



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2010-0108-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen No. 2006-430-BI)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO N° 389-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las doce horas con cincuenta minutos del catorce de setiembre de dos mil once.

Recurso de Apelación presentado por **José Antonio Vásquez Castro**, mayor, casado, Ingeniero Agrónomo, con cédula de identidad número 5-141-1500, vecino de San José, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del **Banco Nacional de Costa Rica**, cédula jurídica número 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las catorce horas con treinta minutos del quince de julio de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 30 de noviembre de 2006, suscrito por la Registradora Licenciada Rita Rey Bermúdez, informa al efectuar el estudio del documento con citas **569-70916**, que relaciona la finca 81633 de Guanacaste, la cual publicita el plano número 5-876326-1990, ha detectado que dicho plano se encuentra inscrito también en las fincas 80244 y 80246 del Partido de Guanacaste. Una vez realizado el estudio correspondiente, mediante resolución



de las nueve horas con cinco minutos del quince de diciembre de 2006, la entonces Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procede a consignar **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas 80246, 80244 y 81633, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las ocho horas del veinticinco de junio de dos mil ocho, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonan los señores Gerardo Suarez Jiménez y Gerardina González Ramírez en su condición de titulares de la finca 81633 derechos 001 y 002, la Licenciada Grace Vargas Rojas en representación del Banco Nacional de Costa Rica y la Licenciada Eugenia Meza Montoya en representación de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

TERCERO. Que mediante resolución de las diez horas del veinte de marzo de dos mil nueve, basada en estudio realizado por el entonces Catastro Nacional, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles resuelve levantar la Nota de Advertencia Administrativa que había sido consignada en la finca 81633, derechos 001 y 002 del Partido de Guanacaste y autorizar a la Registradora Rita Rey Bermúdez a continuar con el trámite del documento que da origen a estas diligencias, sea el presentado con citas **569-70916**.

CUARTO. Que en resolución de las catorce horas treinta minutos del quince de julio de dos mil nueve, la Subdirección de la División Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “...consignar *inmovilización* sobre las fincas Partido de Guanacaste matrículas *OCHENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO (80244)*, y *OCHENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS (80246)*, misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene su cancelación; o todas



las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido, previa calificación que hará el Registrador a quien corresponda su valoración...”

QUINTO. Que mediante escrito presentado el 06 de enero de 2010, el señor José Antonio Vásquez Castro, en calidad de representante del Banco Nacional de Costa Rica, interpone recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en alzada.

SEXTO. 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 el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los hechos que ha tenido por demostrados el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, excepto los enumerados como XII y XIII que se modifican de la siguiente forma: **XII)** Que mediante oficio de fecha 07 de agosto de 2008, el Ingeniero Juan Araque Skinner, Director a. i. del Catastro Nacional, rinde informe solicitado por la Asesoría Jurídica, del Registro Público de Bienes Inmuebles indicando que “...a) *El plano catastrado número G-876326-1990 corresponde a la finca inscrita al folio real número 5081633-001, 002. b) De acuerdo con la investigación de campo realizada en su oportunidad, fue imposible localizar físicamente el terreno al cual se refiere la finca folio real número 5080244-000.*



Esta finca se refiere a una segregación en cabeza del mismo dueño. c) En lo que se refiere a la finca folio real número 5080246-000, tampoco se pudo localizar físicamente en el terreno...” (v. f. 116). **XIII.** Según consta de la publicidad registral la finca **80244** se describe: Terreno para construir Lote No. 43, mide 204,31 metros cuadrados, colinda al Norte con lote No. 44, al Sur con Calle Pública con 20.95 metros, al Este con Rafaela Gutiérrez Calvo y al Oeste con Calle Pública con 9.77 metros y en ella se encuentra inscrito un Practicado con citas **544-02420** ordenado por el Juzgado Civil de Cañas dentro del Expediente No. 99-100234-389-CI-(241-2-99), (ver folios 159 a 160). Y la finca **80246** se describe: Terreno para construir Lote No. 44, mide 203,44 metros cuadrados, colinda al Norte con Temporalidades de Diócesis de Tilarán, al Sur con Lote No. 44, al Este con Rafaela Gutiérrez Calvo y al Oeste con Calle Pública con 9.78 metros y en ella se encuentra anotado un Practicado con citas **572-42433**, relacionado en el Hecho Probado III, (ver folios 161 a 162 y 49 a 50). Ambos inmuebles se encuentran ubicados en el distrito 04 del cantón 07 de la Provincia de Guanacaste, fueron segregados de la finca 38241 con el mismo plano G-876326-1990, son propiedad de Rafaela Gutiérrez Calvo y publicitan la Nota de Advertencia Administrativa consignada por el Registro Inmobiliario.

