



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2011-0875-TRA-RI (DR)**

**Apelación en Gestión Administrativa**

**ROVAL ANVAL, S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 009-2010)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

***VOTO No 800-2012***

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

Recurso de apelación presentado por **Roberto Valdivia Obregón**, mayor, soltero, vecino de San José, con cédula de identidad 6-102-1023, en representación de la empresa **ROVAL ANVAL, S.A.**, con cédula jurídica 3-101-363777, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con diecinueve minutos del diez de agosto de dos mil once.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 04 de enero de 2010, el señor Roberto Valdivia Obregón, de calidades y en la condición indicadas presentó diligencias de Gestión Administrativa, informando que es dueño de la finca **597409** de San José, que relaciona el plano catastrado **SJ-335380-1979**, y que la misma está siendo traslapada por la finca **540399**, también de San José y descrita en el plano **SJ-881591-2003**. Asimismo, señala que existen otros traslapes de fincas, relacionadas en los planos catastrados **SJ-335378-1979** que se sobrepone con el **SJ-882373-2003**, y **SJ-881590-2003** con el **SJ-335371-1979**.



**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada a las 12:42 horas del 11 de enero de 2010 por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, resuelve consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre las siguientes fincas, todas del Partido de San José: **597409, 540399, 597412, 540401, 597410 y 540400**, descritas con los planos **SJ-335380-1979, SJ-881591-2003, SJ-335378-1979, SJ-882373-2003, SJ-335371-1979 y SJ-881590-2003**, respectivamente y únicamente para efectos de publicidad.

**TERCERO.** Que en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, fueron conferidas las **audiencias de ley** a las partes interesadas, mediante resoluciones dictadas a las 10:37 horas del 01 de setiembre de 2010, de las 11:08 horas del 17 de diciembre de 2010 y de las 11:11 horas del 10 de febrero de 2011.

**CUARTO.** Que mediante resolución dictada a las 11:42 horas del 08 de noviembre de 2010 por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, resuelve ampliar la **Nota de Advertencia Administrativa** consignada a efecto de incluir las fincas **87497; 597408 y 597411**, todas del Partido de San José.

**QUINTO.** Que mediante resolución de las ocho horas con diecinueve minutos del diez de agosto de dos mil once, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “...**I.-** Una vez firme la presente resolución, se ordena consignar inmovilización en razón de: a. Haber nacido a la vida jurídica mediante un instrumento notarial que carece de matriz: fincas del Partido de SAN JOSÉ matrículas OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE (87497), QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHO (597408), QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NUEVE (597409), QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIEZ (597410), QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS ONCE (597411) Y QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DOCE (597412). b. Por encontrarse doblemente inmatriculadas: fincas del



*mismo Partido matrículas QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NUEVE (597409) y QUINIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (540399), QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIEZ (597410) y QUINIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS (540400), QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DOCE (597412) y QUINIENTOS CUARENTA MIL CUATROCIENTOS UNO (540401) y c. Por publicitar una medida que no corresponde a la realidad: finca OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE (87497) , misma que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de las fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública, ...”*

**QUINTO.** Que mediante escrito presentado el día 09 de setiembre de 2011 el señor Roberto Valdivia Obregón en representación de la gestionante ROVAL ANVAL, S.A. interpuso recurso de apelación en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

**SEXTO.** Que mediante escrito presentado ante este Tribunal el día 17 de enero de 2012, se apersonó el señor Oscar Eugenio Cortés Arias en representación de la empresa Corporación Hermanos Cortés Arias.

**SETIMO.** 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 la Juez Díaz Díaz, y;**

### **CONSIDERANDO**



**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal considera como hechos probados de trascendencia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

**I.-** Que el 22 de octubre de 2008, fue presentado ante el Registro de la Propiedad un documento al cual le fueron asignadas las citas **577-71075**, en el que da fe el notario **Luis Alberto Valverde Bermúdez**, es testimonio de la escritura No. 328, visible a folio 196 del tomo 3 de su protocolo, (ver folios 32 a 34)

**II.-** Que según el documento relacionado en el hecho probado anterior, ante el notario indicado compareció el señor Ricardo Alonso Umaña Portocarrero, en representación de la empresa **LIMBURGIA, S.A.**, segregando de la finca 87497 de San José cinco lotes, en cabeza de su dueña, dando origen a las fincas del partido de San José: 597408, 597409, 597410, 597411 y 597412, (ver folios 32 a 34 y 283, 267, 271, 279 y 275, respectivamente)

**III.-** Que el Tomo 3 del protocolo del Notario Luis Alberto Valverde Bermúdez, consta de cien folios, en él fueron autorizadas 134 escrituras y su razón de cierre data del año 1999, ver certificación expedida por el Archivo Notarial del Archivo Nacional (folios 100 a 102).

