



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2007-0016-TRA-BI

Gestión Administrativa

**Apelantes: BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, y
RODOLFO CASTRO FERNÁNDEZ**

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 035-2006)

Subcategoría: Propiedades

VOTO N° 280-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las quince horas con treinta minutos, del treinta y uno de agosto de dos mil siete

Recursos de Apelación presentados por el señor Bernardo Castro Chaves, mayor de edad, casado una vez, abogado, titular de la cédula de identidad número uno-quinientos ochenta y nueve-trescientos noventa y cuatro, en su calidad de Apoderado Especial Administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, titular de la cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos; y por el señor **RODOLFO CASTRO FERNÁNDEZ**, mayor de edad, casado una vez, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos cuarenta- novecientos uno, vecino de El porvenir de Desamparados, ambos en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas con quince minutos del diecinueve de enero del dos mil siete.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que mediante resolución de las nueve horas cincuenta y dos minutos del siete de febrero del dos mil seis, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió abrir diligencias administrativas oficiosas y consignar nota de advertencia sobre los



inmuebles del Partido de San José, inscritos en Folio Real matrículas 453973-000 y 479635-000, al ser informada por parte de la Registradora No 193 que ambos inmuebles fueron matriculados con un mismo plano catastrado.

SEGUNDO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución dictada a las catorce horas con quince minutos del diecinueve de enero del año en curso, dispuso: "**POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas, SE RESUELVE: I- Consignar inmovilización de las fincas del Partido de San José, números 453973 y 479635, la cual se mantendrá hasta que las partes interesadas subsanen la inexactitud y lo soliciten en la forma correspondiente (...)*".

TERCERO: Que inconforme con dicho fallo, el apoderado especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, planteó recurso de apelación mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el treinta de enero de dos mil siete, el cual fundamentó en que la actuación de su representada "*...en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera, tomando en cuenta la información que constó a nivel registral, todo ello con fundamento en el principio de publicidad...*", solicitando se procediera a eliminar la advertencia administrativa que pesa sobre el inmueble matrícula 479635-000 y que afecta el gravamen hipotecario bajo las citas 456-12862-01-0004-01. Por su parte, el señor Rodolfo Castro Fernández, mediante libelo de fecha quince de febrero de este año, se adhirió al recurso de apelación planteado por la Entidad Bancaria, alegando en concreto que el trámite seguido por el Registro no había sido el correcto, ya que irrespetó el principio jurídico "*primero en tiempo primero en derecho*", con lo que resultaron lesionados sus intereses al dejarse en suspenso la inscripción del documento presentado al tomo 564, asiento 10632, que es la protocolización de piezas del remate celebrado por el Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de San José, en el proceso ejecutivo N° 01-001150-0180-CI, en el que figura él como adjudicatario del inmueble rematado, sea, la finca del Partido de San José con matrícula 453973-000.

CUARTO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se



observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de las partes o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER. Este Tribunal requirió al Catastro Nacional una conciliación jurídica de las fincas de la Provincia de San José, con matrículas 453973-000 y 479635-000, a las que se hizo corresponder el plano catastrado SJ-260631-1995, para que informara si esa circunstancia se debía a que una u otra finca eran físicamente un mismo y único inmueble, o si siendo distintas, se les asignó un mismo plano catastrado, prueba debidamente evacuada y que consta a folios del 268, 269 y 316 del expediente.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos que como Probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada, numerados como **I, III, IV, V, VI y VII**. El indicado con el numeral **X** se elimina, por no corresponder, propiamente, a un hecho probado. Y respecto de los hechos probados numerados como **II, VIII y IX**, se modifican, para que en adelante se lean así:

“**II-** Mediante escritura número noventa, otorgada ante el Notario Luis Pablo Rojas Quirós, a las diez horas del veintidós de febrero mil novecientos noventa y siete, presentada al Registro bajo el tomo 439, asiento 9650 del 22 de febrero de 1997, el señor Jorge Arturo Sánchez Quirós segregó un lote en cabeza propia, utilizando el plano catastrado No SJ-260631-1995 y generando la finca matrícula 1-453973-000, la que difiere en sus linderos sur y oeste, con los consignados en el relacionado plano (folio 13)”.