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 el 30 de setiembre de 1992, de la escritura pública cuyo testimonio fue presentado ante el Registro de Bienes Inmuebles con citas **398-3121**, por cuanto en la misma se segregan, entre otros, los lotes que dieron origen a las matrículas 80244 y 80246, indicando que los mismos corresponden a los lotes números 43 y 45, respectivamente. La inconsistencia se produce en virtud que ambos inmuebles fueron segregados con el mismo plano G-876326-90, no obstante éstos muestran diferentes descripciones físicas. Con el otorgamiento, el día 17 de diciembre de 1992, de la



escritura pública cuyo testimonio fue presentado al Registro con citas **399-14646**, se agrava la situación anterior, ya que la propietaria registral de la finca 38241 del Partido de Guanacaste, señora Rafaela Gutiérrez Calvo, segrega varios lotes, dentro de ellos el que da origen a la finca **81633** de conformidad con el plano **G-876326-90**, sin reparar en que ya ese plano había sido utilizado para segregar las fincas **80244** y **80246**.

Mediante resolución de las 10 horas del 20 de marzo de 2009 (v. f. 143), la Dirección del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles determina que la **Nota de Advertencia Administrativa** que había sido consignada en todas las fincas involucradas, sea las matrículas 80244, 80246 y 81633, debía mantenerse únicamente en las dos primeras, dado que del informe técnico rendido por el entonces Director a. i. del Catastro Nacional, que se basó en una investigación de campo realizada por el Ingeniero Junior Castro Astúa, se concluye que el plano G-876326-1990 corresponde a la finca 81633 y por el contrario, las otras dos fincas, que aún se encuentran a nombre de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo, no fue posible localizarlas físicamente en el terreno.

En razón de esta realidad física que presentan los inmuebles, el Registro a quo resuelve sustraer del procedimiento la finca 81633, derechos 001 y 002, y en consecuencia autorizar se continúe con el trámite del documento con citas 569-70916, que da origen a estas diligencias. Asimismo, en la resolución ahora impugnada determina **inmovilizar las fincas** propiedad de la señora Gutiérrez Calvo (80244 y 80246), hasta que la autoridad competente o las partes interesadas, previa corrección de la inconsistencia que afecta dichos inmuebles, ordene o soliciten, según sea el caso, el levantamiento de dicha medida cautelar administrativa.

Inconforme con lo resuelto, el representante del Banco Nacional de Costa Rica, en su condición de anotante en los relacionados inmuebles, apela lo resuelto por el Registro, alegando que “...**Tercero**.- (...) Al respecto esta representación desea manifestar que, de



llegarse a determinar la existencia del aparente “error”, ello no debe en modo alguno afectar la anotación del gravamen que pesa sobre las fincas objeto del presente proceso, ya que el Banco Nacional es un tercero de buena fe, y procedió conforme a derecho al solicitar al despacho judicial competente, el decreto de embargo sobre las fincas del partido de Guanacaste, matrícula de folio real número 80244-000 y 80246-000, las cuales según la información registral, son propiedad de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo (...) La resolución objeto del presente recurso, atenta contra los principios de seguridad jurídica (...) por lo que solicito respetuosamente a su Autoridad se sirva dejarle sin efecto, toda vez que la decisión de mantener la inmovilización de las fincas en cuestión, perjudica los intereses de mi representado, quien ante un eventual requerimiento de remate en el proceso ejecutivo simple citado supra, no podría realizar la almoneda de los bienes embargados, hasta tanto en un proceso judicial se ordene la cancelación de la inmovilización,...”

CUARTO. SOBRE EL REGLAMENTO APLICABLE EN LA PRESENTE

RESOLUCIÓN. A partir del día 13 de octubre de 2009, entró 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 se inicia en forma oficiosa, a instancia de la Registradora Rita Rey Bermúdez, el 30 de noviembre de 2006, 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. SOBRE EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. La concordancia entre los asientos registrales y



catastrales es un tema que ha cobrado gran relevancia en los últimos años, de la problemática detectada surge el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, Convenio de Préstamo N° 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley N° 8154 de 27 de noviembre de 2001, con el fin de lograr la compatibilización de los datos del Catastro Nacional y del Registro de la Propiedad Inmueble, por lo que deviene necesario implementar una serie de procedimientos que permitieran, de manera progresiva, el saneamiento de incompatibilidades identificadas por ese Programa.

