

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2008-0995-TRA-BI**

**Gestión Administrativa**

**Federico González Hernández, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**(Exp. N° 2008-1111).**

## **VOTO N° 423-2009**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Goicoechea, a las diecisiete horas con diez minutos del veinte de abril de dos mil nueve.**

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Federico González Hernández, mayor, casado, agricultor, vecino de Limón, con cédula de identidad número uno- trescientos treinta y dos – cero treinta y seis, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad de esta plaza, **SOCIEDAD PESQUERA LA MORENITA S.A.**, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cuarenta y un mil cuatrocientos cuarenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas y tres minutos del diecisiete de noviembre de dos mil ocho.

### **RESULTANDO**

PRIMERO. Mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Federico González Hernández en la calidad dicha, presenta una solicitud administrativa en contra de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles bajo la matrícula 27.360-000, situada en el distrito sexto del cantón segundo de Limón, pero que por motivos que desconoce, al constituirse hipoteca a favor

del Banco de Costa Rica, se le impuso equivocadamente como ubicación, el distrito cuarto, del cantón sexto de la Provincia de Limón, variándose ilegítimamente la ubicación de la finca, la que fue objeto de remate en un proceso de quiebra, pidiendo la rectificación del asiento registral, para que se inscriba correctamente la situación del inmueble, se retrotraigan los efectos de la nula inscripción del cambio en la ubicación del inmueble a la fecha en que la misma se dio, cancelándose la presentación e inscripción de la hipoteca y que se cancele la presentación e inscripción del acta de remate presentada, o al menos se anote como defectuoso por presentar defectos en la descripción de la ubicación de la finca, anulándose cualquier acto registral aprobado sobre la finca citada.

SEGUNDO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las once horas y tres minutos del diecisiete de Noviembre de dos mil ocho, resuelve denegar las presentes diligencias administrativas, dado que la situación planteada no tiene como sustento la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, resolución que es apelada y por esa circunstancia conoce este Tribunal.

TERCERO. A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o que pudieren provocar la invalidez o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

### **CONSIDERANDO**

PRIMERO: Hechos probados. Esta Instancia acoge los hechos que como probados se indican en la resolución recurrida, excepto el numerado bajo el número IV, por no corresponder a la

naturaleza de los denominados hechos probados.

SEGUNDO: Hechos no probados. No existen de interés para la resolución de esta gestión.

TERCERO. Sobre el fondo. Planteamiento del problema. Según se desprende de la escritura otorgada por el Notario Adrián Arguello Artavia el 31 de mayo de 1983, el Instituto de Desarrollo Agrario vende un lote a LA SOCIEDAD PESQUERA LA MORENITA S.A., situado en el distrito sexto, cantón segundo de la Provincia de Limón, el cual se inscribe bajo la matrícula 27360-000. Posteriormente esa sociedad constituyó un contrato de Fideicomiso, mediante el cual al describir la finca dicha, se hace manifestando su situación en el distrito sexto del cantón segundo de la provincia de Limón. En fecha 13 de mayo de 1994, dicha sociedad constituyó un crédito hipotecario a favor del Banco de Costa Rica, por un monto de un millón cuatrocientos trece mil novecientos cincuenta y cinco dólares con ochenta y dos centavos, dando en garantía de grado primero la finca relacionada, indicándose en dicho instrumento público que su situación lo era en el distrito cuarto del cantón sexto de la provincia de Limón, situación que igualmente se indicó en la escritura de Protocolización de Acta de Remate, otorgada ante el Notario Público Luis Jiménez Alvarado, a las ocho horas del diecinueve de septiembre de dos mil ocho.

El problema surge cuando el representante de la sociedad indicada, manifiesta el cambio de situación que se le hizo al inmueble por una simple manifestación de las partes, por parte del Registro que vienen a significar una variación sustancial en la publicidad registral y que incluso por disposición legal la Administración Registral está vedada a realizarlos.

Por su parte, el Registro indica en la resolución apelada, que el gestionante no comprobó la existencia de un error registral o nulidad cometida en sede registral, concretamente en la inscripción del testimonio con citas de presentación tomo 411, asiento 17828, que corresponde

a la hipoteca a favor del Banco de Costa Rica, presumiéndose válida y eficaz, por cuanto dicho documento cumplió con las formalidades que determina el ordenamiento jurídico.

CUARTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Para resolver este caso, es necesario establecer la diferencia existente entre los términos calificación y error registral, así como la relación existente entre uno y otro.