“**VIII)** Que según declaración del propietario de la finca matrícula 1-479635-000, Pablo Jenaro Montiel Centeno, existió un error al aplicarle al lote que adquirió, un plano catastrado que estaba asignado a otro inmueble, que es colindante al que le pertenece a la



actualidad y con la misma medida y naturaleza (ver folio 73 y 74)”.

“IX- Que la señora Elida Lezcano Pérez, quien todavía figura como propietaria registral de la finca matrícula 1-453973-000, actualmente es poseedora de hecho de la misma (folio 63 y 269)”.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos con tal carácter, de importancia para la resolución de este asunto.

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Como consecuencia del estudio del documento presentado al Diario bajo el asiento 10632, del tomo 564, que se refiere a la protocolización del remate celebrado ante el Juzgado Primero Civil de San José, en el proceso ejecutivo de Cementos del Pacífico S.A., contra Bloquera Sánchez S.A. y Jorge Arturo Sánchez Quirós y a la adjudicación a favor del acreedor hipotecario Rodolfo Castro Fernández, la registradora Zeila Ruiz Varela, informó 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 San José matrículas 453973-000 y 479635-000, en razón de que ambas aparecían inscritas con el mismo número de plano, que corresponde al SJ-260631-1995. En virtud de haberse advertido la inexactitud registral, la Dirección del Registro ordenó, de manera preventiva, al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la consignación de una nota marginal de advertencia sobre los dos citados inmuebles, la que posteriormente se convirtió en la medida cautelar de inmovilización.

QUINTO. EN CUANTO AL FONDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS ESGRIMIDOS POR LOS APELANTES. En el presente asunto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución final emitida a las catorce horas quince minutos del diecinueve de enero del año en curso dispuso, entre otros extremos, ordenar la inmovilización de las fincas del Partido de San José, matrículas de Folio Real cuatrocientos cincuenta y tres mil novecientos setenta y tres (453973-000) y cuatrocientos setenta y nueve mil



seiscientos treinta y cinco (479635-000), por haber determinado que se estaba en presencia de un caso de “doble inmatriculación”, puesto que ambos inmuebles fueron segregados por el señor Jorge Sánchez Quirós de una misma finca madre (207530-000), se encuentran inmatriculados en folios diferentes, con idéntica medida, situación y número y plano, pero pertenecen a personas físicas distintas. Con ello, sostuvo el a quo, se produjo una inconsistencia en la publicidad registral, que a su vez atenta contra el principio de seguridad jurídica. No obstante, por aplicación del artículo 474 del Código Civil, no puede el Registro declarar un mejor derecho a ninguna de los interesados apersonados al expediente.

El apoderado del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, sostiene en forma reiterada al contestar las audiencias, que el plano N° SJ-260631-95, corresponde al inmueble matrícula 1-479635-000, lo que se colige al cotejar las colindancias del mismo con la información registral correspondiente, por lo que carece de justificación mantener, sobre esa finca, una advertencia administrativa como la ordenada por el Registro. Estima que si ha existido algún tipo de error o irregularidad en este asunto, su representada no puede sufrir daño o perjuicio alguno, ya que su actuación siempre fue de buena fe y al amparo del principio de publicidad, por lo que no puede pretender el Registro trasladar su falta a las partes involucradas, instándolas a iniciar un largo y tedioso proceso judicial por un problema que ninguna de ellas ocasionó.

