



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2010-0541-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa de Oficio**

**Banco Nacional de Costa Rica, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Exp. Origen No. 1327-2008)**

**Propiedades**

### ***VOTO N° 387-2011***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas con cuarenta y cinco minutos del catorce de setiembre de dos mil once.**

Recurso de apelación presentado por el Licenciado **José Antonio Vásquez Castro**, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de San José, Guadalupe, titular de la cédula de identidad número cinco – ciento cuarenta y uno – mil quinientos, en su condición de Subgerente General con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, cédula de persona jurídica número cuatro – cero cero cero – cero cero mil veintiuno, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas con treinta minutos del catorce de mayo de dos mil diez.

#### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante Oficio No. USR-3562-2008, de fecha 19 de noviembre de 2008, la Licenciada Fiorella Carballo Garrón de la Unidad de Saneamiento, informa que de acuerdo con el estudio realizado al plano **G-876950-1990**, este se encuentra publicitado en dos fincas a saber: las fincas del Partido de Guanacaste números 80239 y 81623, según documentos inscritos bajo las citas **389-3121** del 30 de noviembre de 1992 y **532-10995** del 18 de junio de 2004, respectivamente, coincidiendo ambos inmuebles con el plano antes señalado.



**SEGUNDO.** Que por medio de la resolución de las ocho horas del veintitrés de junio de dos mil nueve, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con vista en el escrito remitido por la registradora, ordenó a la División de Catastro, únicamente para efectos de publicidad, la consignación de una marginal de advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrículas 80239 y 81623, lo anterior con el fin de realizar las investigaciones que el asunto amerite.

**TERCERO.** Que mediante resolución de las ocho horas del ocho de octubre de dos mil nueve, la División Registral del Registro Inmobiliario, 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 del Partido de Guanacaste matrículas 80239 y 81623.

**CUARTO.** Que mediante escrito presentado el diecisiete de diciembre de dos mil nueve, a la Dirección del Registro Inmobiliario, el Licenciado **José Antonio Vásquez Castro**, en su condición de Subgerente General con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, solicita se tenga por apersonado a su representado y se hagan valer sus derechos como acreedor embargante y anotante sobre la finca del Partido de Guanacaste Matrícula de Folio Real No. 80239-000, por no serle atribuible el error en la inscripción al mismo, ya que el Banco Nacional es un tercero de buena fe, que autorizó el crédito con base en la información registral consultada en su momento.

**QUINTO.** Que mediante resolución de las nueve horas con treinta minutos del catorce de mayo de dos mil diez, la Subdirección del Registro Inmobiliario, ordenó levantar la nota de advertencia administrativa y la respectiva anotación que pesa en la finca del partido de Guanacaste matrícula No. 81623 y consignar inmovilización en la finca del Partido de Guanacaste matrícula 80239, misma que fue impugnada mediante recurso de apelación por el representante del Banco Nacional de Costa Rica por escrito presentado a dicho Registro, el dieciséis de junio de dos mil diez.



**SEXTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad 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 el Juez Rodríguez Sánchez, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como tales hechos los consignados en la resolución venida en alzada y se agrega a éstos el siguiente:

1) Que sobre la Finca del Partido de Guanacaste Folio Real Matrícula No. 80239-000, pesa una anotación de decreto de embargo, bajo las citas Nos. 544-02420-01-0003-001, que inició el 23 de noviembre de 2004 y vence el 23 de noviembre de 2014, derivada del Proceso Ejecutivo Simple del Banco Nacional de Costa Rica contra Eli Izaba Gutiérrez y Rafaela Gutiérrez Calvo, tramitado bajo el Expediente No. 99-100234-389-CI (241-2-99-C) del Juzgado Civil de Cañas, Guanacaste.

**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. EN CUANTO A LO RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELANTE.** En razón del Oficio No. USR-3562-2008, de fecha 19 de noviembre de 2008, suscrito por la Licenciada Fiorella Carballo Garrón, de la Unidad de Saneamiento, se 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 80239-000 y 81623-000, en razón de que ambas aparecen inscritas con el mismo número de plano, sea el G-876950-1990. En virtud de esa situación, el Registro Inmobiliario, de manera preventiva, ordenó a través del Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la práctica de una nota marginal de advertencia sobre los inmuebles del Partido de Guanacaste 80239-000 y 81623-000, la que posteriormente se convirtió en medida cautelar de inmovilización para la finca 80239-000, levantándose la nota de advertencia sobre la finca 81623-000, 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 80239-000 cuya inmovilización se ordena, responde entre otras fincas, por cuatro millones doscientos mil colones exactos (¢4.200.000,00), en un proceso Ejecutivo Simple de su representado contra Eli Izaba Gutiérrez y Rafaela Gutiérrez Calvo tramitado en el Juzgado Civil de Cañas. **2)** Que la orden de anotación de decreto embargo fue ejecutada por su representado a través de dicho Juzgado, siendo practicada bajo las citas 544-02420-01-0003-001, indicando la interposición de dicho proceso se hizo como tercero de buena fe, ya que al momento de ejecutar y anotar el embargo, la finca de cita se encontraba debidamente inscrita a nombre de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo, quién es fiadora solidaria en una operación de crédito, en la que el Banco Nacional de Costa Rica figura como acreedor. **3)** Que además la interposición del proceso se hizo al amparo de la publicidad registral (Principio de Publicidad Registral), según lo dispuesto por los artículos 455 y 456 del Código Civil. **4)** Que el error en la inscripción de la finca no es atribuible a la embargante, por lo que éste no debe en modo alguno afectar la anotación del gravamen que pesa sobre la finca de mérito. **5)** Que la segregación, origen e inscripción de la finca 5-80239, es anterior en tiempo a la creación de la finca 5-81623, en razón de lo cual los derechos registrales y las anotaciones de la finca 5-80239 deben prevalecer sobre la finca 5-81623, máxime que el plano catastrado G-876950,



