

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0681-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

**CAJA DE AHORRO Y PRESTAMO DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE
EDUCADORES**

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Expediente de Origen No. 130-2008-BIUS)

Subcategoría: Propiedades

VOTO N° 1256-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Gonzalo Ortiz Brenes**, mayor, soltero, máster en administración educativa, vecino de Urbanización el Cacique, titular de la cédula de identidad número tres-trescientos-setecientos cincuenta, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **CAJA DE AHORROS Y PRESTAMOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EDUCADORES**, domiciliada en San José, con oficinas en Calle Trece, Avenidas Central y Segunda, cédula jurídica número tres-cero cero siete-cero cero dos mil ochocientos veinte, 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 Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas, quince minutos del cinco de mayo del dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante Oficio USR-1926-2008 del once de febrero del dos mil ocho, suscrito por la Licenciada Krissiam Alvarado Díjeres, de la Unidad de Saneamiento, de la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización Catastro-Registro, es remitido ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, mediante el cual informa “*que realizado el estudio del plano catastrado 7-324885-1996, el cual se encuentra publicitado en 2 fincas, a saber las fincas del partido de Limón matrículas 71616 y 79620, según se ha determinado en los documentos 433-13406 (inscrito) y 453-9361 (inscrito 05-06-1998) respectivamente, las mismas presentan características idénticas, así, como el antecedente (7-65214)*”.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las nueve horas, cuarenta y dos minutos del veintisiete de agosto del dos mil ocho, en aplicación del Principio Procesal del Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersona el señor **Gonzalo Ortiz Brenes** representante de la **CAJA DE AHORRO Y PRESTAMOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EDUCADORES**, cédula de persona jurídica número tres-cero cero siete-cero cero dos mil ochocientos veinte, en calidad de acreedor en gramen hipotecario que pesa sobre la finca del Partido de Limón matrícula de Folio Real 71.620, y en virtud de que fueron devueltos por Correos de Costa Rica los sobres certificados: RR146312784CR y RR146312767CR, correspondientes a los señores **Freddy Madrigal Jiménez**, en representación de la empresa **RÍO DE ORO DE GUÁPILES S.A.**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-doscientos veinte mil ciento dos y la señora **Dalila María Solano Calderón**, se amplió la audiencia por medio de edicto, los mismos fueron publicados pero los señores referidos no se apersonaron.

TERCERO. Que mediante resolución de las nueve horas, treinta minutos del veintitrés de abril del dos mil ocho, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, resolvió

en lo conducente: “**I) AUTORIZAR LA APERTURA DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° 08-130-BI-US**, a efectos de realizar las investigaciones que el asunto amerite. **II) Consignar**; únicamente para efectos de publicidad, **NOTA DE ADVERTENCIA** sobre las fincas del partido de Limón matrículas **SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS (71616)** y **SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE (79620)**. **III) Notificar la presente resolución a la Dirección del Catastro Nacional (...)**”

CUARTO. Que mediante resolución de las ocho horas, quince minutos del cinco de mayo de dos mil nueve, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó: “(...) **Consignar inmovilizar** de las fincas del Partido de Limón matrículas: **SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS (71616)** y **SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE**), misma que se mantendrá hasta que autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido (...)”.

QUINTO. Que mediante escrito presentado el doce de mayo del dos mil nueve, el señor **Gonzalo Ortiz Brenes**, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **CAJA DE AHORRO Y PRESTAMOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EDUCADORES**, interpone recurso de apelación en contra de la resolución citada anteriormente, y por ello conoce este Tribunal en alzada.

SEXTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde no observándose causales que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Esta Instancia reestructura los hechos tenidos como “**PROBADOS**”, y se avoca a indicarlos así:

1° Que bajo el **Tomo 433, Asiento 13406**, se presentó al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble, el día 22 de agosto de 1996, el testimonio de escritura pública número diecisiete-once otorgada el 21 de agosto de 1996, ante el Notario Público Álvaro Herrera Madrigal, visible a folio siete vuelto del Tomo N° 14 del Protocolo, mediante la cual los señores Guido Efraín y Freddy, ambos de apellidos Madrigal Jiménez, por su orden con cédulas de identidad números uno-doscientos setenta y uno-doscientos y uno-cuatrocientos veintisiete-cuatrocientos ochenta y nueve, mayores, de edad, casados una vez, comerciantes, vecinos de Guápiles Pococí, La Casona doscientos metros al este de la Iglesia Católica, segregan en cabeza propia **cinco lotes por partes iguales**, de la finca del Partido de Limón Folio Real matrícula número **SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CATORCE-CERO CERO UNO Y CERO CERO DOS**, generándose entre ellos, el Lote número **071616-001-002. Mide: 398 metros 50 decímetros cuadrados.** **Plano N° L-324885-1996. Dichos lotes quedan inscritos el 29 de octubre de 1996.** (Ver folios 7 al 11). Posteriormente, mediante documento con citas **Tomo 455, Asiento 13707**, dicho lote es vendido a la sociedad **RÍO DE ORO DE GUÁPILES SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por la señorita **Xenia Madrigal Fernández**. (Ver folios 5, 89 al 97).

