



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0642-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

Víctor Julio Arguedas Barrantes, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 1454-2011-RIM)

VOTO N° 050-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del veintitrés de enero de dos mil trece.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Víctor Julio Arguedas Barrantes**, mayor, casado una vez, empresario, con cédula de identidad número 4-112-508, setecientos sesenta y uno, vecino de Heredia, en su condición de titular registral de la finca de Heredia, Folio Real 183392, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las once horas del dos de mayo de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante “Reporte de las inconsistencias del predio para la Unidad de Saneamiento”, elaborado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, del Programa de Regularización de Catastro-Registro, suscrito por el Ingeniero José Oviedo Brenes, Coordinador, correspondiente al identificador único **No. 40102018680100**, referente a la finca del Partido de Heredia, matrícula 186801, ubicada en el Cantón 01 (Heredia), Distrito 02 (Mercedes) y que publicita el plano catastrado H-772364-2002, se informa que: *“Estas fincas (4-186801, 4-183392) corresponden a un mismo espacio físico e indican en su asiento registral el mismo plano catastrado.”*



Una vez realizado un estudio preliminar de lo informado en dicho reporte de inconsistencias se dio apertura al Expediente Administrativo No. 1454-2011-RIM y mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las catorce horas del 20 de enero de 2012, se resolvió consignar **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas indicadas, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las catorce horas del 16 de marzo de 2012, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procedió a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonó Karen Castillo Viquez, con cédula 2-848-703, en su condición de titular registral de la finca 186801 de Heredia.

TERCERO. Que mediante resolución dictada a las once horas del dos de mayo de dos mil doce por el Registro Inmobiliario, División Registral, se resolvió: “...1) *Consignar inmovilización sobre las fincas del partido de Heredia **CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS UNO (186801)** y **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS (183392)**, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción.* 2) *Consignar inmovilización sobre el plano catastrado **H-SIETE SIETE DOS TRES SEIS CUATRO-DOS MIL DOS (H-772364-2002)**...*”

CUARTO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 23 de mayo de 2012, el señor Víctor Julio Arguedas Barrantes, titular de la finca 183392 de Heredia, interpone recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en Alzada.



QUINTO. 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 Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal asume como propio el elenco de hechos que por demostrados y de relevancia para la resolución del presente asunto tuvo el Registro Inmobiliario, agregando que los mismos se fundamentan de la siguiente forma: El enumerado como (I) y (II) a folio 01, (III) a folio 05, (IV) a folio 03, (V) a folio 11, (VII) a folio 16, (VIII) a folio 10. Asimismo, con ese mismo carácter, se enlista el siguiente: **IX)** Que las escrituras relacionadas en los hechos probados (III) y ((V) fueron otorgadas por el señor Edwin Arguedas Barrantes, mayor, casado, con cédula de identidad 4-106-1137 en carácter de apoderado generalísimo sin limitación de suma de Margarita Barrantes Bolaños, con cédula 4-055-583, quien es titular registral de la finca 58763 de Heredia, (ver folios 05 y 11).

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 de las dos escrituras públicas relacionadas como hechos probados (III) y (V), que originaron las citas **510-8040 y 502-3728**, mediante las cuales, el señor Edwin Arguedas Barrantes en representación de Margarita



Barrantes Bolaños segrega el mismo lote en dos ocasiones, dando origen a las fincas **186801 y 183392** de Heredia, de conformidad con un único plano catastrado **H-772364-2002**. El primero de dichos lotes fue vendido a Karen Vanessa Castillo Víquez y el segundo de ellos fue donado a Víctor Julio Arguedas Barrantes.

Esta situación es detectada por la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización de Catastro-Registro mediante el cual se pretende investigar, controlar y corregir inexactitudes en la publicidad registral, provenientes de la falta de concordancia entre los asientos registrales y catastrales, en razón de lo cual la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario inicia un procedimiento de gestión administrativa, dentro del cual procede a consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre ambas fincas.