El Registro en la resolución recurrida, a pesar de que hace un análisis del procedimiento de calificación, así como, de cuál es el momento procesal oportuno para instaurar una gestión administrativa, considera esta Instancia que no dimensionó el marco teórico tan particular que rodea este caso.

La calificación de un documento está sujeta a un marco de calificación registral, que es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro Público de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, la calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción.

Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro, concepto que también contempla el artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

Esa calificación, que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el principio de rogación ingresa al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos u etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro en cuanto a la solemnidad del instrumento público (artículo

450 del Código Civil), así como las medidas de seguridad que impone la normativa notarial y registral. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y de la información que publicita el Registro. Si el documento cumple con los requisitos de forma y fondo, el documento se inscribe y se constituye para ello un asiento registral, que viene a publicitar el acto querido por las partes.

El error registral surge, cuando el Registrador no observa el cumplimiento de esos requisitos de forma y fondo que contempla la calificación de un documento, y como consecuencia y ante su inscripción se genera un asiento registral viciado de nulidad.

Cuando se detecte un error, sea de oficio o a instancia de parte, sólo el Registrador bajo su responsabilidad podrá corregirlo. En caso que esa corrección cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe y lo elevará a conocimiento de la Dirección y ésta de oficio podrá iniciar una gestión administrativa (doctrina del artículo 87 del Reglamento del Registro Público).

El procedimiento de gestión administrativa está regulado a partir del artículo 92 del Reglamento de cita. Al determinarse la existencia de un error cometido en sede registral, la consecuencia natural que establece la normativa para solucionar ese error, es la contenida en el artículo 88 del citado Reglamento, sea la inmovilización.

Teniendo definido estos conceptos y aplicándolos al caso concreto, el Registro al momento de calificar el documento ingresado bajo el tomo 411 asiento 17828, cuyo acto es la constitución de un crédito hipotecario y mediante el cual la situación de la finca del Partido de Limón matrícula 27.360-000 fue variada, observó los elementos requeridos para cumplir debidamente las fases de calificación a las que está sometido, constituyéndose para ello un asiento registral

que publicitó el acto consentido por el titular del derecho inmobiliario.

Esa inscripción que se presume válida y perfecta, conforme lo establece el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, ingresó al Registro por medio de un Instrumento Público, realizado por un Notario Público, cuyas manifestaciones plasmadas en ese documento conforme lo indicaba en la época el artículo 1 de la Ley Orgánica de Notariado, tenían fe pública, característica que “consiste en la potestad de asegurar la verdad de hechos y de actos jurídicos que constan a quien la ejerce y que, en virtud de sus aseveraciones, serán tenidos por auténticos mientras no se demuestre judicialmente su falsedad”. (Laraud, R. Curso de Derecho Notarial, Desalma, Buenos Aires, 1966, pag. 651). Hay que tomar en cuenta que al 21 de diciembre de 1994, fecha de inscripción del documento ingresado bajo el tomo 411, asiento 17828, no se exigía para modificar la situación de un bien inmueble la existencia de un plano catastrado, ya que esa obligación fue a partir de 1998 con la promulgación del Código Notarial, siendo que en el artículo 184, se vino a adicionar a la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, específicamente el artículo 33, que a la letra dice:

“Cuando la ubicación geográfica de un inmueble esté mal consignada en los asientos registrales, la situación podrá corregirse en escritura pública, con la comparecencia del titular del bien. En todo caso, el notario deberá dar fe de que la ubicación geográfica es correcta, con vista del plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional Si el inmueble no tuviere plano catastrado, deberá efectuarse el levantamiento correspondiente.”

Es por eso, que el error a que hace referencia el recurrente no es verificado en la etapa de calificación del documento, sea en la aplicación de las fases de forma y fondo referidas, ya que el Registrador verificó las formalidades del instrumento público e hizo estudio del acto consentido por las partes, a la luz de la información que reflejara el propio Registro y al ver el cambio de situación para la cual no se exigía ninguna formalidad, lo único que hizo fue cumplir

con lo mandado en ese instrumento público, investido tal como se indicó de fe pública notarial.