2° Que bajo el **Tomo 453, Asiento 09361**, se presentó al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble, el día 23 de abril de 1998, el testimonio de escritura pública número noventa y cinco otorgada el 20 de mayo de 1997, ante el Notario Público José Eduardo Díaz Canales, visible a folio setenta y siete frente del Tomo N° 41, del Protocolo, mediante

la cual los señores Guido Efraín y Freddy, ambos de apellidos Madrigal Jiménez, por su orden con cédulas de identidad números uno-doscientos setenta y uno-doscientos y uno-cuatrocientos veintisiete-cuatrocientos ochenta y nueve, mayores, de edad, casados una vez, vecinos de Guápiles Pococí, frente al Almacén Tres Erres segregan un lote de la finca del Partido de Limón Folio Real matricula **65214-001-002**, en representación de la empresa **FINCA AGUAS CLARAS HERMANOS MADRIGAL SOCIEDAD ANÓNIMA** y lo venden libre de gravámenes a la señora **Dalila María Solano Calderón**, el cual se describe así: Situado en el Distrito Primero del Cantón Segundo de Pococí, de la Provincia de Limón. Naturaleza: Terreno para construir. **Mide 398 metros con 50 decímetros cuadrados** y linda así: Norte, Este y Oeste: Resto reservado. Sur: Calle Pública con un frente de doce metros lineales. **Plano catastrado N° L- 324885-96. El lote que se origina de dicha segregación es el N° 079620-000, el cual queda inscrito el 5 de junio de 1998.** (Ver folios 23 al 26 y 42).

3° Que el plano catastrado número L-324885-1996 fue inscrito por el Catastro Nacional el día 14 de mayo de 1996. (Ver folio 72).

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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el caso que nos ocupa y tal como se determinó en sede registral, es clara la existencia de un error en la información que se publicita, toda vez que de las fincas inscritas en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Provincia de Limón Folios Reales **SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS TRIPLE CERO (71616-000)**, **SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE TRIPLE CERO (79620-000)**, inscritas en el distrito primero (Guápiles), cantón segundo (Pococí), de esa Provincia, publicitan el mismo plano, a saber, el **L-0324885-1996**, siendo, que el plano indicado, como lo señala la Licenciada Krissiam

Alvarado Díjeres, en el Oficio USR-1926-2008 de fecha 11 de febrero del 2008, dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (hoy Director del Registro Inmobiliario, División Registral), se encuentra publicitado en las dos fincas mencionadas, fincas que derivan de la inscripción de los documentos presentados al Diario del Registro Público, por su orden, bajo el Tomo 433, Asiento 13406 (inscrito el 29-10—1996), y Tomo 453, Asiento 9361 (inscrito el 05-06-1998), por lo que dicha profesional recomienda la apertura del expediente para subsanar la inconsistencia existente (Ver folio 1).

Esta situación provocó que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ordenara la apertura del Expediente Administrativo No. 08-130-BI-US y **consignara una nota de advertencia administrativa** sobre las relacionadas fincas; únicamente para efectos de publicidad ante terceros y continuando con el debido proceso **mediante resolución dictada por la Subdirección de ese Registro el 5 de mayo del 2009**, se ordena la inmovilización de las dos fincas mencionadas, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conociendo del error que la originó, ordene su cancelación; o todas las partes involucradas por los mecanismos que establece el Ordenamiento, manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.