**IV.-** Que mediante el Índice de Instrumentos Autorizados durante la segunda quincena del mes de octubre del año 2008, el notario Luis Alberto Valverde Bermúdez informó al Archivo Notarial que el tomo de protocolo en uso a esa fecha es el número 7 y que en ese período de tiempo no cartuló, (folios 127 a 128 vuelto).

**V.-** Que el 31 de agosto de 2011, fue interpuesta ante el Ministerio Público, denuncia en contra del Notario Luis Alberto Valverde Bermúdez, mediante Oficio RIM-RE-209-2011 de la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario (folios 335 a 337).

**VI.-** Que la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario interpuso denuncia en contra del Notario Luis Alberto Valverde Bermúdez, mediante Oficio RIM-RE-210-2011, presentado el 31 de agosto de 2011 ante el Juzgado Notarial del Poder Judicial (folios 338 a 340).

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Órgano de Alzada tiene por no demostrados los siguientes hechos:



I.- Que en el trámite del documento con citas 577-71075 haya mediado algún error atribuible al registrador a quien le fuera asignado.

II.- Que en la inscripción de los planos catastrados: **SJ-335380-1979, SJ-881591-2003, SJ-335378-1979, SJ-882373-2003, SJ-335371-1979, SJ-881590-2003**, haya mediado algún error u omisión atribuible a los registradores encargados de su trámite.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. DE LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LOS AGRAVIOS DEL RECORRENTE.** Una vez realizada la investigación de mérito, concluye el Registro Inmobiliario que; efectivamente, tal como afirmó el gestionante en su escrito inicial, **existe una doble inmatriculación** de las fincas: 597409 con la finca 540399, 597410 con la finca 540400, y 597412 con la finca 540401, descritas en los planos catastrados: SJ-335380-1979 y SJ-881591-2003, SJ-335371-1979 y SJ-881590-2003, así como SJ-335378-1979 y SJ-882373-2003, respectivamente.

Asimismo, se acreditó que las fincas 597408 a 597412 de San José, nacen a la vida jurídica mediante documento presentado con citas **577-71075**, en el que se indica es testimonio de escritura número 328, correspondiente al folio 196 vuelto del tomo 3 de protocolo del Notario Luis Alberto Valverde Bermúdez.

Posteriormente, el 08 de marzo de 2010, fue presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario una copia certificada por el Archivo Notarial del Archivo Nacional, solicitada por el señor Valdivia Obregón (ver folio 102 vuelto), en donde consta la razón de cierre del tomo 3 de protocolo del relacionado Notario Valverde Bermúdez, en la cual se verifica que el mismo consta únicamente de cien folios y de ciento treinta y cuatro escrituras.

De esta forma, ha sido comprobada por la Autoridad Registral la inexistencia de una escritura matriz del supuesto testimonio de escritura y, en virtud de ello, ordena la inmovilización de los



inmuebles originados, procediendo además a interponer las denuncias correspondientes, ante el Ministerio Público y el Juzgado Notarial, en contra del notario autorizante de dicho testimonio.

Por otra parte, en sus agravios el recurrente manifiesta que este procedimiento ha constituido *“una larga y tediosa investigación, plagada de trámites innecesarios como el dictado de resoluciones que obligan a demostrar personerías jurídicas que están al alcance de esa Dirección con el simple uso de una computadora”*. Agrega que se siente complacido por cuanto de esta investigación se ha logrado comprobar las anomalías que afectan su patrimonio, dictando la inmovilización administrativa de las propiedades involucradas. Sin embargo, plantea su desacuerdo con lo resuelto en cuanto omite dictar alguna disposición a efecto de sentar responsabilidades administrativas y penales, a pesar de tener *“...por suficientemente demostradas las anomalías y actuaciones catastrales y registrales que dieron nacimiento a las actuaciones ilícitas denunciadas (...) con la excusa de que debe ser por resolución judicial que se levante el gravamen que ahora se impone sobre los inmuebles...”* Afirma que, con ese pretexto evade la Administración el hacerse *“...cargo de sus responsabilidades en la vía administrativa con la consiguiente obligación de indemnizar a las partes por los daños y los perjuicios irrogados en forma tan violenta en contra de los pregonados principios de Seguridad Jurídica y Fé Pública (...) máxime que existen suficientes disposiciones de carácter normativo que el exigen a la Administración asumir directamente las consecuencias de la (sic) actuaciones ilegal (sic) de sus funcionarios cuando ese accionar lesione los derechos de los administrados...”*

**CUARTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO.** En relación con las inconformidades externadas por el recurrente, en primer término y en relación con los supuestos trámites innecesarios llevados a cabo por el Registro a quo dentro de estas diligencias administrativas, dentro de los cuales señala la obtención de las personerías jurídicas de las empresas involucradas en este asunto, debe indicarle este Tribunal que si bien es cierto esa información se encuentra inscrita en los asientos registrales -en este caso en la Dirección de Personas Jurídicas-, es necesario que éstas sean acreditadas al expediente, por cuanto lo resuelto por la Autoridad Registral debe



ajustarse a los autos que en él consten, aunado a que es mediante esa información que logra determinarse el lugar en que deben notificarse todas y cada una de las resoluciones que se dicten dentro del procedimiento administrativo, especialmente las Audiencias de ley, a los efectos de cumplir con los Principios Constitucionales de Debido Proceso y Derecho de Defensa, que asisten a todas las partes interesadas.

