



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0871-TRA-BI**

**Gestión administrativa de oficio**

**Isidro Porras Umaña, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 855-2008 )**

**Propiedades**

***VOTO N° 1448-2009***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas del veintitrés de noviembre de dos mil nueve.

Recurso de apelación interpuesto por el señor Isidro Porras Umaña, titular de la cédula de identidad número uno-cero cuatrocientos treinta y siete-cero seiscientos veintitrés, en su calidad de acreedor hipotecario sobre la finca de la finca del Partido de San José, matrícula 382043, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 11:00 horas del 25 de junio de 2009.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la otrora Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ahora Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, el 19 de setiembre de 2008, la Registradora 171 del Grupo de Calificación N° 4, Licenciada Beatriz Beita Quirós informó que al realizar el estudio del documento tomo 577, asiento 34170 del Diario, constató que el plano SJ-938257-1990 se encuentra asignado a las fincas del Partido de San José matrículas 382043 y 252765, por tal motivo se ordenó consignar una nota de advertencia administrativa confiriéndose la audiencia de Ley a la cual se apersonó el acreedor hipotecario sobre la finca 382043, señor Isidro Porras Umaña.



**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución dictada a las 11:00 horas del 25 de junio de 2009, dispuso consignar inmovilización sobre la finca de San José 382043, hasta que la autoridad judicial o la aquiescencia de las partes indiquen como proceder.

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, el señor Porras Umaña, mediante escrito presentado el 22 de julio de 2009, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución final antes referida.

**CUARTO.** 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 la indefensión del gestionante, 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 acoge como hechos con tal naturaleza los consignados por el **a quo** en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

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

**TERCERO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. PRINCIPIO DE CONCORDANCIA.** En el caso concreto, merece tenerse presente que para la inmatriculación de una finca se requiere que ésta 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 Inmobiliario y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el



sistema catastral, con la inscripción del plano de agrimensura.

En aras de lograr esa concordancia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley N° 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó al 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, N° 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...”*.

En el caso que nos ocupa, es clara la existencia de una inexactitud en la información registral, ya que se denota como al momento de nacer a la vida jurídica la finca 382043 por reunión de otras, a ésta se le asignó incorrectamente el plano SJ-0938257-1990 (ver folios 2 a 5), por lo que se configura un error cometido en la sede registral, de lo que se colige 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 Inmobiliario y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el registro catastral, con la inscripción del referido plano de agrimensura.

Entiende este Tribunal que la advertencia administrativa y posterior inmovilización de fincas que ha decretado el Registro y que es objeto de impugnación en este proceso, es diferente a la típica nota de advertencia establecida en el Reglamento del Registro Público, pues obedece a la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus asientos registrales en relación con los catastrales, brindando publicidad noticia a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar con esa medida una inmovilización del tráfico jurídico de la propiedad. Dichas



medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

Conforme lo expuesto, basado en esa potestad de imperio que la ley le concede y a partir de la calificación del documento con citas 577-34170 realizada por la Registradora Beatriz Beita Quirós, quien al detectar la duplicidad del plano procedió a informarlo a la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles, bien hizo ese Registro en consignar la advertencia administrativa sobre la finca 382043 del Partido de San José, pues sus efectos jurídicos no van más allá que una simple noticia, una publicidad informe para advertir sobre esa inconsistencia. Sin embargo, este Tribunal considera oportuno recordar que la advertencia administrativa, establecida en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público, en una segunda etapa del procedimiento de Gestión Administrativa podría originar la inmovilización del bien, que sí lo sustrae del tráfico inmobiliario, y de hecho en este caso así lo ha resuelto el Registro en la resolución impugnada. En razón de lo anterior, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada en el presente asunto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009 y DRP-006-2009 de 01 de junio pasado, procedió realizar un cambio de la denominación de la anotación que se consigna en las fincas para prevenir a terceros sobre las inexactitudes encontradas, determinando en lo que interesa:

**DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009:**

*“...Primero. Que a partir del 01 de diciembre último, se generó la aplicación el código de inscripción GP 3, que se refiere a **Prevención**, el cual se anotará a la finca y se reflejará en la sección de gravámenes de los inmuebles. Dicha inscripción **es únicamente para brindar publicidad noticia a los terceros, no impide la inscripción** de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la información que se desplegará en la consulta de dicho código, donde se indicará expresamente en qué consiste esa prevención.*

*El indicado código se origina y se aplicará únicamente en las resoluciones finales de los expedientes administrativos que tramita **la Oficina de Saneamiento**, ubicada en el tercer piso de este Registro, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro de*