De dichos inmuebles, el número **079620-000**, cuya titular es la señora **Dalila María Solano Calderón**, se encuentra afectado por un gravamen hipotecario a favor de la Caja de Ahorro y Préstamos de la Asociación Nacional de Educadores, por un monto de siete millones cuatrocientos noventa mil colones, en primer grado. Ante la consignación y mantenimiento de la advertencia administrativa y la posterior inmovilización de dichos bienes, decretada por el Registro, la representación de la empresa apelante (**acreedora hipotecaria**) **apela** la resolución venida en alzada, alegando, que se rinda un informe de campo por parte del Catastro Nacional, el cual debe contar con una visita al campo, que permita determinar con certeza la existencia del inmueble del partido de Limón 79.620-000, del cual la Caja de

Ande es acreedora hipotecaria de primer grado, además de la ubicación del otro inmueble. Estima que así se comprobará fehacientemente la existencia de los dos inmuebles, y por ende que no existe una doble inmatriculación, conclusión a la que llegó el Registro citado, sin tener conocimiento técnico adecuado. Aduce, que en el momento en que se constituyó la hipoteca, por medio de la escritura pública otorgada en San José, a las 13:30 horas del 11 de setiembre del 2003, no había ningún impedimento en dicha finca, por lo que dicha hipoteca quedó debidamente inscrita al Tomo 524, Asiento 04404 Secuencia 0001. De hecho, cuando el Registrador hizo el respectivo estudio previo a la inscripción de la hipoteca tampoco se detectó ningún entuerto. Señala que una vez realizada la inspección de campo y rendido el informe por parte del Catastro, se reserva la oportunidad de realizar los alegatos correspondientes.

CUARTO. SOBRE LA PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL. CONORDANCIA ENTRE LO PUBLICITADO POR EL CATASTRO NACIONAL Y LO INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES. Una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad –que implica el respeto y la observación de toda la normativa general–, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y, por ende, contrario al actuar mismo de la Institución Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967): *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos (...)”*.

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y al Catastro Nacional, en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

La razón de ser del Catastro Nacional, que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcelas, “...*tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad...*” (Cabanellas (Guillermo), “**Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**”, Tomo II, Editorial Heliasta, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.). En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en las descripción gráfica de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Es por eso que, en consecuencia, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera que haya entre los datos del Catastro Nacional, y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble, que el **numeral 18** de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 1981), establece, en lo que interesa, lo

siguiente: *“Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real...”*.

Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto N° 207-2001, dictado a las 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, estableció lo siguiente:

“Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que ‘Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...’ En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado..., puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real...”.

El **artículo 30** de la Ley de Catastro Nacional, dispone que en todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esa Ley, estando el Registro autorizado para suspender la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado. De esta forma, no podrían válidamente existir fincas en el Registro Público de la Propiedad, que provengan de una división o segregación de inmuebles, que no tengan plano catastrado, porque si tal situación se presenta, se estaría en presencia de una violación clara al ordenamiento jurídico. En igual

situación se encuentran –para mayor ilustración– las fincas que nacen de diligencias de Información Posesoria, precisamente porque los artículos 1º y 2º de la Ley de Informaciones Posesorias exigen, como requisito previo, la existencia de un plano debidamente inscrito en el Catastro.

De lo expuesto se concluye, entonces, que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro; definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; y garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento.

Ahora bien, el **artículo 21** del Reglamento a la Ley de Catastro establece, entre otros aspectos, establece la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se pretende registrar. Así también, la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal y como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, N° 4294, del 19 de febrero de 1968, el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 21, del 26 de febrero de 1970.

Bajo esta tesitura, se tiene que en el caso que nos ocupa, tenemos, que la Licenciada Krissiam Alvarado Díjerez, de la Unidad de Saneamiento, de la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización Catastro-Registro determinó que se produjo lo que en doctrina hipotecaria se denomina una “**doble inmatriculación**”, en los inmuebles, **matrículas 7-71616-000 y 7-79620-000**. Sostuvo el **a quo**, que esta se configura cuando dos inscripciones obedezcan a un mismo inmueble, o lo que es lo mismo cuando un mismo inmueble se encuentra inscrito en dos folios distintos, situación irregular que contraviene los principios de publicidad y especialidad registral, atentando contra la seguridad jurídica. Aún así, no es factible corregirla por esa Instancia, ordenando la cancelación de una de las

inscripciones referidas, al estarle vedado al tenor de lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, que establece que para la cancelación de asientos se requiere de una providencia ejecutoria, o escritura pública en la que se manifieste su consentimiento el titular del derecho de que se trata, motivo por el cual ordenó la inmovilización de los inmuebles de los referidos inmuebles. Dicha disposición ordenó mantenerla hasta tanto una autoridad judicial competente, conociendo de la inexactitud que la originó, ordene la subsanación de ésta y el levantamiento de la inmovilización, o, todas las partes con capacidad para hacerlo manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.