El recurrente debe de tener muy claro, que el error registral se genera en el acto de calificación de un documento y sólo que se cause perjuicio a terceros con la corrección de ese error, es que se procede a las diligencias de gestión administrativa y como consecuencia de ese proceso, se ordena la inmovilización del bien. Lo pretendido por el recurrente, en concreto la rectificación del asiento registral, para que se inscriba correctamente la situación del inmueble; retrotraer los efectos de la nula inscripción del cambio en la ubicación de la finca citada a la fecha en que la misma se dio, cancelándose la presentación e inscripción de la hipoteca y que se cancele la presentación e inscripción del acta de remate presentada, o al menos se anote como defectuoso por presentar defectos en la descripción de la ubicación de la finca, anulándose cualquier acto registral aprobado sobre la finca citada, no es de recibo por parte de esta Instancia, porque no hubo error por parte del Registro en la inscripción del documento presentado al tomo 411, asiento 17828, ya que como se indicó el registrador actuó conforme así lo determinaba el contenido de la escritura pública ingresada al Registro bajo la fortaleza de la fe pública notarial.

Sin embargo, la Administración Registral no puede obviar con el análisis de este caso, que efectivamente nos encontramos ante una situación que genera una inexacta publicidad registral, por cuanto según el plano constante en el expediente bajo el folio 12, se indica que la finca que se discute, está situada en el Distrito sexto, Colorado, Cantón segundo Pocosí, de la Provincia de Limón, información que no se ajusta a la consignada en el informe registral visible a folio 102 del expediente, que específicamente indica que la finca matrícula 27.360-000 de la Provincia de Limón, está situada en el Distrito cuarto, Jiménez, Cantón sexto, Guácimo, información que germinó en su oportunidad, la inscripción del documento presentado al Registro bajo el tomo 411, asiento 17828 del año 1994, fecha en que el Registro de la Propiedad Inmobiliaria no confrontaba la realidad jurídica con la realidad física del inmueble objeto del contrato, sea no verificaba la base de datos del Catastro Nacional, para confrontar el

plano con la información dada en el documento a inscribir y en el propio asiento registral, sino como se indicó supra, el calificador se atenía a la información dada en el documento a inscribir bajo la fe pública notarial. No fue sino que a partir de 1998 con la promulgación del Código Notarial, concretamente con la reforma al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional que exigió que para todo movimiento en una finca se debía contar con un plano de agrimensura, disposición cuya verificación se puso en práctica en el Registro a partir del año 2003, con la instauración de las bases de datos respectivas, con las cuales se logró determinar que la información dada por el notario en cuanto al plano que hacía referencia en el documento, se ajustaba en su totalidad a la finca que se describía.

Ante estos casos como el que se discute, en donde realmente existe un error en la información dada por el Registro, que se generó con la confrontación con el plano catastrado, pero que sin embargo, no perjudica a otros inmuebles colindantes, el Tribunal ha determinado no aplicar las medidas cautelares típicas contempladas en los artículos 87 y 88 del Reglamento del Registro Público, sino adaptar a este tipo de procesos, el procedimiento de saneamiento que con motivo de la instauración de la Oficina de Regularización Catastro – Registro, pretende la uniformidad entre la realidad física y jurídica de los inmuebles inscritos en el Registro Inmobiliario y que es un programa que ya comenzó a funcionar en el Estado Costarricense. Al efecto el Voto N° 346-2009 dictado por este Tribunal a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del diecisiete de abril de dos mil nueve en lo que interesa dice:

*“Como ya se indicó supra, en el caso de marras, es clara la existencia de un error en la información registral, al habersele consignado al inmueble una situación diferente a la que en realidad le corresponde, conforme al estudio realizado por la Unidad Ejecutora de Regularización del Catastro y el Registro Nacional, concretamente en el plan piloto Cipreses. La actividad desplegada por dicha Unidad, como se ha venido comentando, lo que busca es una armonización de los datos del Catastro Nacional, con los asientos registrales del Registro*



*Público de la Propiedad Inmueble –actualmente Registro Inmobiliario-, y ante las inconsistencias detectadas, establecer un procedimiento tendiente al “saneamiento” de los asientos registrales y catastrales, como medio para dirimir los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades de campo, con las jurídicas, constantes en el Registro de la Propiedad Inmueble, respecto de los planos catastrados provenientes de ese programa.*

