



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-1351-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

URBANO ROJAS RUIZ, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 243-2008)

VOTO No. 291-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas con veinte minutos del dos de setiembre de dos mil once.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Urbano Rojas Ruiz**, mayor, casado, agricultor, con cédula de identidad número 5-137-1468, vecino de Río Chiquito de Bagaces, Guanacaste, en su condición de titular registral de la finca 224584 del Partido de Alajuela, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario, a las once horas del dieciocho de noviembre de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 16 de abril de 2008, suscrito por el Registrador Edwin Saborío Portugués, informa sobre la duplicidad del plano A-569808-1985 que afecta las fincas 222297 y 224584 del Partido de Alajuela. Realizado el estudio correspondiente, mediante resolución de las diez horas del 07 de mayo de 2008, la Asesoría Jurídica del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procede a consignar NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA sobre las fincas indicadas, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.



SEGUNDO. Que mediante resolución de las ocho horas del 26 de mayo de 2008, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonan: la representante del Banco Nacional de Costa Rica, Licenciada Grace Vargas Rojas, en calidad de acreedor hipotecario en gravamen que pesa sobre la finca de 222297, y el señor Urbano Rojas Ruiz, en calidad de titular registral de la finca de 224584.

TERCERO. Que mediante resolución de las once horas del dieciocho de noviembre de dos mil nueve, la actual División Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “...*Una vez firme la presente resolución: I.- Cancelar la advertencia administrativa en la finca del Partido de Alajuela matrícula 222297, en virtud de que la misma no presenta ningún tipo de irregularidad o inconsistencia. II.- Consignar inmovilización en la finca del Partido de Alajuela matrícula 224584, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane las inconsistencias y ordene su levantamiento, o la parte interesada lo solicite mediante escritura pública que se sometida el proceso de calificación catastral...*”

CUARTO. Que mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2009, el señor Urbanon Rojas Ruiz, interpone recurso de apelación en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal en alzada.

QUINTO. Que 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 fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Mora Cordero, y;



CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro a quo y agrega los siguientes: **VI.-** Que mediante resolución de las 14:45 horas del 10 de febrero de 2010, este Tribunal Registral solicitó a la División Catastral del Registro Inmobiliario, un informe sobre el estado del trámite brindado a la solicitud de inscripción de plano presentado con la boleta 1-2136949, (Ver folio 69). **VII.-** Que mediante oficio **RIM-CT-260-2010**, remitido a este Tribunal el 26 de marzo de 2010, el Licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector a. i. de la División Catastral del Registro Inmobiliario, rinde el informe solicitado indicando que: “...*En razón de que la presentación del plano 1-2136949 se encuentra caduca, deberá el gestionante presentar un nuevo documento, a efecto de determinar si él(sic) mismo viene a sanear la inconsistencia detectada...*” (Ver folio 75).

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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El problema que se ventila en el presente expediente se origina a partir del otorgamiento de las dos escrituras públicas relacionadas como hechos probados (I) y (IV), que originaron las citas **355-15320 y 355-15321**, mediante las cuales, el señor Orlando Sánchez Conejo, titular de la finca **211625** del Partido de Alajuela, segrega en dos ocasiones el mismo lote con una medida de 9183,97 metros cuadrados, de conformidad con el plano catastrado **A-569808-1985**, cuyas inscripciones dan origen a las fincas **222297 y 224584** del mismo Partido, quedando un resto de la finca madre a nombre del vendedor. El primero de dichos lotes, en la actualidad es propiedad de Miguel Angel Soto Arias y el segundo de Urbano Rojas Ruiz.



