

**Expediente N° 2006-0029-TRA-BI**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen No. 112-2004)**

## **VOTO N° 348-2006**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas del seis de noviembre de dos mil seis.**

Recurso de apelación presentado por el señor Ricardo Acevedo Campos, abogado, vecino de San José, Montes de Oca, cédula de identidad número uno-seiscientos veinticuatro-doscientos noventa y uno, en su calidad de Apoderado Especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante la cual resuelve la Gestión Administrativa incoada de oficio y tramitada bajo el expediente de ese Registro número 2004-0112.

### **RESULTANDO.**

**PRIMERO:** Que mediante oficio sin número de fecha 14 de junio de 2004, la registradora número 313 del grupo 2, informa a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que al realizar el estudio de un documento que le fue asignado y en el cual se hipoteca la finca del Partido de San José, matrícula número 329463 000, que indica el número de plano SJ- 539486-1984, está duplicado con la finca de San José 490325-000 y ambas provienen de la finca de San José número 78376-000

**SEGUNDO:** Por medio de la resolución de las siete horas y cuarenta y cinco minutos del dieciocho de junio de dos mil cuatro, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con vista en el escrito remitido por la registradora indicada en el acápite anterior, ordenó al Departamento de Asesoría

Jurídica Registral, la consignación de una marginal de advertencia administrativa sobre las fincas citadas, ambas del Partido de San José.

**TERCERO:** En resolución de las doce horas del diez de diciembre de dos mil cuatro, 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 los inmuebles referidos anteriormente.

**CUARTO:** Que en resolución de las trece horas del nueve de diciembre de dos mil cinco, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó consignar inmovilización en las fincas del Partido de San José, matrículas trescientos veintinueve mil cuatrocientos sesenta y tres y cuatrocientos noventa mil trescientos veinticinco.

**QUINTO:** Ante lo resuelto por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Ricardo Acevedo Campos en su condición de apoderado especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal apela y argumenta sus agravios ante este Tribunal, indicando que el presente caso es un caso típico de responsabilidad de la Administración por falta de diligencia en su actuación y no ante un simple error registral, cuestionando la aplicación de los artículos 85 y 88 del Reglamento del Registro Público. Que el Registro no puede pretender trasladar su falta a las partes involucradas, instándolas a iniciar un largo proceso judicial por un problema que ninguna de ellas ocasionó, siendo que en todo momento han actuado de buena fe y cumpliendo con los procedimientos de inscripción exigidos por ley. Por lo anterior solicita se revoque la resolución apelada, se levante la inmovilización decretada y en su lugar se proceda a mantener la inscripción del documento de hipoteca a favor de su representada, o en su defecto el Registro Público de la Propiedad Inmueble asuma los daños causados con su falta.

**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 la Juez Ortiz Mora, y;**

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: OMISIONES PROCESALES:** Cabe indicar que este Tribunal Registral Administrativo constata el yerro procesal cometido por el Registro a quo, quien luego de haber resuelto las presentes diligencias mediante la resolución de las 8 horas del 12 de mayo de 2005 y habiéndose presentado en tiempo recurso de apelación por parte del señor Ricardo Acevedo Campos, en su calidad de Apoderado Especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, procede a anularla de oficio sin haber notificado a las partes de dicha resolución, para emitir de nuevo la resolución de las 13 horas del 9 de diciembre de 2005, que en su contenido resulta igual a la anterior.

No obstante lo anterior, procede este Tribunal al conocimiento y resolución del recurso de apelación interpuesto por el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en virtud de la aplicación de los numerales 348 (principio de informalismo) y 223 de la Ley General de la Administración Pública. El primero, en cuanto establece que basta que se infiera la voluntad de revisión o de impugnación de lo resuelto para su debida tramitación y el segundo en cuanto impone al operador jurídico decretar la nulidad de lo actuado solo en presencia de omisiones procesales que hubiesen tenido la fortaleza de cambiar la decisión final del órgano o causare indefensión. Dado que los supuestos señalados no se encuentran presentes en el caso bajo examen y que en nada favorece a las partes la eventual nulidad, conforme también a los principios de celeridad y oficiosidad, procede entonces el conocimiento y resolución del recurso en cuestión.

Así lo ha expresado la doctrina de manera conteste: “En suma, conforme a esta doctrina, <<los presupuestos legales de acceso a los recursos deben interpretarse de forma que resulten favorables a la efectividad del derecho fundamental invocado, y ello se traduce

en la búsqueda de la finalidad del presupuesto; de forma que es el cumplimiento de dicha finalidad y *ratio* del mismo lo que ha de valorar el órgano judicial por encima del estricto acatamiento de la mera formalidad procesal. Una interpretación en exceso formalista y rigurosa de los requisitos procesales, o que imponga una sanción desproporcionada en relación con la existencia de un defecto netamente formal y subsanable, conculcaría, pues, el derecho fundamental invocado...>> (Juan Ramón Fernández Torres, Jurisdicción Administrativa Revisora y Tutela Efectiva, Editorial Civitas SA, 1ª edición, 1998, páginas 278-279).