Finalizado ese procedimiento administrativo, concluye el Registro Inmobiliario que ambas fincas tienen idéntica descripción, la cual se ajusta en un todo al mismo plano, siendo que dicha inconsistencia es de origen extrarregistral, atribuible a la falta de un adecuado control, por parte de la titular registral de la finca **58763 de Heredia** y a la actuación notarial, ya que mediante sendos instrumentos públicos, los cuales cumplieron con los requisitos legales establecidos en esa fecha para su inscripción, originó dos asientos registrales independientes, en razón de lo cual, resuelve el *a quo* **Inmovilizar ambas fincas y el plano que las generó**, hasta que sea subsanada la inexactitud referida, ya sea por la autoridad jurisdiccional competente, quien previa corrección de la inconsistencia que afecta ambos inmuebles ordene el levantamiento de dicha medida cautelar administrativa, o bien, las partes interesadas, mediante escritura pública soliciten la inclusión de un nuevo plano catastrado en el bien que corresponda, y soliciten el levantamiento de la referida inmovilización.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor **Víctor Julio Arguedas Barrantes**, en su condición de titular registral de la finca **183392** de Heredia, manifestando que su hermano en representación de su madre, ahora fallecida y quien era propietaria de la finca



58763 de Heredia, segregó de ésta 26 lotes en cabeza de su dueña, siendo que a él le fue donado el lote número 20, segregado con el plano **H-772364-2002**. Afirma que el problema se produjo a partir que las notarias Paula Marcela Arroyo Rojas y Floria Quesada Jiménez otorgaron otra escritura mediante la cual segregaron nuevamente el lote antes referido y lo vendieron a Karen Vanessa Castillo Víquez, lo cual no es su culpa, no procedía y por ello no debió haberse realizado. En razón de dichos alegatos solicita sea levantada la inmovilización sobre el inmueble de su propiedad.

CUARTO. 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, en razón de esta surge el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, mediante 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 de los anteriores Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Nacional. Es a partir de allí, que deviene necesario implementar una serie de procedimientos que permitieran, de manera progresiva, el saneamiento de incompatibilidades identificadas por ese Programa.

De previo a la implementación de este Programa de Regularización, ya se habían reformado diversos cuerpos legales, entre otros y para lo que nos interesa, al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, ampliando así la exigencia del requisito de plano catastrado a todo movimiento registral: *“Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley... El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo.”* Con esta reforma se hizo exigible **citar**, para todo movimiento registral, un plano catastrado que describiera cada uno de los bienes inmuebles objeto del acto o contrato inscribible. Sin embargo, dicha norma se limitaba a esto, es decir, las partes estaban obligadas únicamente a indicar un número de plano catastrado y no



existía posibilidad de establecer un control por parte del entonces Registro de Bienes Inmuebles, de que los planos citados por las partes, y/o el notario, en los testimonios de escritura sometidos a calificación, concordaran con el bien registrado o por registrar. Es por ello que mediante el Decreto Ejecutivo No 32563-J publicado el 30 de agosto de 2005, ya derogado por el **Decreto Ejecutivo No. 33982-J publicado en La Gaceta No. 190 del 03 de octubre de 2007**, que es Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, y ante la detección de gran cantidad de inconsistencias en la información contenida en los asientos de Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble, se establecieron procedimientos administrativos orientados a, que de manera coordinada, se pudiera sanear la información de ambas dependencias, a los efectos de lograr concordancia entre la información jurídica de los asientos registrales y la representación gráfica de la realidad física constante en el plano catastrado, Reglamento que en su artículo 1º establece: *“De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales. Cuando en un asiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda al inmueble o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional previa solicitud del interesado procederá a la inscripción del plano que corresponda de conformidad con la normativa vigente. Una vez inscrito el plano, el propietario registral deberá bajo las formalidades registrales hacer la solicitud ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble para sanear la información y ajustarla a la realidad material.”* (Agregado el énfasis).

Es a partir de este momento que se establecen mecanismos más efectivos para que los registradores del Registro Público de Bienes Inmuebles pudiesen hacer consultas 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. Es claro que, con todas estas reformas el legislador persiguió que todo inmueble sobre el que operaba algún movimiento, contara con un plano catastrado que lo identificara plenamente y lo definiera en forma inequívoca, es decir, que existiera una congruencia total entre la información que publicitan los asientos registrales y catastrales.