Al verificar que ambas fincas publicitan el mismo plano, la Asesoría Jurídica del entonces Registro Público de Bienes Inmuebles procede, el 07 de mayo de 2008, a consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre las mismas y realizado el procedimiento administrativo que corresponde se dieron las audiencias de ley. Producto de dichas audiencias, se apersona el señor Urbano Rojas Ruiz manifestando que *“... cada área geográfica de cada folio real indicado, tienen sus características propias que difieren una de la otra, si colindan entre sí por un lindero... el plano número A-569808-1985, prevalece y tiene que dejársele a la propiedad del Partido de Alajuela Folio Real número 222297-000,...gestioné hacer un nuevo plano de mi propiedad citada y el Catastro Nacional me lo ha rechazado. Considero que lo conveniente es que sea excluido a mi propiedad ...para que de esa manera quede sin plano y poder así inscribir el plano que he gestionado...Les solicito que mi citada propiedad se libere de la Advertencia Administrativa...”*

Dado lo anterior, el Registro Inmobiliario, División Registral, en la resolución recurrida resuelve **cancelar la Nota de Advertencia en la finca 222297 e inmovilizar la finca 224584**, hasta que; según sea el caso, la autoridad competente ordene o las partes interesadas soliciten, el levantamiento de la medida cautelar administrativa en la finca 224584, previa corrección de la inconsistencia que la afecta.

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el señor Urbano Rojas Ruiz presenta recurso de apelación alegando que el problema se inicia porque fueron segregados dos lotes con un mismo plano, siendo que al momento de adquirir la finca 224584 ya tenía varios años de haber sido segregada y no se enteró de la doble inscripción con el mismo plano catastrado. Al enterarse de esta situación gestionó el levantamiento de un nuevo plano de su propiedad, pero el Catastro Nacional le deniega su inscripción. Si se aceptara la inscripción de dicho plano, una vez inscrito procedería a otorgar una escritura pública a efecto de rectificar el número de plano a su propiedad. Agrega que siempre ha estado de acuerdo en que el plano A-569808-85 le corresponde a la otra finca y por ello solicita al Tribunal Registral



Administrativo que ordene excluir el plano que publicita su finca para que sea inscrito el nuevo plano o bien se autorice al Catastro Nacional a inscribir dicho plano y basado en éste realizar la rectificación de número de plano mediante escritura pública. Asimismo, solicita se cancele la advertencia administrativa que se encuentra anotada en su finca y que no se consigne su inmovilización ya que es posible corregir en sede administrativa el error que presenta su propiedad sin tener que acudir a la vía judicial.

CUARTO. SOBRE LA NORMATIVA APLICADA EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.

A partir del día 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada en forma oficiosa por el Registro el 07 de setiembre de 2007, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. El anterior Registro de Bienes Inmuebles, actual Registro Inmobiliario, ha venido desarrollando en forma oficiosa algunos procedimientos administrativos bajo la figura de la Gestión Administrativa, con el objeto de investigar ciertas inconsistencias detectadas, procurando una armonización de los datos que describen físicamente los bienes inmuebles (plano catastrado), con aquellos que los describen jurídicamente (asiento registral), estableciendo así un procedimiento tendiente al “saneamiento” del que derive una publicidad registral sana.



De conformidad con el Reglamento del Registro Público, los errores o inconsistencias que se produzcan en la publicidad registral pueden ser corregidos por el mismo registrador que calificó el documento y en caso de que la corrección de ese error perjudique a un tercero, se debe consignar la Nota de Advertencia Administrativa, estipulada en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de marzo de 1998 y sus reformas), la que posteriormente y en caso de que sea imposible jurídicamente por parte del Registro de solucionar la problemática, da paso a una marginal de inmovilización que tiene efectos jurídicos más amplios y graves para los titulares que la nota de advertencia pues sí impide el tráfico inmobiliario.

Entiende este Tribunal que la “*advertencia administrativa*” y posterior “*inmovilización de fincas*” que ha decretado la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario en el caso bajo análisis, 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 que dicha medida cautelar deba producir una inmovilización de la propiedad afectada en el tráfico jurídico. 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).