En tal sentido, vale subrayar que un inmueble nace a la vida jurídica en el acto mismo que se asienta por primera vez en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, adquiriendo su individualización y distinción con otros inmuebles, mediante la matrícula que para esos efectos se le asigna. Cuando por error constan en la sede registral inmuebles con diferentes números de matrícula e inscritos con el mismo número de levantamiento catastral, se configura la “**doble inmatriculación**”, que resulta ser una situación irregular que debe ser corregida con el fin de que el Registro brinde la debida publicidad y seguridad jurídica que por mandato de ley le corresponde. Así las cosas, para la inmatriculación de una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un único plano, con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público, y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro, con la inscripción del referido plano de agrimensura.

El artículo 2° inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo número 34331-J, del 12 de enero de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 31 de 31 de febrero del 2009, establece que el plano de agrimensura es: “*Es el plano, físico o en formato electrónico que representa en **forma gráfica y matemática un inmueble**, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento*”. (Lo resaltado no es del original.)

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE INMOVILIZACIÓN. Como ya se indicó supra, 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 **L-324885-1996**, a dos inmuebles del Partido Limón, el número **7-71616 y 7-79620**, tal y como se desprende de los documentos visible a folios 7 a 12, 23 a 27 y 42, 89 a 97 del expediente, 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, Decreto Ejecutivo número 26771-J, del 18 de febrero de 1998, que obliga al funcionario calificador a realizar 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 tabulación 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 catastral–registral, 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 (Nº 8220, del 4 de marzo de 2002). 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, 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**”.*

Además, tal y como lo indica el Considerando 1º del Reglamento al **artículo 30** de la Ley de Catastro Nº 6545 (Decreto Nº 33982-J), con ocasión del Programa de Regulación del Catastro y el Registro en el marco del convenio de préstamo N1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo (Ley Nº 8154, del 27 de noviembre de 2001, publicada en el Diario Oficial La Gaceta Nº 237 de 10 de diciembre del 2001), donde se busca la armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se hizo necesario establecer un procedimiento por medio del cual se lograra el saneamiento de los diferentes

conflictos que se deriven de la confrontación de las realidades jurídicas constantes en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, respecto de los planos catastrados, máxime que ese **artículo 30** obliga a que en todo movimiento registral se cite un plano de agrimensura; y con el fin de dar cumplimiento a ese mandato y al establecido en el citado **artículo 18** de la Ley del Catastro Nacional, el Reglamento a la norma de cita obliga al Catastro Nacional, previa solicitud del interesado, a inscribir el plano que corresponda para subsanar el defecto que mantiene inmovilizada la unidad registral. En ese sentido dicho artículo establece:

“Artículo 1º. De la gestión y la advertencia administrativa. En los casos de inconsistencia en los asientos catastrales relacionados con asientos registrales, sean detectados por el Catastro Nacional o por el Registro de la Propiedad Inmueble, se procederá a la apertura de un proceso de gestión administrativa, que será tramitado por el Registro de la Propiedad Inmueble, con la colaboración del Catastro Nacional, que emitirá los informes por el Registro requeridos. Si la referida inconsistencia u omisión es advertida por el Catastro Nacional o cualquier interesado, el Catastro deberá trasladar el conocimiento del caso al Registro de Bienes Inmuebles.

Cuando la Dirección de este Registro consigne advertencia administrativa en el asiento registral, en la misma resolución pondrá en conocimiento de tal situación a la Dirección del Catastro Nacional, quien consignará dicha advertencia en la información catastral con la finalidad de evitar que el plano en cuestión sea utilizado en un posterior movimiento registral.

Finalizado el procedimiento de gestión administrativa, el Registro de la Propiedad Inmueble deberá poner en conocimiento lo resuelto a la Dirección del Catastro Nacional para que este proceda a actualizar el asiento catastral respectivo según lo resuelto en la gestión administrativa”.

Las citas anteriores, comprueban el espíritu de coordinación en busca de solucionar **en sede administrativa**, las discordancias entre la realidad jurídica, y la realidad física de las unidades registrales.

En el caso sub examine, este Tribunal, al igual que el Registro **a quo**, **arriba a la**

