



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0647-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa de oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 148-2006-RIM

Propiedades

VOTO N° 0653-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas cuarenta minutos del veintisiete de julio de dos mil doce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos sesenta y ocho-setecientos sesenta y uno, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, titular de la cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del veintiocho de junio de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio fechado veintidós de mayor de dos mil seis, suscrito por la Registradora Sandra Marín Rosales, se informa a la Dirección del otrora Registro Público que el plano catastrado bajo el número 7-917436-1990 se encuentra inscrito en las fincas del Partido de Limón números 43770 y 65069.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las ocho horas cuarenta y tres minutos del



treinta y uno de mayo de dos mil seis, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (actualmente Registro Inmobiliario), dispuso de manera interlocutoria que se consignara una nota de advertencia administrativa para efectos de publicidad únicamente sobre la finca del Partido de Limón 65069.

TERCERO. Que mediante resoluciones de las ocho horas cuarenta y tres minutos del dieciséis de agosto de dos mil seis y de las diez horas cuarenta minutos del trece de julio de dos mil diez, se da audiencia a las partes interesadas, apersonándose el Licenciado Rojas Chinchilla representando al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en calidad de acreedor en gravamen hipotecario inscrito bajo las citas 492-7685-01-0001-001, que pesa sobre la finca del Partido de Limón folio real matrícula 65069.

CUARTO. Que mediante resolución de las catorce horas del veintiocho de junio de dos mil once, el Registro Inmobiliario dispuso inmovilizar la finca de Limón 65069.

QUINTO. Que por escrito presentado en fecha ocho de julio de dos mil once ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal interpone recurso de apelación en contra de la resolución citada anteriormente.

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, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;



CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyos los hechos que como probados tiene la resolución apelada, agregando los siguientes:

VI- Que por documento presentado al tomo 382 asiento 1714 del Diario, en fecha veinte de setiembre de mil novecientos noventa nace la finca del Partido de Limón folio real número 43290, con una medida de 25489.90 metros cuadrados, según el plano catastrado bajo el número L-677070-1987, proveniente de la finca 28278 (folios 235 y 236).

VII- Que el dos de noviembre de mil novecientos noventa se segrega de la finca 43290 la finca 7-043770-000, según el documento presentado al Diario bajo el tomo 382 asiento 16737, y con base en el plano L-917436-1990 (folios 27 a 43 y 5 a 6).

VIII- Que el tres de febrero de mil novecientos ochenta y siete, según documento presentado al Diario al tomo 353 asiento 8277, nace la finca del Partido de Limón folio real número 31898, con una medida de 55292.49 metros cuadrados, según el plano catastrado L-592368-1985, proveniente de la finca 28278 (folios 235 y 236).

IX- Que el veintidós de marzo de mil novecientos noventa y cinco se segrega de la finca 31898 la finca 7-065069-000, según documento presentado al Diario bajo el tomo 418 asiento 9153, y fundamentado en el plano L-917436-1990 (folios 55 a 62 y 53 a 54).

X- Que las fincas 7-043770-000 y la 7-065069-000 están ubicadas geográficamente en distintos lugares (folio 237).

XI- Que conforme al detalle cartográfico, ubicación, geográfica y colindancias relacionadas sobre la ortofoto de Pococí 2005 de los planos L-677070-1987, L-592368-1985 y L-917436-1990, se determina que el plano L-917436-1990 pertenece a la finca 7-043770-000 (folio 237).

SEGUNDO EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.



TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso que nos ocupa, el Registro Inmobiliario, conceptuando la situación bajo estudio atinente a que el plano catastrado L-917436-1990 se publicita en dos fincas del Partido de Limón, a saber las números 43770 y 65069, como una doble inmatriculación, sea que un mismo inmueble se encuentra inscrito en dos asientos distintos, y que además no se encuentra facultado para anular las inscripciones erróneamente practicadas de conformidad con el numeral 474 del Código Civil, resuelve que debe procederse de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, e inmovilizar la finca citada, la que se mantendrá hasta que la Autoridad competente ordene su cancelación o bien todas las partes involucradas manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.