Para que ese proceso de saneamiento de las inconsistencias y errores en la información registral y/o catastral resultara ágil y eficaz y fuera posible la conciliación de la información registral, catastral y la realidad física de los inmuebles, resultó necesario promover diversas reformas a la Ley de Catastro Nacional y su Reglamento, con lo cual se produjo una ampliación sustancial del Marco de Calificación y por consiguiente del Control de Legalidad que realizan los registradores del Registro Público de Bienes Inmuebles y del Catastro Nacional y que en la práctica consiste en que ese registrador, al momento de ejercer su función calificadora debe verificar la existencia o no de eventuales duplicidades del plano que publicitan los bienes objeto de los documentos asignados para su estudio.

Ya este Tribunal, en reiteradas resoluciones, dentro de ellas: **Voto No. 1266-2009** de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve y **Voto No 1334-2009** de las once horas del diecinueve de octubre de dos mil nueve, se ha pronunciado en relación con la determinación de la Autoridad Registral de inmovilizar aquellos inmuebles en que han sido detectadas anomalías de esta naturaleza, estableciendo que:

“...Es a partir de este momento que se establecen mecanismos más efectivos para que los registradores del Registro Público de Bienes Inmuebles, realicen una consulta a la Base de Datos del Catastro Nacional, la cual ahora con mejor tecnología continúa, con lo que se evidenciaron innumerables inconsistencias en la



Publicidad Registral, tales como fincas inscritas con planos inexistentes, duplicidad de planos, (es decir planos catastrados que se encuentran publicitados en más de una finca que sí existen materialmente), dobles o hasta triples inmatriculaciones de fincas, (esto es, cuando la existencia de dos o más fincas, que publicitan un mismo plano es sólo registral, porque materialmente corresponden a una misma porción de terreno), producidos en muchos de los casos por ineficientes controles de instituciones públicas (tales como el INVU, el IDA, el IMAS, algunas MUTUALES y Cooperativas de Vivienda) o de urbanizadores privados, e incluso por error de los Juzgados al expedir más de una ejecutoria en los procesos de titulación de tierras.

(...)

Con la reciente reforma introducida al artículo 2 de la Ley No 5895, “Ley de Creación del Registro Nacional, mediante Ley No 8710 del 10 de marzo del 2009, que crea el Registro Inmobiliario, se incorpora dentro de su organización administrativa al Catastro Nacional, con lo que queda aún más clara la voluntad legislativa de unificar la información que consta en el Registro Público de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional, tal como lo define el inciso u), artículo 2, del actual Reglamento a la Ley del Catastro Nacional...”

Resulta claro para este Tribunal, que las medidas cautelares administrativas que dicte el Registro dependerán del tipo de inconsistencia que afecte el asiento registral, sea, puede dictar una medida cautelar de “**AVISO CATASTRAL**”, (de conformidad con lo dispuesto mediante Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero y DRP-006-2009 de 01 de junio, ambos de de 2009), para aquellos casos en que es posible el saneamiento de sus asientos, en donde la inexactitud no justifica una inmovilización del inmueble, es decir no resulta imprescindible la sustracción del bien del tráfico inmobiliario, situación que en general se produce **cuando el inmueble tiene efectivamente existencia física en la realidad**, tal como sucedería con las fincas inscritas con planos inexistentes, o en la duplicidad de un plano en dos o más fincas que sí existen materialmente en el terreno. Lo



contrario sucede con aquellas dobles o hasta triples inmatriculaciones de fincas, cuya existencia es sólo registral y que publicitan un plano que representa en forma gráfica y matemática otro inmueble que si existe en la realidad física. En este último escenario, evidentemente no se cumple con los presupuestos necesarios para el saneamiento, es decir, **si la finca solo existe a nivel registral, físicamente no hay un bien que pueda ser saneado**, ya que no es posible levantar un plano de agrimensura sobre una porción de terreno que no tiene existencia material, tal como sucede en este caso en concreto.

En este orden de ideas, la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus asientos registrales en relación con los catastrales, que permite dar publicidad sobre ciertos errores o inexactitudes de los asientos registrales y catastrales, exige imponer las medidas cautelares administrativas que cada caso merezca, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que afecte sus asientos, y en algunos casos esa medida consiste en consignar un simple Aviso Catastral, con efectos limitados a publicidad noticia, hasta que sea subsanada la anomalía que afecta el bien. Pero en otros, es necesaria una inmovilización del bien, que lo sustraiga del tráfico jurídico, por tratarse de una anomalía más grave. 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).

SEXTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. En sus agravios el apelante afirma que, de conformidad con el Principio de Publicidad, contenido en los artículos 455 y 456 del Código Civil, no pueden verse afectados los derechos de un tercero de buena fe por errores en que pueda incurrir el Registro Nacional. En este caso, su representado es un tercero de buena fe que actuó al amparo del Principio de Publicidad Registral y por ello, de determinarse que existe un eventual “error”, no puede ser, en modo alguno, afectado su derecho. En virtud del incumplimiento en el pago de créditos a favor del Banco Nacional,



garantizados con fianza solidaria de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo, las fincas objeto de estas diligencias se encuentran en proceso de cobro judicial tramitado ante el Juzgado Civil de Cañas. Es claro que, lo resuelto por el Registro Inmobiliario atenta contra los principios de seguridad jurídica, pilar fundamental de la Publicidad Registral, dado lo cual debe ser revocada la resolución que apela, por cuanto, de inmovilizarse los bienes embargados, ante un eventual requerimiento de remate en el proceso ejecutivo simple indicado, no podría celebrarse la almoneda de los mismos, poniendo en grave riesgo la recuperación del crédito a favor de su representado.

Sobre dichos agravios, cabe recordar al recurrente que, de acuerdo a todas las consideraciones anteriores, las inscripciones que se encuentran afectadas por la inexactitud que nos ocupa, sea las fincas 80244 y 80246 de Guanacaste, fueron originadas por dos escrituras públicas, cuyos testimonios fueron presentados al Registro en los años 1992 y 1993, la primera con citas **398-3121** (ver folios 11 a 18), inscripción que data del 30 de noviembre de 1992 y la segunda con citas **399-14746**, cuya inscripción se realizó el 23 de abril de 1993, (ver folios 19 a 28), dando origen a la finca 81633 de Guanacaste. En ambos contratos, la titular registral de la finca 38421 de Guanacaste, señora Rafaela Gutiérrez Calvo segrega estos tres lotes con un mismo plano. Y es que, para entonces, no se había producido aún la ampliación del Marco de Calificación que ha sido relacionada en el Considerando Quinto de esta resolución, y en consecuencia las potestades calificadoras conferidas a los registradores del entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, eran más limitadas que en la actualidad.

Es que, en ese momento no era posible, más aún, no era siquiera imaginable que el registrador del Registro de Bienes Inmuebles, dentro de su función calificadora ordinaria, revisara la Base de Datos de Planos del Catastro Nacional y que, resultado de ello pudiera consignar un defecto que suspendiera la inscripción de un título, ya que, según se ha dicho, el tema de la concordancia de los asientos registrales y catastrales no había cobrado



vigencia, y no fue sino hasta la siguiente década que surge el Programa de Regularización del Catastro y el Registro y se procura una respuesta administrativa a las incompatibilidades que éste permite identificar.

De lo anterior, resulta evidente que la inconsistencia que afecta las fincas, en este caso, es producto de una errada actuación de la titular registral de la finca 38421 y no constituye un “error registral”, como afirma el recurrente, sino a una lamentable y errada actuación de la señora Rafaela Gutiérrez Calvo.

No obstante el cuadro fáctico ilustrado; en resumen, que no ha sido posible ubicar en el terreno las fincas doblemente inmatriculadas (80244 y 80246) y que existe sobre las mismas un derecho personal (decretos de embargo) a favor del Banco Nacional de Costa Rica, resultan incompetentes, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada, para declarar un mejor derecho, siendo ello competencia absoluta de la Autoridad Jurisdiccional correspondiente de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes.

Dadas estas circunstancias, lo procedente es confirmar la inmovilización de las fincas 80244 y 80246 de Guanacaste, que ha sido decretada por la División Registral del Registro Inmobiliario, toda vez que; con base en los estudios catastrales, dichos inmuebles no existen en la materialidad, lo cual no es un error de exclusiva responsabilidad registral al permitir la inscripción de una finca cuyo plano había sido previamente utilizado, siendo esta última situación detectada gracias a los nuevos procedimientos y técnicas aplicados a la moderna calificación e inscripción de documentos.

Sin embargo, en el presente asunto, nos enfrentamos a una situación distinta, pues según estudio catastral de campo no se pudo ubicar a las fincas involucradas en su realidad física, lo que impone, por seguridad jurídica, una medida más drástica que un simple Aviso



Catastral, dado que no se trata de una situación donde las fincas existentes en la realidad, no tienen un plano que las describa catastralmente; sino, que nos enfrentamos a una situación donde las fincas NO se ubican en la realidad física, y solo existen en la realidad jurídica registral, por lo que estos asientos carentes de reflejo en la realidad física, deben ser inmovilizados.

Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal considera que debe declararse sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado por el Ingeniero José Antonio Vásquez Castro, en su calidad de representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las catorce horas con treinta minutos del quince de julio de 2009, la que en este acto se confirma.

SETIMO. 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 consideraciones y citas normativas se declara sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado por el Ingeniero José Antonio Vásquez Castro, en su calidad de representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las catorce horas con treinta minutos del quince de julio de 2009, 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

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53