**SEGUNDO: SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Se acoge la relación de hechos que como probados tuvo el Registro con excepción del G) y el H) por no corresponder a esta figura procesal; y se agrega uno más que dice: G) Que según el estudio jurídico realizado por el Catastro Nacional y que fue solicitado por el Tribunal como prueba para mejor resolver, a la finca matrícula trescientos veintinueve mil cuatrocientos sesenta y tres - cero cero cero, le corresponde el plano catastrado número SJ- quinientos treinta y nueve mil cuatrocientos ochenta y seis – mil novecientos ochenta y cuatro; y a la finca matrícula cuatrocientos noventa mil trescientos veinticinco, le corresponde el plano catastrado número SJ- ochocientos nueve mil ciento cincuenta y cinco- dos mil dos; ambas fincas de la Provincia de San José (folios 196 y 197).

**TERCERO: 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.

**CUARTO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:** Como consecuencia del estudio de un documento que le había sido asignado para su calificación, el registrador número 313 del grupo 2, 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 San José números 329463-000 y 490325-000, en razón de que aparecen inscritas con el mismo número de plano, sea, el SJ- 539.486-1984.

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 los citados inmuebles, la que posteriormente se convirtió en la 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.

A pesar de que esa situación irregular contraviene los principios de publicidad y especialidad registral al suministrarse una información inexacta y confusa, que atenta contra la seguridad jurídica, la misma no puede ser corregida por esa instancia, 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.

Por su parte, el apelante reprocha lo resuelto por la Dirección del Registro expresando en su escrito de agravios ante este Tribunal su disconformidad, imputándole dicho error a la Administración y solicitando se levante la inmovilización decretada o en su caso el Registro asuma los daños causados con su proceder.

**QUINTO: ANALISIS CONCEPTUAL.** Dado que en el caso en examen estamos en presencia de un hecho a todas luces irregular, al coexistir **jurídicamente** un inmueble inscrito en dos asientos registrales, generando dos matrículas diferentes e inscritas con el mismo número de plano, deviene pertinente describir como 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 inscritas con el mismo número de levantamiento catastral, estamos en presencia de lo que se ha denominado 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 1º 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.

Asimismo, 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, tales como, las cancelaciones hipotecarias, el sometimiento al régimen de patrimonio familiar y los relativos a embargos, tratando así consolidar el referido principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley de Catastro mencionada que en lo que conducente contempla:

***“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 existencia de un error en la información registral, al habersele consignado un mismo número de plano a dos inmuebles, dando lugar a una inexacta publicidad de los asientos en

que constan dichas inscripciones y que por lo consiguiente, deviene imprescindible su saneamiento, dado que contravienen el principio de publicidad registral y por ende, lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo número 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, 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....”***

Esta doble tabulación, contraviene los 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.....”***

Está claro que en el caso en comentario, no existe una debida secuencia entre los asientos correspondientes de la inscripción de las fincas 329463-000 y 490325-000, dado que al ser la segunda un lote que se segregó posteriormente con el mismo número de plano, el encadenamiento que debe existir entre los movimientos practicados en los inmuebles devienen difusos en razón que tendría el Registro que **presumir** a cual de las fincas pertenece en realidad el plano.

Como es sabido, el alcance de la calificación que lleva a cabo el registrador debe limitarse únicamente a la información que consta en el título y de la que se desprende de los asientos del registro, sin poder prejuzgar sobre la validez del documento objeto de su estudio. Esa falta de conocimiento de la administración registral para decidir si se segregaron dos lotes o un lote de la misma finca madre, es suficiente fundamento para que la Dirección del Registro ordene como correctamente lo hizo, la inmovilización de ambos inmuebles.

Como fundamento de lo anterior, resulta menester transcribir el artículo 43 del referido Reglamento que señala:

***“Artículo 43.- Elementos de juicio a la hora de calificar. Tanto el Registrador, el Jefe, el Director o el Subdirector, en su caso, se atenderán para la calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la acción judicial que llegare a entablarse.”***

Por las mismas razones, deviene necesario también agregar, que el principio de especialidad referido, ha sido incumplido en virtud de que la especialidad objetiva que permite distinguir un bien de otro, conforme está plasmado en el inciso 1º del numeral citado, es imposible de verificar dado que la determinación física de los inmuebles, al mantener el mismo número de plano del otro inmueble, genera tal confusión que impide concluir, a cual de éstos es que le corresponde el plano, o si ese plano le corresponde solo a una finca, porque solo un inmueble existe.