El señor, Rodolfo Castro Fernández, por su parte, contrario a las pretensiones expuestas por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, considera que habiendo sido segregada e inscrita en primer lugar la finca número 453973-000, en nada puede verse afectada con una segunda inscripción en la que se hubiese empleado el mismo plano, ya que de ser ello así la materialidad estaría recayendo en cosa ajena, por lo que en observancia del principio de “*primero en tiempo primero en derecho*”, debería cancelarse la inscripción, en este caso de la finca número 479635-000. Arguye también que si de lo que se trata es de proteger a quien figure como poseedor de la parcela que se localiza en el terreno según el citado plano, debe tenerse presente que él fue puesto en posesión de la finca matrícula número 453973-000 por medio de la Alcaldesa Contravencional y de Menor Cuantía de Aserrí, según acta levantada a las 9:30 horas del 03 de febrero del 2006,



en la que queda claramente establecido que la propietaria registral hasta ese momento es, propiamente, la señora Elida Lezcano Pérez, quien por demás se encontraba en posesión del inmueble en esa oportunidad.

SEXTO. SOBRE LA PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL. CONCORDANCIA ENTRE LO PUBLICITADO POR EL CATASTRO NACIONAL Y LO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES.

Una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad –que implica el respeto y la observación de toda la normativa general–, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y, por ende, contrario al actuar mismo de la Institución Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967): “*El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos...*”.

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y al Catastro Nacional, en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

La razón de ser del Catastro Nacional, que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcelas, “*...tiene por finalidad la determinación de la*

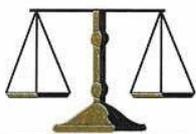


propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad...” (Cabanellas (Guillermo), “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Tomo II, Editorial Heliasta, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.). En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en las descripción gráfica de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Es por eso que, en consecuencia, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera que haya entre los datos del Catastro Nacional, y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 1981), establece, en lo que interesa, lo siguiente: “*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...*”.

Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto Nº 207-2001, dictado a las 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, estableció lo siguiente:

“Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa



que 'Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...' En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado..., puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real...''.

El artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, dispone que en todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esa Ley, estando el Registro autorizado para suspender la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado. De esta forma, no podrían válidamente existir fincas en el Registro Público de la Propiedad, que provengan de una división o segregación de inmuebles, que no tengan plano catastrado, porque si tal situación se presenta, se estaría en presencia de una violación clara al ordenamiento jurídico. En igual situación se encuentran –para mayor ilustración– las fincas que nacen de diligencias de Información Posesoria, precisamente porque los artículos 1º y 2º de la Ley de Informaciones Posesorias exigen, como requisito previo, la existencia de un plano debidamente inscrito en el Catastro.

De lo expuesto se concluye, entonces, que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro; definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; y garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento.

Ahora bien, el artículo 50 del Reglamento a la Ley de Catastro establece, entre otros aspectos, la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se pretende registrar. Así también, la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura (Nº 4294, del 19 de febrero de 1968), el artículo 11 de su Reglamento (Decreto Ejecutivo Nº 21, del 26 de febrero de 1970).



Pero no obstante lo anterior, en la realidad registral han aparecido planos catastrados referentes a terrenos ubicados en otros sitios de lo que ellos muestran, desplazando fincas de un lugar a otro, así como también planos que han modificado otros anteriores, provocando traslapes con otras fincas. Mas aun así, debe tenerse presente lo que la jurisprudencia de este mismo Tribunal ya ha establecido al respecto:

“...al decir que la inscripción de un plano no convalida posibles nulidades que pueda contener, y así lo indica el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J, que en su párrafo primero dice: “Únicamente los planos de agrimensura inscritos en el Catastro Nacional surtirán efectos legales. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.”. Por esta razón, dichas nulidades podrán ser siempre declaradas en la vía correspondiente...” (Voto 221-2005 de las 14:30 horas del 22 de setiembre del 2005)