En cuanto al segundo de sus agravios, ha quedado suficientemente demostrado en autos que las fincas 597408 a 597412 de San José, se originan de una actuación anómala, por cuanto el testimonio presentado al Registro carece de escritura matriz. No obstante, ese documento en apariencia cumplía con todos los requisitos de forma y fondo, contenidos dentro del Marco de Calificación Registral, para acceder a la Publicidad Registral y por ello el deber del registrador encargado de su calificación era inscribirlo. Lo anterior en virtud que la declaratoria de nulidad de un instrumento público, en este caso notarial, es competencia absoluta de la Autoridad Jurisdiccional y en consecuencia está vedado al funcionario registral poner en duda las manifestaciones sostenidas por el notario, por cuanto éstas se encuentran revestidas de la fe pública que por imperio de ley y en nombre del Estado le ha sido conferida a dicho funcionario.

En este sentido, considera esta Autoridad, que bien hizo el Registro Inmobiliario en interponer; en contra del notario autorizante del testimonio de escritura que origina las fincas sobrepuestas, las denuncias correspondientes ante el Ministerio Público y el Juzgado Notarial, ya que es ante dichas autoridades que deben dilucidarse las anomalías encontradas.

En otro orden de ideas, en lo relativo a la inscripción de los planos catastrados que relacionan las fincas objeto de estas diligencias y que también se ha demostrado en autos, se encuentran sobrepuestas, constituyéndose en dobles inmatriculaciones, se advierte al recurrente que el registrador catastral, en aplicación del artículo 41 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional al momento de calificar los planos puede atenerse “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario...”



Asimismo, sobre la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario, antes Catastro Nacional, ya este Tribunal Registral Administrativo, en el Voto No. 393-2010, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, afirmó:

“... a partir del año 2003, la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el **Sistema de Información de Planos (SIP)**, que según la Guía de Calificación Registral del Catastro Nacional, consultada en la página ([www.registronacional.go.cr](http://www.registronacional.go.cr)), consiste en un *sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción. Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”*. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite *“contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”*. Esto permite al Catastro Nacional *“atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”*”

No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano (...), no se incluía en ella los planos inscritos con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Gracia, en la Memoria Institucional del año 2003, que expresa:



***“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país.***

*Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...) / Este proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003 en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.”*

*(<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>),*

De lo que se deduce claramente, que el SIP se fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores...”

De lo expuesto resulta claro entonces que, para el caso que nos ocupa, al momento de inscribir los planos **SJ-881591-2003**, **SJ-882373-2003** y **SJ-881590-2003** que grafican las fincas 540399, 540401 y 540400, respectivamente, es decir en el año 2003, no era posible para el funcionario catastral verificar en el SIP si existían o no planos anteriores que representaran esos mismos terrenos y por ello no puede atribuírseles algún tipo de error en la calificación e inscripción de los mismos, por cuanto no fue detectado en este proceso que ya existían los planos **SJ-335380-1979**, **SJ-335378-1979** y **SJ-335371-1979**, los cuales incluso a ese momento no habían originado movimientos o asientos en el entonces Registro de Bienes Inmuebles.



Así las cosas, es de acuerdo a esta situación que no resultan de recibo los agravios del recurrente, por cuanto de los autos que constan en el expediente venido en Alzada, se verifica que no existe inconsistencia alguna imputable a la sede registral y catastral, por ello no cabe imponer sanciones a sus funcionarios y menos aún resulta procedente pretender una indemnización a cargo de la Administración Registral en este caso.

De conformidad con todas las anteriores consideraciones, se declara sin lugar el recurso presentado por Roberto Valdivia Obregón en representación de **ROVAL ANVAL, S. A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las ocho horas con diecinueve minutos del diez de agosto de dos mil once, la cual se confirma en todos sus extremos.

**QUINTO. 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 anteriores consideraciones se declara sin lugar el recurso presentado por el señor Roberto Valdivia Obregón en representación de **ROVAL ANVAL, S. A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las ocho horas con diecinueve minutos del diez de agosto de dos mil once, la cual se confirma en todos sus extremos, y en consecuencia se deniega lo solicitado por dicho recurrente en su exposición de agravios, por cuanto no se ha detectado error o inconsistencia alguna en las actuaciones registrales y catastrales que amerite una investigación acerca de eventuales responsabilidades de esa sede. 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.—**

*Luis Gustavo Álvarez Ramírez*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Katty Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*