



Expediente N° 2006-0389-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Apelante: Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

Exp. Origen No. 59-2006.

VOTO N° 269-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las dieciséis horas treinta minutos del nueve de agosto de dos mil siete.

Recurso de apelación presentado por la Licda. Grace María Vargas Rojas, mayor, casada una vez, Abogada, vecina de La Uruca, San José, cédula de identidad número dos – trescientos noventa y cinco – cero setenta y cinco, en su condición de apoderada especial del Banco Nacional de Costa Rica, cédula de persona jurídica número cuatro–cero cero cero–un mil veintiuno, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas, cuarenta y cinco minutos del veintisiete de setiembre de dos mil seis.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio sin número de fecha veintiocho de febrero de dos mil seis, la registradora 3-55, Olga Madrigal Bermúdez, informa el primero de marzo de dos mil seis a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que al realizar el estudio del documento 565-16190, determinó que las fincas del Partido de Guanacaste números 104016-000 y 107932-000 se encontraban inscritas con el mismo número de plano, a saber, 5-445368-1997.

SEGUNDO. Que por medio de la resolución de las diez horas, veintitrés minutos del tres de marzo de dos mil seis, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes



Inmuebles, con vista en el escrito remitido por la registradora, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la consignación de una marginal de advertencia administrativa únicamente sobre la finca del Partido de Guanacaste 104016-000, por cuanto ésta se encuentra todavía a nombre de la sociedad que la inmatriculó, mientras que la 107932-000 ha sido objeto de diversos movimientos; y autorizó a continuar con la tramitación del documento respecto a esta última finca.

TERCERO. Que en resolución de las nueve horas, cuarenta y nueve minutos del treinta de marzo de dos mil seis, la Dirección del Registro de cita, en cumplimiento del debido proceso, confirió audiencia por quince días hábiles a todos los interesados para que hicieran valer sus derechos en razón de la marginal de advertencia administrativa ordenada sobre el inmueble 5-104016-000.

CUARTO. Que mediante escrito presentado el veintiséis de abril de dos mil seis, a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la Licenciada Grace María Vargas Rojas, como apoderada del Banco Nacional de Costa Rica, solicita se tenga por apersonado a su representado y se hagan valer sus derechos como acreedor embargante sobre la finca 5-104016-000, por no serle atribuible el error en la inscripción al mismo.

QUINTO. Que en resolución de las siete horas, cuarenta y cinco minutos del veintisiete de setiembre de dos mil seis, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó consignar inmovilización en la finca del Partido de Guanacaste matrícula ciento cuatro mil dieciséis – cero cero cero, misma que fue impugnada por la representante del Banco Nacional de Costa Rica por escrito presentado a dicho Registro el doce de octubre de dos mil seis.

SEXTO. Que a las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, no observándose causales que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;



CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS *HECHOS PROBADOS*. De importancia para la resolución de este asunto, se tienen los siguientes:

- 1) Que las fincas G-104016-000 y G-107932-000 fueron segregadas por Urbanizadora Multinacional Chorotega S.A. de la finca madre número 041-246 (Ver folios del 4 al 9 y del 21 al 23).
- 2) Que el plano G-445368-1997 se encuentra inscrito en las fincas G-104016-000 y G-107932-000 (Ver dictamen técnico de folios 89 a 91).
- 3) Que la Licenciada Grace María Vargas Rojas es Apoderada Especial Administrativa del Banco Nacional de Costa Rica (Ver folios 47 y 66).
- 4) Que estamos en presencia de una doble titulación, es decir, un bien inmueble con dos títulos (Ver dictamen técnico de folios 89 a 91).

SEGUNDO. SOBRE LOS *HECHOS NO PROBADOS*. Este tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto que pudieran tener el carácter de No Probados.