Bajo esa tesitura, se tiene que en el caso que nos ocupa, la Dirección del Registro de Propiedad de Bienes Inmuebles determinó que se produjo lo que en la doctrina hipotecaria se denomina como una **“doble inmatriculación”**, criterio que como se explicará más adelante no comparte este Tribunal. Sostuvo el quo, que ésta se configura 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. Aún así, no es factible corregirla por esa Instancia, ordenando la cancelación de una las inscripciones referidas, al estarle vedado al tenor de lo dispuesto por 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 manifieste su consentimiento el titular del derecho de que se trata, motivo por el cual ordenó la inmovilización 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 sendas inmovilizaciones, o, todas las partes involucradas con capacidad para hacerlo, por medio de los mecanismos que establece el ordenamiento, 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 1º del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo número 13607-J, del 24 de abril de 1982), 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.)

SÉPTIMO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN. Como ya se indicó supra, en el caso que nos ocupa, es clara la existencia de un error en la información registral al habersele consignado un mismo número de plano a dos inmuebles diferentes, dando lugar a una inexacta publicitación de los asientos en que constan dichas inscripciones, que hace devenir como imprescindible su saneamiento, dado que contraviene el *principio de publicidad registral* y, por consiguiente, lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo número 26771-J, del 18 de febrero de 1998), que obliga al funcionario calificador a realizar una



verificación previa de los documentos que son sometidos a su conocimiento, para garantizar la inscripción únicamente de los títulos válidos, así como la concordancia de la realidad jurídica que mediante la publicidad registral dimanen.

En ese sentido, dispone en lo que interesa el numeral citado: *“Artículo 34- La calificación, control de legalidad. La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende....”*.

Esa doble tabulación contraviene, además, dos principios fundamentales del quehacer registral, a saber; el ***principio de tracto sucesivo*** consagrado en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público, y el ***principio de especialidad*** regulado en el numeral 460 del Código Civil que ordenan, en lo que interesa: *“Artículo 56.- Principio de Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones cancelaciones o extinciones.”*, (lo subrayado es propio). Por su parte la segunda norma citada establece: *“Artículo 460.- Cualquier inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción: 1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse...”*.

De conformidad con lo transcrito –y como parte de la filosofía que inspira la figura del saneamiento catastral–, es deber de la Administración buscar una solución viable a los conflictos que se presenten, en aras de dar un debido cumplimiento al espíritu de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos (Nº 8220, del 4 de marzo de 2002). Bajo esa tesitura, se hace necesario citar uno de los alcances que se obtiene del Catastro Nacional, y que se indica en el inciso ch) del artículo 22 del Reglamento a la Ley del Catastro



Nacional, que literalmente dice:

“Artículo 22. Alcances: Los alcances que se obtienen de un catastro son los siguientes: a)..., b)..., c)..., ch) Conciliar y depurar la información del Registro Público, como instrumento que garantice la seguridad inmobiliaria”.

Además, tal y como lo indica el Considerando 1º del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 (Decreto N° 32563), con ocasión del Programa de Regulación del Catastro y el Registro en el marco del convenio de préstamo N1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo (Ley N° 8154, del 27 de noviembre de 2001), donde se busca la armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se hizo necesario establecer un procedimiento por medio del cual se lograra el saneamiento de los diferentes conflictos que se deriven de la confrontación de las realidades jurídicas constantes en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, respecto de los planos catastrados, máxime que ese artículo 30 obliga a que en todo movimiento registral se cite un plano de agrimensura; y con el fin de dar cumplimiento a ese mandato y al establecido en el citado artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional, el Reglamento a la norma de cita obliga al Catastro Nacional, previa solicitud del interesado, a inscribir el plano que corresponda para subsanar el defecto que mantiene inmovilizada la unidad registral. En ese sentido dicho artículo establece:

“Artículo 1º. De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales. Cuando en un asiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles 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 de Bienes Inmuebles para sanear la información y ajustarla a la realidad material”.



Las citas anteriores, comprueban el espíritu de coordinación en busca de solucionar **en sede administrativa**, las discordancias entre la realidad jurídica, y la realidad física de las unidades registrales.