Por las razones expuestas, bien hizo el Registro en inmovilizar las fincas relacionadas, ya que si hubiera procedido a levantar la inmovilización de esos inmuebles, sí viola los referidos principios de especialidad y tracto sucesivo,

además del de publicidad y seguridad registral, ya que se crea una incerteza jurídica y por ende una inexactitud en los asientos registrales. Además esa resolución, se ajustó en todo al ordenamiento jurídico a la prueba que tenía en el expediente 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. No se debe olvidar, que la finalidad del Registro conforme al artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, es inscribir documentos en asientos que publiciten información válida y perfecta, con lo cual se genera seguridad y fe pública registral.

Al tenor de esta tesis, lo manifestado por la apelante carece de sustento, pues, si bien es cierto que estamos en presencia de una doble inmatriculación que no fue advertida por el Registro en su oportunidad, debe tenerse presente que la segregación de los inmuebles con el mismo número de plano, data ya de muchos años y previo a la promulgación del Código Notarial publicado el 22 de abril de 1998, en donde a través del artículo 174 se reforma el artículo 30 de la Ley de Catastro, exigiéndose el plano de agrimensura para todo movimiento registral, de tal suerte que para la época de esas inscripciones no existía ese control, de ahí la práctica equivocada de los asientos en comentario. Además, tales errores no fueron provocados en la sede registral, sino en la etapa previa de control notarial, de tal suerte, que ante la ausencia de un control exhaustivo del plano que indica el documento notarial, y ante la fe pública del notario, el Registro procedió a la inscripción del documento, es por ello que el error no deviene de la sede registral sino de la sede notarial y ello constituye que el Registro se libere de toda responsabilidad.

Sin embargo, ante esta Instancia, se procedió a solicitar un estudio jurídico de las fincas relacionadas al Catastro Nacional, que fue incorporado al expediente como prueba para mejor resolver. En ese estudio se determinó en forma fehaciente, ya que se hizo una inspección de campo, que a la finca 329463-000, que se refiere al lote número 484, le correspondió el plano SJ- 539486-1984 y que el plano SJ- 809155-2002, representa gráficamente a la finca 490325-000, que es la de interés

del apelante por la hipoteca que sobre ella se constituyó y que su representada es la acreedora.

Lo anterior conlleva a determinar, que la finca 490325-000 no se ajusta a la realidad material, y por ende debe permanecer con la cautelar impuesta, ya que el inmueble con esa característica es el inscrito bajo el número de matrícula 329463-000 del Partido de San José, asiento que debe permanecer incólume y al cual se le debe levantar la medida cautelar de inmovilización impuesta por el Registro.

Sin embargo, es deber de la administración registral si el ordenamiento jurídico lo permite, buscar una solución viable al conflicto que se expone en aras de dar un debido cumplimiento al espíritu de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 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 1° 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 de 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 Inmueble; se determinó la necesidad de establecer un procedimiento por medio del cual se lograría el saneamiento de los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades jurídicas constantes en el Registro de la Propiedad Inmueble, 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 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”***

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

En base a lo anterior y siendo que el bien propiedad de la recurrente está dotado de un plano catastrado, específicamente el número SJ-809155-2002, lo procedente es que el recurrente mediante la rogación proceda a rectificar el plano que corresponde.

**SEXTO: LO QUE DEBE RESOLVERSE.** Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Ricardo Acevedo Campos en su condición de Apoderada Especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del nueve de diciembre de dos mil cinco, la que en este acto se confirma parcialmente en cuanto a mantener la inmovilización del inmueble de la Provincia de San José, números 490325-000 y se revoca en cuanto a la cautelar impuesta al inmueble de la Provincia de San José, número 329463-000, debiendo el Registro levantar dicha inmovilización sobre esa finca.

**SÉTIMO: AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de

## ***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO***

---

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 presentado por el señor Ricardo Acevedo Campos en su condición de Apoderada Especial del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas del nueve de diciembre de dos mil cinco, la que en este acto se confirma parcialmente en cuanto a mantener la inmovilización del inmueble de la Provincia de San José, números 490325-000 y se revoca en cuanto a la cautelar impuesta al inmueble de la Provincia de San José, número 329463-000, debiendo el Registro levantar dicha inmovilización sobre esa finca. 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**

**Lic. Edwin Martínez Rodríguez**

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez**

**M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde**

**Lic. Adolfo Durán Abarca**