*Bienes Inmuebles, expedientes identificados en su numeración como **BI-US o BI-UE** (Bienes Inmuebles, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora)...*”

**DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:**

*“...aclaro y adiciono la **DIRECTRIZ 01-2009**, en cuanto al cambio de denominación del código aplicado que se publicitará en lo sucesivo como **AVISO CATASTRAL**. Al respecto, les informo lo siguiente:*

***Primero.** La aplicación del código GP3, se denominará en lo sucesivo **AVISO CATASTRAL** y se va a seguir utilizando para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la **Unidad de Saneamiento**, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, expedientes identificados como **BI-US o BI-UE**, (Registro Inmobiliario, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). En el **POR TANTO**, de esas resoluciones se ordenará la aplicación del código **AVISO CATASTRAL** consignado en la respectiva finca o la modificación que debe realizarse. (...)*

***Tercero.** El cambio de denominación de ese código en el trámite de dichos expedientes, obedece a que próximamente saldrá publicado un Reglamento que contempla la aplicación del **código prevención**, restringido a ciertos casos específicos que se conocerán oportunamente, los cuales no tienen relación con las gestiones que se publicitan en esos expedientes...”*

Es por eso que; a partir de ese momento el Registro Inmobiliario ante este tipo de procesos de saneamiento que deviene de la concordancia de los artículos 1, 13, 18, 29 y 30 de la Ley de Catastro, así como de la leyes N° 8154 y N° 8710, donde se crean el Programa de Regularización de Catastro y Registro Nacional y el Registro Inmobiliario, respectivamente, ha seguido utilizando para esa medida cautelar la denominación de Aviso Catastral, calificativo que la distinguiría de los procesos que normalmente se orientan a atender los errores registrales e inexactitudes en la publicidad registral.

Considera este Tribunal que, tal y como se explicó **supra**, efectivamente existe una incongruencia de la información registral y catastral, que produce una inexacta publicidad del asiento de inscripción y que es necesario sanear. Es por eso que debe mantenerse en la finca 382043 del Partido de San José una medida cautelar, que de conformidad con las Circulares Registrales DRP-01-2009 y DRP-006-2009 debería ser una nota de AVISO CATASTRAL y no la INMOVILIZACIÓN, a efecto de informar a terceros interesados, hasta tanto la autoridad jurisdiccional competente, previa corrección de dicha inconsistencia ordene su levantamiento, o



bien, la parte interesada proceda a levantar un plano catastrado que efectivamente la represente y con la concomitante solicitud mediante escritura pública de la rectificación del número de plano, sea corregida la inexactitud.

**CUARTO.** En cuanto a la sustanciación del recurso, éste se fundamenta en la idea de que el error cometido en sede registral no puede afectarle, temiendo quedarse sin la garantía hipotecaria que se constituyó para garantizar el préstamo de dinero acordado entre partes. Sin embargo debe el apelante entender que la inmovilización decretada responde a la respuesta que por imperio de Ley debe de dar la Administración Registral, y que las actuaciones en este sentido no vendrán a desmejorar su garantía sino más bien otorgan seguridad jurídica sobre ésta y las relaciones que de ella dependan.

**QUINTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Con fundamento en las consideraciones que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución final dictada, la cual se confirma. Sin embargo, conforme a las consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro Inmobiliario proceder a modificar la medida cautelar que ha sido consignada, para que indique que ésta corresponde a un aviso catastral, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009. Asimismo, deberá la parte interesada levantar un nuevo plano que cumpla con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y que represente en forma gráfica y matemática su inmueble, y una vez inscrito dicho plano hacer la corrección respectiva en el Registro Inmobiliario, mediante el instrumento notarial correspondiente.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 N° 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta 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 señor Isidro Porras Umaña en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas del veinticinco de junio de dos mil nueve, la cual se confirma. Sin embargo, conforme a las consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro Inmobiliario proceder a modificar la medida cautelar que ha sido consignada en la finca folio real número trescientos ochenta y dos mil cuarenta y tres de la Provincia de San José, para que se indique que ésta corresponde a un aviso catastral, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009. Se advierte a la parte interesada que deberá levantar un nuevo plano en que se describa la finca antes referida y hacer la modificación correspondiente ante el Registro Inmobiliario, mediante el proceso notarial respectivo. 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.**

*Lic. Luis Jiménez Sancho*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*Dr. Pedro Daniel Suárez Baltodano*



**DESCRIPTORES:**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53g