TERCERO. *SOBRE EL FONDO DE ASUNTO*. Como consecuencia del estudio del documento presentado al Diario del Registro bajo el tomo 565, asiento 16190, que le había sido asignado para su calificación a la registradora número 3-55, Olga Madrigal Bermúdez, ella advirtió a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles sobre la irregularidad detectada en los asientos de inscripción de las fincas del Partido de Guanacaste números 104016-000 y 107932-000, en razón de que ambas aparecen inscritas con el mismo número de plano, sea el 5 – cuatrocientos cuarenta y cinco mil trescientos sesenta y ocho – mil novecientos noventa y siete. En virtud de esa situación, la Dirección



del Registro, de manera preventiva, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la práctica de una nota marginal de advertencia sobre el inmueble del Partido de Guanacaste 104016-000, la que posteriormente se convirtió en medida cautelar 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”, que en la especie se configura cuando un mismo inmueble se encuentra inscrito en dos folios distintos.

Por su parte, la apelante reprocha lo resuelto por la Dirección del Registro expresando los siguientes agravios: **1)** Que la finca del Partido de Guanacaste 104016-000 cuya inmovilización se ordena, responde entre otras fincas, por diez millones quinientos cuarenta y cuatro mil seiscientos sesenta y cuatro colones con cincuenta y un céntimos (¢10.544.664,51), por un saldo al descubierto dentro de un proceso Ejecutivo Hipotecario cuya garantía real era una finca distinta a las embargadas, según documento inscrito bajo las citas 554-07924-01-0005-001. **2)** Que la anotación del embargo indicado se hizo como tercero de buena fe, al amparo de la publicidad registral y la responsabilidad patrimonial, según lo dispuesto por los artículos 66 del Reglamento de Registro Público y 981 del Código Civil. **3)** Que el error en la inscripción de la finca no es atribuible a la embargante.

CUARTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Dado que en el caso en examen estamos en presencia de una inexactitud registral, al coexistir jurídicamente un mismo inmueble en dos asientos registrales, generando dos matrículas diferentes e inscritas con el mismo número de plano, deviene pertinente describir cómo aplica la doble inmatriculación, a los casos de saneamiento, en torno al artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional.

En ese sentido, un inmueble nace a la vida jurídica en el acto mismo que se asienta por primera vez en el Registro Público, permitiendo su individualización y consiguiente distinción con otros inmuebles, mediante la matrícula que para esos efectos se le asigna. Cuando por error consta en la sede registral dos inmuebles con diferente número de matrícula, pero inscritos con el mismo número de levantamiento catastral, estamos en presencia de lo que se ha denominado como una “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.

El artículo 1° del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo número 13607-J del 24 de abril de 1982 y sus reformas, define el plano de agrimensura 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.)

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 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 este mismo orden de ideas y en aras de lograr esa coincidencia, 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 referido principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley de Catastro mencionada que en lo conducente dispone:

“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 (...).”

Como ya se indicó supra, en el caso que nos ocupa, es clara la presencia de una inexactitud en la información registral, al habersele consignado un mismo número de plano a dos



inmuebles, y por lo tanto se hace indispensable su saneamiento, dado que se está violentando el principio de publicidad registral.

En el caso que nos ocupa, no existe una debida secuencia entre los asientos correspondientes de la inscripción de las fincas números 104016-000 y 107932-000, ambas del Partido de Guanacaste, y dado que el alcance de la calificación debe limitarse únicamente a la información que consta en el título y de la que se desprende de los asientos del registro, de los cuales se concluye luego del estudio respectivo, que la finca G-107932-000 ha sido objeto de distintos movimientos, mientras que la primera en inscribirse todavía se encuentra en poder de la propietaria original, resulta proporcionada la posición de la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles de inmovilizar la finca que no ha sido objeto de tráfico jurídico, sea la 5-104016-000, pues con ello se protege a los terceros que han intervenido en los movimientos acaecidos en el segundo inmueble.

Además, la forma en que aquí se resuelve, se ajusta a la conclusión del dictamen catastral visible a folios 89 a 91, en donde se indica que “(...) estamos en presencia de una doble titulación, es decir, un bien inmueble con dos títulos”.

