



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-1000-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

MGJ PRODUCCIONES Y ASESORIAS TURISTICAS S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen No. 2011-1000-RIM)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO N° 1171-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del veintiocho de noviembre de dos mil trece.

Recurso de Apelación presentado por la Licenciada **Marianela Portugués Sánchez, mayor**, casada dos veces, abogada, con cédula de identidad número uno- cinco cuatro tres- seis seis nueve, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de la empresa **MGJ PRODUCCIONES Y ASESORIAS TURISTICAS S.A.**, cédula jurídica número tres- ciento uno- cuatrocientos treinta y tres mil novecientos cuarenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecinueve de julio de dos mil once.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 25 de Octubre de 2010, suscrito por el Registrador Licenciado Jorge Quesada Gómez, informa que al efectuar el estudio del documento con citas Tomo **2010**, Asiento **289764**, se determinó que el plano número **SJ-491923-1982**, se encuentra inscrito en las fincas **490638** y **379397** de San José.



II. Una vez realizado el estudio preliminar correspondiente, mediante resolución de las ocho horas del diecisiete de enero del dos mil once, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario procede a consignar **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas relacionadas; únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se resuelve la inconsistencia indicada y se continúa con el trámite del presente expediente.

III. Que mediante resolución de las nueve horas treinta minutos del diecisiete de Enero del dos mil once, y en cumplimiento del Principio Constitucional de Debido Proceso, se dieron las audiencias correspondientes a las partes: ***“I.-CARLOS LUIS MORA JIMENEZ cédula número 1-252-142, y a la señora MANUELA CARDENAS MARIN, cedula número 1-285-350, el primero en su condición de propietario Registral de la finca del Partido de San José matrícula 379397-000, y la segunda como beneficiaria de la Habitación Familiar que soporta la misma. II.- MGJ PRODUCCIONES Y ASESORIAS TRURISTICAS SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3101-433944, en su condición de propietaria Registral de la finca del Partido de San José matrícula 490638-000”***

IV. Que en resolución de las nueve horas del diecinueve de julio del año dos mil once, el Registro Inmobiliario, resolvió: ***“(…) Una vez firme la presente resolución, se ordena: I.- INMOVILIZAR las fincas del Partido de San José matrículas TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE (379397-000) y CUATROCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO (490638-000) así como el plano catastrado número SJ- CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTITRES- MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS (1-491923-1982). (...)NOTIFÍQUESE.***

V. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 17 de Agosto del 2011, la Licenciada **Marianela Portugués Sánchez**, representante de la empresa **MGJ PRODUCCIONES Y ASESORIAS TURISTICAS S.A.**, propietaria registral de la finca del Partido de San José matrícula 490638-000, interpone recurso de apelación en contra de la resolución indicada, sin expresar agravios.



VI. 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 Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos probados relevantes para lo que debe ser resuelto, los siguientes:

1.- Que mediante documento inscrito el 22 de Noviembre de 1990 se vende lote a Carlos Luis Mora Jimenez, el cual genera la finca matrícula 1-379397-000 según plano SJ-491923-1982. Dicho inmueble se describió como *“LOTE SEGUNDO: terreno de solar; situado en San Gabriel de Aserri, distrito cuarto, cantón sexto de San José; con linderos actuales y topográficos así: NORTE: Porción segunda del resto, SUR y OESTE: calle pública, y ESTE: calle pública, en medio de porción tercera del resto.”* (Ver Folio 11)

2.- Que el 7 de junio de 1999 se segrega con el mismo plano indicado en el hecho anterior un lote que genera la finca matrícula 1-490638-000, inscrita a favor de Mireya Sánchez Castro. Dicha señora vende a MG PRODUCCIONES S.A. (Ver Folio 3). La finca se vendió como porción primera. (Ver Folio 19)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. CONTROL DE LEGALIDAD DE LA RESOLUCIÓN APELADA. El fundamento para formular un *recurso de apelación*, se deriva



no sólo del interés legítimo o el derecho subjetivo que posea el apelante y que estime haber sido quebrantados con lo resuelto por el juzgador, sino, además, de los **agravios**, es decir de los razonamientos que se utilizan para convencer al **ad quen**, de que la resolución del **a quo** fue contraria al ordenamiento jurídico, señalándose, puntualizándose o estableciéndose, de manera concreta, los motivos de esa afirmación.