*Aunque el instituto del saneamiento de los asientos inscritos no es extraño a nuestro ordenamiento registral, pues mediante el Decreto No 33982-J del 03 de octubre del 2007, que es el Reglamento al Artículo 30 de la Ley del Catastro No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas”, se reguló el procedimiento para llevarlo a cabo, utilizando al efecto el procedimiento de la gestión administrativa, regulado en los artículos 9 y siguientes del Reglamento del Registro Público, no puede obviarse que la situación fáctica que envuelven las inconsistencias catastrales determinadas en los inmuebles de la República, conforme se avanza en la cobertura del Programa de Regularización del Catastro y el Registro, es diferente a la que se normó como presupuesto para la procedencia de ese procedimiento, pues aquí la ejecución y mantenimiento del catastro se hace en forma oficiosa para una zona catastral y no como resultado de una “conciliación de información de planos”, o también llamada “conciliación jurídica de planos”, que ponga en evidencia un traslape de los mismos cuando pertenecen a distintos propietarios. Además, la depuración de la información catastral se hace, no sólo con base en la títulos o planos inscritos que constan en los Registros (entiéndase el Catastro Nacional y el Inmobiliario), sino que es resultado de la actualización del mapa catastral del país, con base en información extraregistrar de naturaleza técnica y tecnológica. De esta forma, las inconsistencias o inexactitudes del mapa catastral, no pueden calificarse como errores materiales o conceptuales, típicamente conocidos y regulados por las normas reglamentarias de diversos Registros, imputables a las partes, al Notario o a la Administración Registral.*

*Como es sabido, los indicados errores, tanto materiales como conceptuales, 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, la que posteriormente y en caso de que se presente una incapacidad jurídica por parte del Registro de solucionar la problemática, se cancela para dar paso a una marginal de inmovilización.*

*La “advertencia administrativa” que es objeto de impugnación en esta litis, entiende este Tribunal, es diferente a la típica “nota de advertencia” a la que se ha hecho referencia líneas atrás, pues como se dijo 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 causar con esa medida una inmovilización del tráfico jurídico de la propiedad. 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).*

*Conforme lo expuesto, basado en esa potestad de imperio que la ley le concede, el Registro bien hizo en mantener la advertencia, cuyos efectos jurídicos no van más allá que una **simple noticia**, una **publicidad informe** para advertir sobre la discordancia en cuanto al distrito donde está ubicado el inmueble en discusión, pero de modo alguno sus efectos jurídicos son de inmovilización o la nota de advertencia típica de un proceso de gestión donde se conoce de un error de inscripción de origen registral. La finca objeto de este proceso continua en el tráfico mercantil y es objeto de los diferentes procesos de modificación, transformación y extinción inherentes a todo derecho real, lo único es que esos derechos se ejercerán conjuntamente con la corrección del plano catastrado que dio origen al inmueble y la correspondiente verificación*

*del mismo en el asiento registral.”*

Basado en lo anterior, este Tribunal considera que el error determinado en la publicidad de la finca, puede ser tratado bajo los términos del voto transcrito, siendo que únicamente se consignará una ***advertencia de simple noticia*** que informe a terceros sobre la inexactitud de la ubicación de la finca y que para efectos de realizar cualquier modificación en la misma, se deba presentar un plano catastrado con la información correcta conforme al asiento registral de ese bien.

**QUINTO.** Lo que debe resolverse. Conforme a las consideraciones, doctrina y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Federico González Hernández en representación de la **SOCIEDAD PESQUERA LA MORENITA SOCIEDAD ANONIMA**, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas y tres minutos del diecisiete de Noviembre de dos mil ocho, la que en este acto se confirma, denegando las diligencias instauradas. El Registro únicamente deberá consignar en el asiento registral de inscripción de la finca 27.360-000 de la Provincia de Limón, una advertencia de ***aviso catastral*** con el fin de que ante un movimiento de ese inmueble se proceda con la presentación de un plano catastrado que consigne la información correcta en cuanto a la situación de la finca.

**SEXTO.** En cuanto al agotamiento de la Vía Administrativa: De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Federico González

Hernández en representación de la **SOCIEDAD PESQUERA LA MORENITA SOCIEDAD ANONIMA**, contra la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las once horas y tres minutos del diecisiete de Noviembre de dos mil ocho, la que en este acto se confirma, denegando las diligencias instauradas. El Registro únicamente deberá consignar en el asiento registral de inscripción de la finca 27.360-000 de la Provincia de Limón, una advertencia de ***aviso catastral*** con el fin de que ante un movimiento de ese inmueble se proceda con la presentación de un plano catastrado que consigne la información correcta en cuanto a la situación de la finca. 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. NOTIFIQUESE.

***Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez.***

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

***Lic. Adolfo Durán Abarca***

***M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora***

***Dr. Pedro Daniel Suárez Baltodano***



**DESCRIPTOR.**

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53