede tener su origen *“...fuera del ámbito registral, y se producen por: a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, [...]. / b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...”* (Artículo 16). En ambos casos debe tratarse de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

En el Título II, del Capítulo II del Reglamento del Registro Inmobiliario han sido previstos los medios y procedimientos para el saneamiento de las inexactitudes de la publicidad registral, siendo que una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales y/o catastrales, sean de origen registral o extrarregistral, en todos los casos es necesario dar un aviso a los interesados

sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan en los asientos objeto de las diligencias diversos tipos de medidas cautelares administrativas, a saber, nota de advertencia administrativa, nota de prevención o inmovilización.

Por otra parte, en el Título III hace referencia al procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (Artículo 35), siendo que el saneamiento de las inconsistencias se hará en lo que expresamente no se le oponga, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (Artículo 38).

La Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros interesados o afectados, de la existencia de una inexactitud, con el fin de que ésta sea saneada o corregida con la anuencia de los terceros afectados o, en su defecto, de inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección (Artículo 21). De tal modo, al detectar alguna inconsistencia de origen registral o del levantamiento catastral, puede el funcionario registral proceder a corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada.

No obstante, debe siempre atender la limitación dispuesta en el artículo 18, en el sentido de que: *“... Cuando se detecte una inconsistencia, entre la información que consta en la base de datos del registro y la información catastral: la Dirección podrá ordenar a efecto de lograr la concordancia jurídica y gráfica la corrección de oficio, siempre y cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico...”* (agregado el énfasis). (Artículo 18 del RRI) Esto es, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una Gestión Administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del citado Reglamento, y en forma preliminar, se publicita en el asiento registral como una Nota de Advertencia Administrativa. Esta

medida cautelar administrativa, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión.

En resumen, el objetivo de la Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la publicidad registral y procurar su corrección, cuando esta sea legalmente posible y con la anuencia de las partes afectadas. Por ello, dentro de este procedimiento, y con el fin de cumplir con el principio del debido proceso, se ha previsto conferir audiencia a todos los interesados para que manifiesten lo que a bien consideren y una vez transcurrido el término correspondiente, con los elementos que consten dentro del expediente respectivo, debe resolverse el asunto.

De tal manera, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, se podrá disponer una orden de Inmovilización del bien involucrado. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien. Existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el acuerdo entre los interesados, y la otra consiste en que estos pueden acudir ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan “*declarar derechos o mejores derechos*”, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y/o catastrales que es necesario subsanar, siendo que la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas previstas en el Reglamento de cita.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Una vez analizado el caso bajo estudio ha quedado claro que la situación que nos ocupa refiere a fincas que están graficadas por dos planos catastrados que ocupan un mismo espacio físico. Esta condición la cual ha sido detectada por la registradora Yolanda María Arce Coto del Registro Inmobiliario, advierte la existencia de una doble

inmatriculación sobre las fincas del partido de Guanacaste 104013-000 y 113189-000, ambos inmuebles descritos por el plano 5-445371-1997 y las fincas de Guanacaste 104012 y 113187, las cuales publicitan el plano 5-445369-1997. Este hecho se ha denominado en el Derecho Registral como “doble inmatriculación”.

Al respecto, este Tribunal ya ha desarrollado la figura de la doble inmatriculación en el Voto 1256-2009 de las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve, el cual en lo que interesa señala “(...) *Sostuvo el a quo, que esta se configura cuando dos inscripciones obedezcan a un mismo inmueble, o lo que es lo mismo cuando un mismo inmueble se encuentra inscrito en dos folios distintos, situación irregular que contraviene los principios de publicidad y especialidad registral, atentando contra la seguridad jurídica. Aun así, no es factible corregirla por esa Instancia, ordenando la cancelación de una de las inscripciones referidas, al estarle vedado al tenor de lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, que establece que para la cancelación de asientos se requiere de una providencia ejecutoria, o escritura pública en la que se manifieste su consentimiento el titular del derecho de que se trata, motivo por el cual ordenó la inmovilización de los inmuebles de los referidos inmuebles. Dicha disposición ordenó mantenerla hasta tanto una autoridad judicial competente, conociendo de la inexactitud que la originó, ordene la subsanación de ésta y el levantamiento de la inmovilización, o, todas las partes con capacidad para hacerlo manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.*