Por su parte el apelante indica que la situación bajo estudio no enmarca dentro de la figura necesaria para decretar una inmovilización, sino que debe de consignarse un aviso catastral.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. I.- SOBRE EL REGLAMENTO APLICADO EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. A partir del día trece de octubre de dos mil nueve, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud en la publicidad de los asientos según sea ésta de origen registral o extra registral. 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”*. Siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada de oficio el veintidós de mayo de dos mil seis, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J.



II.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE INMOVILIZACIÓN. 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 catastrado, sea el L-917436-1990, a dos inmuebles del Partido Limón, matrículas 43770-000 y 65069-000, dando lugar a una inexacta publicitación de los asientos en que constan dichas inscripciones, que hace devenir como imprescindible su saneamiento, dado que contraviene el principio de publicidad registral y, por consiguiente, lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que obliga al funcionario calificador a efectuar una verificación previa de los documentos que son sometidos a su conocimiento, para garantizar la inscripción únicamente de los títulos válidos y perfectos, 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 (...)”*.

Esa doble inscripción de dos propiedades bajo un mismo plano contraviene, además, 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 (...)”.

De conformidad con lo transcrito, y como parte de la filosofía que inspira la figura del saneamiento registral-catastral, es deber de la Administración buscar una solución viable a los conflictos que se presenten, 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. Bajo esa tesitura, se hace necesario citar uno de los alcances que se obtiene del Catastro Nacional, y que se indica en el inciso c) del artículo 5 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, que literalmente dice:

“Artículo 5. Alcances: Los alcances que se obtienen del catastro para efectos del Registro Inmobiliario son los siguientes: a)... b)... c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica”.

Conteste con el informe pericial emitido por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral, las fincas 7-043770 y 7-065069 ambas 000 se encuentran ubicadas geográficamente en lugares distintos, siendo que el plano L-917436 pertenece por sus antecedentes a la finca 7-043770-000, lo que evidencia una inconsistencia registral que no necesariamente debe llevar a la inmovilización de las propiedades.

El Registro determinó esta medida de saneamiento bajo el supuesto que las dos inscripciones obedecen a un mismo inmueble, donde uno de ellos no existe en la realidad física, derivada de una doble inmatriculación.

Según la prueba solicitada para mejor proveer, esta premisa no tiene asidero, pues las fincas 7-



043770 y 7-065069 geográficamente tienen su propia ubicación, claramente diferenciables en la ortofoto del 2005 del distrito primero Guápiles, del cantón 2 Pococí de la Provincia de Limón.

Así las cosas, en realidad no estamos en presencia de una doble inmatriculación, entendida ésta como que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno del otro (**Diez Picasso, Luis y Gullón, Antonio, Sistema de Derecho Civil, Vol. III, Editorial Tecno, 5^{ta} edición, Madrid, 1990, pág. 304**), sino tal y como se mencionó en este caso es que dos fincas autónomas tienen como antecedente, en forma inexplicable, un mismo plano, que desde el punto de vista técnico nunca debió utilizarse para segregar la finca 7-065069, es evidente la inconsistencia registral y catastral que obliga a este Tribunal a acoger el recurso de apelación y ordenar que se modifique la medida cautelar de inmovilización de la finca 7-065069-000 y se establezca como medida cautelar un aviso catastral sobre ésta.

QUINTO. 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, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla en representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del veintiocho de junio de dos mil once, la que en este acto se revoca y se ordena al Registro modificar la medida cautelar de inmovilización consignada en la finca del Partido de Limón, folio real matrícula N° 65069, para que se indique que ésta corresponde a un aviso



catastral, para advertir a terceros sobre la inconsistencia detectada. 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 para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

Gestión Administrativa Registral

TE. Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG. Errores Registrales

TNR. 00.55.53

Publicidad Inexacta

TG. Principio de Publicidad registral

UP. Inexactitud registral

TNR. 00.46.59