En el caso sub examine, este Tribunal, contrario a la tesis del Registro a quo, **arriba a la conclusión de que no se está, propiamente, 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**, sino que lo que ocurrió fue que por error, al segregar el lote que generó la finca 1-479635-000, se utilizó notarialmente el plano de otro lote inscrito con antelación con la matrícula 1-453972-000, que consta titulado a favor de Elida Lezcano Pérez. Conforme a la declaración del propietario del indicado inmueble, señor Pablo Jenaro Montiel Centeno, aportada al expediente el 01 de junio del 2006 y visible a los folios 70 a 77, **existió un error al aplicarle al lote que adquirió, un plano catastrado que estaba asignado a otro inmueble, que es colindante al que le pertenece en la actualidad y con la misma medida y naturaleza**. Reconociendo esta inexactitud, el señor Montiel Centeno **manifestó estar dispuesto a proceder de inmediato a levantar el plano correspondiente**.

Por otra parte, aún cuando la propietaria registral de la otra heredad, la señora Élide Lezcano Pérez, no tuvo intervención en el expediente, por no ostentar un interés actual, quedó demostrado con prueba documental, según el acta levantada por la Jueza del Juzgado Contravencional de Menor Cuantía de Aserri, aportada como prueba y visible a folio 63, que al día 03 de febrero del 2006, tenía en posesión, junto con su familia, la finca inscrita con la matrícula 1-453973-000, **lo que permite concluir que se está materialmente ante dos inmuebles distintos**, y así se confirma también en el informe rendido por el Ingeniero Junior Castro Astúa, funcionario del Catastro Nacional, luego de haber realizado una visita de campo, quien manifestó haber conversado con la señora Lezcano Pérez y concluyó que ella fue la que adquirió el inmueble descrito en el folio real número 1-453973-000, a pesar de negar ser dueña del inmueble en cuestión y afirmar estar habitando en una propiedad aledaña.



Esa aseveración de la señora Lezcano Pérez no puede ser de recibo para este Tribunal, pues si el topógrafo ubicó en el trabajo de campo que realizó, el lote que coincide con el plano en disputa, y en él se encontraba habitando la señora Lezcano Pérez, debe concluirse que la finca relacionada corresponde a ese plano, que fue, sin embargo, utilizado erróneamente al momento de matricularse el inmueble matrícula 1-479635-000. Lo expuesto permite concluir, entonces, que **la inexactitud registral que se detectó oficiosamente gravita sobre esa inscripción y no sobre la que originó la finca 1-453973-000.**

Por esta razón, y no por la aplicación del principio “*primero en tiempo primero en el derecho*”, invocado por el adjudicatario de la finca matrícula 1-453973-000 –que resulta aplicable a la inscripción de documentos, mas no al mejor derecho que se pueda nacer de la inmatriculación de un lote–, la inmovilización que hizo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles al asiento inscriptorio de la finca matrícula 1-479635-000, debe entonces ser confirmada por este Tribunal, no así la que dictó sobre la número 1-453973-000.. Lo decidido en cuanto a esa inscripción es conforme a lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil y 92 del Reglamento del Registro Público, que expresa que de existir una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o bien, para cancelar alguna información que no se pudo llevar a cabo por los procedimientos existentes, procederá conforme al numeral 88 del mismo Reglamento, a ordenar la inmovilización de los asientos. Señala el literal 92: “*Si en el caso del artículo 85 anterior (hoy 87) existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio*”.

Bajo esta inteligencia, cuando se instaura una gestión administrativa, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88 citado supra, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para



efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, una orden de inmovilización, si ocurre la oposición de alguno de los interesados, la cual se mantendrá hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas soliciten su levantamiento.

Sobre el particular, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que *“se establece que la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, que por diversos supuestos de hecho, que se analizarán posteriormente, se realiza sobre un bien registrado; la cual se caracteriza por; ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es **preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es **temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar tal nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada”* (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), *“Inmovilización Registral”*, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, 2003, p. 285).