Bajo tal tesitura, ocurre que en el caso bajo examen, al momento de apelar la Licenciada **Marianela Portugués Sánchez** en representación de la empresa **MGJ PRODUCCIONES Y ASESORIAS TURISTICAS S.A.**, se limitó a consignar, en lo que interesa, lo siguiente: “(...) *No me encuentro conforme con la resolución dictada ya que la propiedad nos pertenece. Posteriormente ampliare mis alegatos con las pruebas que correspondan para mejor resolver. (...)*” (Ver folio 66), frase con la cual, desde luego, no satisfizo lo establecido en los artículos **19** y **20** del Reglamento Operativo de este Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, publicado en la Gaceta No. 169 del 31 de agosto de 2009, que compele a los recurrentes a establecer las motivos de su inconformidad; posteriormente, no se apersonó ante este Órgano de Alzada; y finalmente, conferida por este Tribunal la audiencia (Ver folio 83) para expresar agravios, desaprovechó esa oportunidad para exponer las razones de su impugnación, dejando pasar el plazo respectivo sin haber presentado algún alegato con el cual sustentarla.

Por otra parte el señor Carlos Luis Mora Jimenez, cédula número uno- doscientos cincuenta y dos- ciento cuarenta y dos, en su condición de propietario registral de la finca del partido de San José matrícula 379397-000, expresó en escritos presentados ante el Tribunal Registral Administrativo del 23 de Noviembre del 2011 y 29 de Febrero del 2012 , que no consideró oportuno apelar la citada resolución debido a que la misma se encuentra ajustada a derecho, solicitando se confirme la resolución del Registro Inmobiliario y se continúe con la inmovilización del inmueble hasta tanto no se declare la verdad real del presente asunto.

No obstante lo expuesto en los párrafos que anteceden, en cumplimiento del *Principio de Legalidad* que informa esta materia y que, por consiguiente, compele a este Tribunal Registral



a conocer la integridad del expediente sometido a estudio, resulta viable confirmar que lleva razón el Registro Inmobiliario en haber resuelto la inmovilización de las fincas del partido de San José matrículas trescientos setenta y nueve mil trescientos noventa y siete; y cuatrocientos noventa mil seiscientos treinta y ocho, así como el plano catastrado número SJ- cuatrocientos noventa y un mil novecientos veintitrés- mil novecientos ochenta y dos, dado que nos encontramos ante la existencia de una doble inmatriculación por las razones que se analizarán.

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 1° 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**). 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 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 sanear la inconsistencia, 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.

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 **490638** y **379397** de San José, las cuales, según ha quedado demostrado, se describen registralmente con el mismo asiento catastral. Eventualmente, en la realidad del terreno se podría encontrar 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 y en otro caso muy distinto, podría resultar una **doble inmatriculación**, sea que ambos inmuebles ocupan una misma área de terreno.

De las declaraciones de la apelante a folio 35 se desprende, de que se está ante una doble inmatriculación, pues se acepta que después de hacer un estudio topográfico se determinó que en lo que correspondería a su lote hay una casa cuyos ocupantes alegan que a ellos se les asignó este terreno, indicando la asociación vendedora que aparentemente vendieron dos veces el



mismo lote. Ello afecta el principio de tracto sucesivo, pues se dispuso de un bien por parte de un titular, que no contaba con legitimación para esto.

Ante este panorama, es claro que debe resolverse la inexactitud encontrada, ya que los titulares de las fincas aludidas reclaman como suyo el inmueble descrito por el mismo plano SJ-491923-1982, doble inmatriculación que confirma el informe a folio 97, 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.

Conforme con todo lo expuesto, resulta claro para esta Autoridad de Alzada que, de conformidad con los Principios de Legalidad y tracto sucesivo, no puede el Registro Inmobiliario corregir en forma oficiosa la inconsistencia detectada, debiendo mantener la inmovilización sobre ambas fincas hasta que ésta 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 el documento idóneo según lo establece el artículo 474 del Código Civil.

Por las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado por la Licenciada **Marianela Portugués Sánchez**, en representación de la empresa **MGJ PRODUCCIONES Y ASESORIAS TURISTICAS S.A.**, en contra de contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecinueve de julio de dos mil once, la que en este acto se confirma.

CUARTO. 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 la Licenciada **Marianela Portugués Sánchez**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del diecinueve de julio de dos mil once, la que en este acto se confirma, para que se consigne inmovilización de las fincas del Partido de San José matrículas trescientos setenta y nueve mil trescientos noventa y siete (379397-000) y cuatrocientos noventa mil seiscientos treinta y ocho (490638-000) así como el plano catastrado número SJ- cuatrocientos noventa y un mil novecientos veintitrés- mil novecientos ochenta y dos (1-491923-1982), que la autoridad competente o las partes interesadas, previa corrección de la inconsistencia que los afecta, ordene o soliciten, según sea el caso, el levantamiento de dicha medida cautelar administrativa. 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

Katia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53