En tal sentido, vale subrayar que un inmueble nace a la vida jurídica en el acto mismo que se asienta por primera vez en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, adquiriendo su individualización y distinción con otros inmuebles, mediante la matrícula que para esos efectos se le asigna. Cuando por error constan en la sede registral inmuebles con diferentes números de matrícula e inscritos con el mismo número de levantamiento catastral, se configura la “doble inmatriculación”, que resulta ser una situación irregular que debe ser corregida con el fin de que el Registro brinde la debida publicidad y seguridad jurídica que por mandato de ley le corresponde. Así las cosas, para la inmatriculación de una finca 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, 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. (...)

El artículo 2° inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo número 34331-J, del 12 de enero de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 31 de 31 de febrero del 2009, establece que el plano de agrimensura es: “Es el plano, físico o en formato electrónico que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento”. (Lo resaltado no es del original.)”

En el caso sub examine, este Tribunal, al igual que el Registro a quo, arriba a la conclusión de que efectivamente se está en presencia de una doble inmatriculación, entendida como la doble inscripción registral de una finca, pero que material o físicamente resulta ser un único inmueble, con una misma descripción física. Esta Situación motivó la apertura de oficio de la Gestión Administrativa 2016-686-RIM y como medida precautoria, la administración registral consignó en sus asientos registrales la cautelar de advertencia administrativa.

Debe considerarse que, ante una situación como la ocurrida no hay posibilidad de que se produzca un saneamiento sin el acuerdo de las partes interesadas, toda vez que ello comportaría la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre dicha área, ya que eventualmente implicaría la modificación, e incluso el cierre, de alguno o algunos de dichos asientos registrales y catastrales que no tengan una presencia física en la materialidad del terreno, lo cual definitivamente afectaría esos derechos de terceros. Situación que a todas luces escapa de la competencia del Registro Inmobiliario, toda vez, que esa atribución esta conferida a la sede jurisdiccional. (Artículo 474 del Código Civil).

En el procedimiento que se discute, el Registro Inmobiliario determinó en la resolución recurrida las inconsistencias referidas dentro del cual se indicó: “(...) *Es de importancia para resolver el asunto que nos ocupa valorar lo sucedido con relación al nacimiento registral de dos inmuebles inscritos independientemente con un mismo plano catastrado. El otorgamiento de dos escrituras públicas totalmente independientes, cuyos primeros testimonios al ser presentados ante este Registro originaron fincas diferentes con un mismo levantamiento constituyen un error puramente extraregstral (...) Por lo anterior el Registro Inmobiliario debe en virtud de su condición de garante de la Seguridad Jurídica y a efectos de prevenir futuros perjuicios ordenar la inmovilización de las fincas de Guanacaste 104012, 113187 104013 y 113187(Sic), inmovilización que se mantendrá hasta una autoridad judicial , o las partes mediante el otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias y ; según sea el caso, ordenen o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización ...”*

Cabe recordar que la ubicación geográfica de un plano de agrimensura nace de la fe pública consagrada al profesional en topografía, instrumento que de manera conjunta con la cartografía oficial, a través de sus coordenadas y detalles geográficos proporcionan los elementos necesarios para que una vez ingresados a la corriente registral el calificador jurídico catastral, ubique esa porción de terreno en la cartografía catastral, sea, permiten su georreferenciación dentro del Sistema de Información de Planos (SIP) del Catastro Nacional.

Aunado a ello, y respecto de la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario (antes Catastro Nacional), ya este Tribunal Registral Administrativo, en el **Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, reiterado en el **Voto No. 800-2012** de las 10:45 horas del 02 de octubre de 2012, afirmó:

*“..., la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el **Sistema de Información de Planos (SIP)**, que según la Guía de Calificación Registral del Catastro Nacional, consultada en la página (www.registronacional.go.cr), consiste en*

un sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción. Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite “contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”. Esto permite al Catastro Nacional “atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”

“No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano (...), no se incluía en ella los planos inscritos con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Gracia, en la Memoria Institucional del año 2003, en donde se expresa:

“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país.

Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...) / Este proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003

en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.” (<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>),

“De lo que se deduce claramente, que el SIP fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que, al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores...” (**Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010)

De tal modo, que las inexactitudes detectadas son situaciones que escapan de ser rectificadas por el Registro Inmobiliario, y en razón de ello se ha establecido todo un procedimiento administrativo tendiente a tratar de subsanarlas.

En este sentido, siendo que no ha sido posible subsanar por parte de sus titulares la inconsistencia contenida en la publicidad registral, resulta improcedente ordenar la corrección -ante la falta de competencia de la autoridad registral y de este órgano de alzada para declarar un mejor derecho de propiedad- y tampoco es viable mantener asientos registrales inexactos, dado que con ello se vulneraría la seguridad jurídica que se pretende dar a la ciudadanía mediante una publicidad sana, por lo cual no es posible otra medida que la inmovilización de los asientos registrales que son objeto las presentes diligencias administrativas. Razón por la cual no encuentra este Tribunal, motivo alguno para resolver de manera contraria a lo que dispuso el Registro Inmobiliario.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS. En cuanto a los alegatos del apelante, los cuales se resumen en que el Banco Nacional no tuvo participación alguna en el alegado error extra registral que generó la distorsión de los asientos catastrales y que la actuación de dicha entidad ha sido en todo momento la de un tercero de buena fe, amparado a la publicidad registral, ante esa manifestación, se debe señalar, que tal y como lo indica el Registro Inmobiliario en la resolución apelada y como quedó señalado supra, en el presente asunto estamos en presencia de una doble inmatriculación, la cual se configura según lo expresado cuando una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes el uno del otro; atribuible en primera instancia a la falta del adecuado control de los titulares y al quehacer notarial donde se confeccionaron instrumentos públicos y que por ser realizados en el ámbito privado el Registro no puede controlar, de tal manera la fe pública del Notario Público era fundamental, porque este profesional fue el primer verificador de que el acto rogado fuera cierto, pues efectivamente en aplicación del principio de fe pública notarial, los contratos autorizados por un notario público habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil y el registrador en virtud de los límites del Marco de Calificación Registral, restringe su función calificadora a lo que conste tanto en los asientos registrales como en el documento notarial ingresado a la corriente registral.

Debe recordar el petente, que, si bien el Registro Nacional es un agente inscriptor, esta actividad nace por rogación del interesado, sea, que es el titular quien debe proveer a la Administración registral del instrumento para su calificación. En el caso que nos ocupa, debió de ingresar a la corriente registral escritura o documento notarial, consignando los números de planos correctos, realizado por un profesional en topografía que efectúe un levantamiento acorde a la realidad jurídica del bien (localización, situación, ubicación geográfica y datos del asiento registral) que le proporcione al Catastro Nacional, el insumo o elementos necesarios para ubicar la finca en el mapa catastral y así sanear la publicidad registral; responsabilidad que únicamente es atribuible a su titular registral o Notario Público, razón por la cual se rechazan sus alegatos en este sentido.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Julián Morales Cabrera, en su condición de apoderado especial del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 19 de diciembre de dos mil diecisiete, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos, y se resuelve ampliar la medida cautelar de **INMOVILIZACIÓN** sobre los planos **5-445371-1997** y **5-445369-1997**, dado que el plano **5-445371-1997** se encuentra graficando dos fincas a saber la 5-104013-000 y 5-113189-000 y el plano **5-445369-1997** publicita las fincas 104012-000 y 113189-000, o sea que estas cuatro fincas están graficadas por dos planos que ocupan un mismo espacio físico. Esta medida cautelar ampliada responde al principio de publicidad, seguridad y fe pública registral, del cual el Registro Inmobiliario es garante, máxime que dado el informe inicial se detalla que existen las inconsistencias sobre esos planos y se excluyen del “Por Tanto” de la resolución apelada sin ninguna justificación.

SÉTIMO. 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 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 el licenciado Julián Morales Cabrera, en su condición de apoderado especial del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 19 de diciembre de dos mil diecisiete, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos y se resuelve ampliar la medida cautelar de **INMOVILIZACIÓN**

sobre los **planos 5-445371-1997 y 5-445369-1997**. Proceda el Registro a imponer la cautelar ampliada. 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Rocío Cervantes Barrantes

Guadalupe Ortiz Mora