Basado en esa potestad de imperio que la ley le concede y a partir de la calificación del documento con citas 575-38982 realizada por el Registrador Edwin Saborío Portuguesez, quien al detectar la duplicidad del plano procedió a informarlo a la entonces Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles, bien hizo en ese momento el Registro en consignar la advertencia administrativa sobre las fincas 222297 y 224584, del Partido de Alajuela, 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 puede originar la inmovilización del bien, sustrayéndolo del tráfico inmobiliario, y de hecho en este caso así lo ha resuelto el Registro en la resolución impugnada. Sin embargo, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada en el presente asunto, el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero y DRP-006-2009 de 01 de junio ambos de 2009, procedió realizar un cambio de la denominación de la anotación o medida cautelar que se consigna en las fincas para prevenir a terceros sobre las inexactitudes como la que nos ocupa, sea cuando el plano consignado en el asiento registral no corresponde y es necesario sanear esa información, 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...”*

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 No. 8154 y No. 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.

En el caso bajo examen, el Registro, mediante la resolución final recurrida ordena la inmovilización de la finca 224584, hasta que la autoridad judicial, una vez subsanada la inconsistencia que la afecta, ordene su levantamiento, o las partes interesadas la corrijan y lo soliciten mediante los mecanismos legales previstos. No obstante, resulta claro que el apelante, titular de la finca relacionada, una vez enterado de la situación ha manifestado su anuencia a subsanar la inexactitud que afecta su bien inmueble, e incluso ha tramitado la inscripción de un levantamiento catastral que efectivamente grafique su finca, sin embargo, por razones que no constan en el presente expediente dicha inscripción no se ha concretado. En relación con el asiento de presentación del plano indicado, según la boleta número 1-2136949, la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, en la figura del Licenciado Marlon Aguilar, afirma que la misma se encuentra caduca, razón por la cual debe el señor Urbano Rojas Ruiz proceder a presentar nuevamente su gestión ante la Subdirección Catastral, para que de conformidad con lo establecido en el artículo 64, del Reglamento a su Ley, que es Decreto Ejecutivo No. 34331 de 29 de noviembre de 2007:

“Artículo 64. De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales. Cuando en un asiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda al 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.”

Por todas estas razones, considera este Tribunal, sí debe consignarse en la finca **224584** del Partido de Alajuela una medida cautelar pero distinta a la advertencia administrativa y a la inmovilización y en aplicación de las Circulares Registrales **DRP-01-2009** y **DRP-006-2009** debería ser una nota de **AVISO CATASTRAL**, a efecto de informar a terceros interesados de la inexactitud que afecta el bien.

En relación con los demás agravios que presenta el apelante no puede esta Autoridad autorizar la inscripción de un plano si su asiento de presentación ha caducado, ni es posible la exclusión del plano que erróneamente publicita el asiento registral de la finca 224584, pues únicamente, de acuerdo al artículo 64 transcrito, lo procedente es su modificación mediante la inscripción de un nuevo plano y la posterior solicitud, materializada en escritura pública, de rectificación del número de plano en el asiento registral.

Es por todo lo anterior que este Tribunal considera debe declararse parcialmente con lugar el **Recurso de Apelación** presentado por el señor Urbano Rojas Ruiz, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las once horas del dieciocho de noviembre de dos mil nueve, únicamente en cuanto ordena mantener la nota de advertencia e inmovilizar la finca 224584 del Partido de Alajuela, siendo que, conforme a las consideraciones expuestas en esta resolución, debe ordenarse al Registro dicho proceder a modificar la medida cautelar que ya se encuentra consignada en la finca **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO-CERO CERO CERO (224584)** de la Provincia de **ALAJUELA**, para que indique que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, de conformidad con las Circulares **DRP-001-2009** y **DRP-006-2009**.



SEXTO. 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 No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y 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 anteriores consideraciones y citas normativas **se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación** presentado por el señor Urbano Rojas Ruiz, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las once horas del dieciocho de noviembre de dos mil nueve, únicamente en cuanto ordena mantener la nota de advertencia e inmovilizar la finca 224584 del Partido de Alajuela, siendo que, conforme a los argumentos expuestos en esta resolución, debe ordenarse al Registro dicho proceder a modificar la medida cautelar que ya se encuentra consignada en la finca **DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO- CERO CERO CERO (224584)** de la Provincia de **ALAJUELA**, para que indique que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009. 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.—**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53