QUINTO. En cuanto al principio de Publicidad Registral argumentado por la apelante, es importante aclarar que la Publicidad Registral efectivamente se ve violentada, pero no por la actuación del Registro sino por causas externas, y esa trasgresión ocurrió desde el momento mismo en que se solicitó la inscripción de dos fincas con el mismo número de plano, sea que estamos en presencia de una inexactitud originaria, que en las condiciones del marco de calificación de la época en que se generó, no es de ninguna manera atribuible al Registro, pues el error es externo a dicha sede. Y en este sentido es importante traer a colación el artículo 456 del Código Civil que establece en lo que interesa:

“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley (...).”

De lo anterior se desprende, que la inscripción de dos fincas que se encuentran duplicadas, no convalida el error generado, el cual por el mismo principio de Publicidad Registral y en



aras de garantizar la exactitud de la información que consta en los asientos registrales y también por certeza y seguridad jurídica, debe de corregirse, pero ello está fuera del alcance del Registro, pues la inexactitud se generó de forma externa y es por esa misma vía que ha de ser corregida, correspondiendo al interesado, en este caso a Urbanizadora Multinacional Chorotega S.A., llevar a cabo los trámites pertinentes para la debida corrección, por lo que lo procedente es efectivamente la inmovilización mientras la parte legitimada corrige la inexactitud, pues de lo contrario, si el Registro procediera de oficio a corregir un error que no le es imputable, se estarían violentando otros principios, como lo serían el de Rogación y Tracto Sucesivo. Y en este mismo orden de ideas, el artículo 1º del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545, Decreto N° 32563 dispone:

“Artículo 1º. De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales. Cuando en un asiento del Registro de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda a inmueble o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional previa solicitud del interesado procederá a la inscripción del plano que corresponda de conformidad con la normativa vigente. Una vez inscrito el plano, el propietario registral deberá bajo las formalidades registrales hacer la solicitud ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble para sanear la información y ajustarla a la realidad material”.

SEXTO. Respecto al principio de Responsabilidad Patrimonial, el mismo no se ve violentado por el actuar del Registro, por cuanto a pesar de tener el Banco el embargo debidamente anotado, no ostenta dicha parte un derecho real que garantice su deuda, sino que el derecho que le atañe es personal, producto de un saldo al descubierto, y existe siempre la posibilidad de hacer pago por el principio citado al inicio de este párrafo, según el cual el patrimonio de una persona responde ante sus acreedores. Incluso, el mandamiento de embargo, además de la finca inmovilizada, hizo embargar diez (10) inmuebles más, por lo que no se le está vedando de modo alguno a la parte apelante, su derecho a hacerse cobrar al inmovilizar la finca, ya que al igual podrá perseguir el resto del patrimonio de su deudor para hacerse efectivo pago.



Es por ello, que este Tribunal considera, que el proceder de la Dirección del Registro al ordenar la inmovilización del inmueble del Partido de Guanacaste número 104016-000, se ajusta en todo al ordenamiento jurídico y sobre todo, a la política de saneamiento, que a partir del año 2003, está ejerciendo el Registro Inmueble conjuntamente con Catastro Nacional, con lo cual se está logrando que la realidad registral esté acorde con la realidad extra registral, contribuyéndose con ello a la seguridad del tráfico inmobiliario, debiendo por ende confirmarse plenamente.

Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por la Licenciada Grace María Vargas Rojas, en su condición de apoderada especial administrativa del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas, cuarenta y cinco minutos del veintisiete de setiembre de dos mil seis, la que en este acto se confirma.

SETIMO. 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 la Licenciada Grace María Vargas Rojas, como Apoderada Especial Administrativa del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las siete horas, cuarenta y cinco minutos del veintisiete de setiembre de dos mil seis, 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. Guadalupe Ortiz Mora

M.Sc. Priscilla Soto Arias

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde.

Lic. Adolfo Durán Abarca



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR:

Gestión Administrativa Registral
Solicitud de Gestión Administrativa Registral