No obstante, la calificación registral ejercida por el Registrador del Registro Público de Bienes Inmuebles, se circunscribe a un control de la legalidad de los actos o contratos sometidos a registración, y en aplicación del Principio de Marco de Calificación Registral, establecido en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que es Ley N° 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, en concordancia con los artículos 34 y 35 y siguientes del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, el Registrador al ejercer su función calificadora, debe atenerse únicamente a lo que expresan los asientos del Registro y al contenido mismo del título, el cual en caso de ser un instrumento notarial, se encuentra revestido de la fe pública que ostenta el Notario habilitado para tal función, sin que el calificador registral pueda prejuzgar sobre la validez de ese título o de la obligación contenida en el mismo.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Registro Inmobiliario, en caso de que la corrección de los errores o inconsistencias que se produzcan en la publicidad registral pueda perjudicar a un tercero, se debe consignar en el inmueble una Nota de Advertencia Administrativa, que no sustrae el bien del tráfico inmobiliario por cuanto es solo para efectos de publicidad. Sin embargo, esta medida cautelar, posteriormente y en caso de que sea jurídicamente imposible para el Registro solucionar la problemática, dará paso a una



marginal de **inmovilización** que tiene efectos jurídicos más amplios y graves para los titulares, ya que esta sí impide el tráfico inmobiliario.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. En el caso bajo estudio, la inmovilización que ha decretado el Registro Inmobiliario y que es objeto de impugnación, corresponde a una medida cautelar administrativa, provocada precisamente por la imposibilidad de sanear el asiento registral de las fincas 186801 y 183392 de Heredia, las cuales; según ha quedado demostrado, se describen registralmente con el mismo asiento catastral y; eventualmente, en la realidad del terreno podríamos encontrarnos ante dos escenarios, uno de ellos, puede tratarse de dos inmuebles totalmente independientes que en la materialidad tengan distintas descripciones (en cuanto a ubicación, área y colindancias) en cuyo caso la inconsistencia es la simple **duplicidad del plano** en sus asientos registrales, en otro caso muy distinto podría resultar una **doble inmatriculación**, sea que ambos inmuebles ocupan una misma área de terreno.

Ante este panorama, es claro que debe resolverse la inexactitud encontrada, pues del informe de inconsistencias vertido por la Unidad de Validación del Programa de Regularización Catastro-Registro, únicamente se ha determinado que ambos bienes “...*corresponden a un mismo espacio físico e indican en su asiento registral el mismo plano catastral*”, lo que constituye una incongruencia de la información registral y catastral en relación con dichos inmuebles, que produce una inexacta publicidad que es necesario sanear. Es por ello que, mediante la resolución final recurrida, el Registro ordena la inmovilización de ambas fincas, medida cautelar provisional que se mantendrá hasta que la autoridad judicial, una vez subsanada la inconsistencia, ordene su levantamiento, o las partes interesadas, de común acuerdo la corrijan y lo soliciten mediante los mecanismos legales previstos.

Es por lo anterior que no resultan de recibo los agravios que presenta el apelante, ya que a la fecha de otorgamiento e inscripción de las segregaciones, sea a setiembre de 2002, no era posible para las notarios autorizantes, ni para el registrador encargado de tramitar el testimonio



de escritura presentado con citas 510-8040, determinar que ya el plano catastrado H-772364-2002 había originado una finca, por lo que dicho error, en modo alguno sería imputable a ellos. Por el contrario, si bien es cierto lo ocurrido no es culpa del apelante, señor Víctor Julio Arguedas Barrantes, dicho error es imputable única y exclusivamente al titular de la finca 58763 de Heredia; sea su señora madre Margarita Barrantes Bolaños y su representante legal, el señor Edwin Arguedas Barrantes (su hermano), quien hizo uso en dos ocasiones del mismo plano catastrado, produciendo así la doble segregación del lote en él descrito.

Conforme con todo lo expuesto, resulta claro para esta Autoridad de Alzada que, de conformidad con los Principios de Legalidad, Rogación, Marco de Calificación Registral y Fe Pública Notarial, no puede el Registro Inmobiliario corregir en forma oficiosa la inconsistencia detectada, debiendo mantener la inmovilización sobre ambas fincas hasta que esta sea rectificada por una autoridad judicial, la cual; mediante la correspondiente ejecutoria, ordene su cancelación, o; en caso contrario, que las partes interesadas procedan a subsanarla y lo soliciten mediante escritura que sea sometida al proceso de calificación por parte del Registrador.

Por todas las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado por el señor **Víctor Julio Arguedas Barrantes**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas del dos de mayo de dos mil doce, la que en este acto se confirma.

SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000, publicada en el Diario Oficial La Gaceta No. 206 del 27 de octubre de 2000, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en todas las consideraciones indicadas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Víctor Julio Arguedas Barrantes**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las once horas del dos de mayo de dos mil doce, la que en este acto se confirma, para que se consigne inmovilización de las fincas **CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS UNO (186801)** y **CIENTO OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS (183392)** de la Provincia de **Heredia** así como el plano catastrado que ambas publicitan **H-772364-2002**, hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción. 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.—**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

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