según el propio decir del Registro, describe perfectamente la finca 5-80239, desconociendo la resolución impugnada esos hechos registrales, de lo que deriva la nulidad de la misma, pues sin sustento legal y contra el mérito de los hechos, otorga la protección registral al “segundo en tiempo”.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** 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 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.

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 de marras, no existe una debida secuencia entre los asientos correspondientes de la inscripción de las fincas números 80239-000 y 81623-000, 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 señora Rafaela Gutiérrez



Calvo, segrega las fincas antes citadas de la finca madre, sea la No. G-38241-000, la primera en cabeza propia, la cual todavía se encuentra inscrita a su nombre, y la segunda la vende, presentando ésta movimientos registrales posteriores, siendo su propietario actual el señor Gilberth Jesús Alvarado Sánchez, portador de la cédula de identidad No. 6-0320-0167, resultando proporcionada la posición de la Subdirección del Registro Inmobiliario de inmovilizar la finca G-80239-000 que en la realidad tiene una existencia jurídica pero no física (material), 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 estudio de campo catastral visible a folio 155, en donde se indica que *“(...) Se hizo la respectiva comprobación de campo como la conciliación para determinar a qué finca pertenecía el plano G-876950-1990 lo cual de acuerdo a su ubicación y punto de referencia como la información brindada por la señora Rafaela Gutiérrez Calvo cédula N° 5-091-488 propietaria de la finca del Partido de Guanacaste 5080239-000 y del señor Gilberto Jesús Alvarado Sánchez cédula N° 6-320-167 propietario de la finca del partido de Guanacaste 5081623-000 se pudo determinar que el plano G-876950-90 pertenece a la finca del partido de Guanacaste 5081623-000 y la finca del partido de Guanacaste 5080239- según manifiesta la señora Rafaela Gutiérrez Calvo ella solicitó al Registro Nacional la cancelación de dicha finca. (...)”*.

De lo anterior se desprende claramente la inexistencia física de la finca No. 5-80239-000, apoyada tal situación además en el reconocimiento por parte de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo propietaria jurídicamente de dicho bien, tal y como consta en el asiento registral de mérito, al reconocer en su escrito que consta a folio 59, la venta al señor José Francisco Alvarado Sánchez y el error cometido indicando que las fincas 80239 y 81623 son una sola, es decir, la misma finca.

**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 por la señora Rafaela Gutiérrez Calvo la segregación de una misma finca en dos ocasiones dándose la inscripción de dos asientos registrales para la misma finca, 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 a los interesados, llevar a cabo los trámites judiciales pertinentes para la debida corrección, por lo que lo procedente es efectivamente la inmovilización mientras las partes legitimadas corrigen 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, Tracto Sucesivo y en virtud de ello el Principio de Legalidad que se ajusta a la tutela jurisdiccional de los asientos registrales.

**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 crédito requerido en un proceso Ejecutivo Simple del Banco Nacional de Costa Rica contra Eli Izaba Gutiérrez





y Rafaela Gutiérrez Calvo tramitado en el Juzgado Civil de Cañas, 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 (3) 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 como ya se dijo existente jurídicamente pero no físicamente, ya que igual podrá perseguir el resto del patrimonio de su deudor para hacerse efectivo pago.

Debiendo además tenerse en cuenta que la anotación marginal del decreto de embargo se efectuó con posterioridad al asiento registral de una finca existente jurídicamente pero no físicamente, tal y como se explicó líneas atrás, por lo que dicho embargo existe jurídicamente pero en la realidad se torna inexistente, viéndose imposibilitado el Registro de efectuar la cancelación de dicho asiento de oficio, teniendo que hacerse ésta a solicitud de parte legitimada al efecto, pero que por el momento en virtud de la existencia del decreto de embargo señalado, no podría realizarse, hasta tanto el asunto sea resuelto en la sede jurisdiccional.

Es por ello, que este Tribunal considera, que el proceder de la Subdirección del Registro Inmobiliario al ordenar la inmovilización del inmueble del Partido de Guanacaste número 80239-000, 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 interpuesto por el señor José Antonio Vásquez Castro, en su condición de Subgerente General con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por la



Subdirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas con treinta minutos del catorce de mayo de dos mil diez, la que en este acto se confirma.

**SETIMO. 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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, 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 el señor José Antonio Vásquez Castro, en su condición de Subgerente General con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, a las nueve horas con treinta minutos del catorce de mayo de dos mil diez, 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.**—

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Oscar Rodríguez Sánchez*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**