La inmovilización, pues, es un remedio que contempla la legislación registral cuya regularidad constitucional ya ha sido declarada. Al respecto, la Sala Constitucional en el Voto N° 6663-95 de las 19:00 horas del 5 de diciembre de 1995, dispuso que la nota de advertencia e inmovilización, no infringe normativa constitucional alguna, y por reunir los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal; a saber:

“1)La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su



cancelación. 2) Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende que evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos...6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso...Por todo lo antes dicho, la Sala concluye que la medida cautelar contenida en el artículo 66 examinado (hoy 88), es razonable y proporcionada, por lo que goza de validez constitucional...”.

Teniendo presente esta jurisprudencia que deviene vinculante, y lo que arrojan las probanzas evacuadas en esta oportunidad, debe entonces rechazarse los agravios invocados por el apoderado especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, pues la inexactitud registral quedó evidenciada respecto de la finca matrícula 1-479635-000, en la cual figura como acreedora de un crédito hipotecario. A pesar de que los linderos de este inmueble coinciden con el plano SJ-260631-1995, no así los de la finca matrícula 1-453973-000, ello no desvirtúa la demás prueba valorada, máxime si se observa que las diferencias alegadas se refieren a colindancias que no son naturales, sino vecinales, las cuales son cambiantes y hasta pueden ser variadas con la sola declaración de los titulares ante un notario.

Respecto de la apreciación de la prueba, debe tenerse presente, que en el caso que nos ocupa trabajamos en un ámbito diferente a la inscripción basada en la rogación derivada del contenido de instrumentos públicos presentados directamente en el Diario del Registro para su calificación e inscripción (procedimiento registral típico). El llamado saneamiento Catastro-Registro, esta



motivado en el logro de la coordinación de la información física, extraregstral o constante en el Catastro Nacional, respecto de la información jurídica contenida en los asientos del Registro Público, es decir, en este ámbito de saneamiento administrativo, no se está resolviendo sobre modificaciones a la información relacionada con la titularidad o la extensión de los derechos inscritos, sino con la descripción del objeto a publicitar, sea la finca. Por ello, el análisis de las probanzas requeridas para la verificación de la información a nivel del saneamiento antes referido, es diferente y permite una mayor integración y amplitud de la prueba, propias de la verdad real que informa la competencia que este Tribunal ejerce en la resolución de este tipo de situaciones, con independencia de la labor que bien pueda realizar el Registro, conforme a su propia competencia.

OCTAVO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Como corolario de lo expuesto, este Tribunal considera que el recurso de apelación presentado por el apoderado del Banco Popular y de Desarrollo Comunal debe ser declarado sin lugar, debiendo confirmarse la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas quince minutos horas del diecinueve de enero de dos mil siete, la cual se debe validar en cuanto ordena la inmovilización de la finca matrícula 1-479635-000, y acogerse el recurso adhesivo de apelación planteado contra esa misma resolución por el señor Rodolfo Castro Fernández, debiéndose revocar lo dispuesto en cuanto a la inmovilización de la finca matrícula 453973-000, que deberá ser cancelada.

NOVENO. 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, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación presentado por el apoderado del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, debiendo confirmarse la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas quince minutos horas del diecinueve de enero de dos mil siete, en cuanto ordena la inmovilización de la finca matrícula **1-479635-000**. Se acoge y se declara **CON LUGAR** la Apelación Adhesiva planteado contra esa misma resolución por el señor Rodolfo Castro Fernández, debiéndose revocar lo dispuesto en cuanto a la inmovilización de la finca matrícula **1-453973-000**, que deberá ser cancelada por el citado Registro. 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.**

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Pedro Bernal Chaves Corrales



DESCRIPTOR:

- Efectos legales del plano catastrado
- Inmovilización registral
- Saneamiento
- Doble inmatriculación