conclusión de que se está, propiamente, en presencia de una doble inmatriculación, entendida como la doble inscripción registral de una finca, pero que material o físicamente resulta ser un único inmueble, con una misma descripción física. No obstante, y a pesar de arribar a la conclusión indicada, considera este Tribunal importante señalar, que no lleva razón el Registro al inmovilizar el inmueble **7-079620-000**, propiedad de la señora Dalila María Solano Calderón, **por cuanto como puede comprobarse del Hecho Probado Primero**, la inexactitud en la información registral nace a partir del momento en que los señores Guido Efraín y Freddy, ambos de apellidos Madrigal Jiménez, propietarios por partes iguales de la finca madre **7-065214-001-002** representada por el plano catastrado número L-315179-1996, segregan en cabeza propia cinco lotes, entre los cuales se encuentra la finca número **7-071616-001-002**, que por su orden queda inscrita en fecha **29 de octubre de 1996**, a nombre de los señores mencionados, con una medida de **398 metros con 50 decímetros cuadrados**, representada por el plano catastrado número **L-324885-1996** (Ver folios 8 y 11 correspondiente al documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad Inmueble, bajo el Tomo 433, Asiento 13406), siendo, que los señores mencionados, posteriormente, mediante el documento **Tomo 453, Asiento 9361**, segregan y venden de la finca madre indicada un lote, originándose con ello la finca **7-79620-000**, con una medida de **398 metros, 50 decímetros cuadrados**, bajo el plano catastrado número **L-324885-1996**, inscribiéndose el día **5 de junio de 1998**, a nombre de la señora **Dalila María Solano Calderón** (Ver folios 23 al 27 y 42). De la relación que antecede se verifica que el plano catastrado número **L-324885-1996** representa gráfica, matemática, literal y jurídicamente dos inmuebles del Partido de Limón Folio Real matrículas **7-071616-001 y 002** (hoy propiedad de la sociedad **RÍO DE ORO DE GUÁPILES SOCIEDAD ANÓNIMA**) y **7-079620-000**. Tal irregularidad puede percibirse de las segregaciones realizadas por los propietarios de la finca madre, que en actos independientes, segregan de un mismo inmueble, dos lotes, que resultan ser un mismo bien, con un mismo plano, error que también deriva de la actividad notarial.

Partiendo de lo anterior, tenemos, que la señora Dalila María Solano Calderón viene a constituirse en un tercero registral, que es aquella persona que adquiere un derecho real inmobiliario, a título oneroso y de buena fe, de quien en el registro aparece con derecho para transmitirlo e hipotecarlo, quiere decir, que en caso que nos ocupa, la señora Solano es beneficiaria de la fe pública registral, por cuanto adquirió dicho bien con base en la publicidad de los asientos registrales, tanto de carácter físico como jurídico, **por lo que su adquisición no puede ser inquietada por los errores extra registrales cometidos por los propietarios y el notario público**, de ahí, que en virtud del principio de la fe pública registral la señora aludida requiera de protección registral. Respecto a la publicidad registral, resulta importante traer a colación el numeral 66 del Reglamento del Registro Público, que dispone:

“La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral”.

Aunado a lo anterior, tenemos, que sobre el inmueble **7-079620-000** pesa un gravamen hipotecario, cuyo acreedor es la **CAJA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EDUCADORES** (Ver folios 4 y 5), quien también es un tercero registral de buena fe, ya que el mismo constituye dicha hipoteca basado en la publicidad registral-catastral, por lo que considera este Tribunal, que al ser la señora Dalila María Solano Calderón y el acreedor hipotecario **terceros registrales de buena fe**, no debe aplicarse la medida cautelar de inmovilización en el inmueble citado, tal y como lo aplica el Registro **a quo**, sino por el contrario lo más recomendable es **la aplicación de la medida cautelar correspondiente a un AVISO CATASTRAL**, que a diferencia de la medida cautelar con efectos jurídicos permita mantener al inmueble en el tráfico jurídico, sin causar

por ello un menoscabo a la certeza de la publicidad registral y por ende, para generar seguridad jurídica inmobiliaria .

Es por ello, que este Tribunal considera que la inmovilización que hizo el Registro al asiento de inscripción de la finca de Partido de Limón Folio Real matrícula **7-071616-000**, se ajusta en todo al ordenamiento jurídico y sobre todo, a la política de saneamiento debiendo en este aspecto **confirmarse la resolución impugnada**. No obstante, y por las razones aquí dichas, considera este Tribunal que la inmovilización que dictó el Registro sobre la finca del Partido de Limón Folio Real matrícula **7-079620-000**, no resulta procedente, en este sentido debe revocarse la resolución venida en alzada, y se **ordena al Registro modificar la medida cautelar de inmovilización consignada en la finca referida anteriormente, para que se indique que ésta corresponde a un AVISO CATASTRAL**, para advertir a los terceros sobre la inconsistencia detectada.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En relación a los agravios que presenta el apelante, en cuanto a que el Registro **a quo**, declaró la inmovilización prescindiendo del Informe del Catastro Nacional, no es de recibo, por cuanto de la documentación que consta en el expediente se detecta claramente la inconsistencia existente entre la realidad gráfica y jurídica de los inmuebles en conflicto, de tal forma, que al Registro como a este Tribunal le resulta suficiente el análisis de escritorio realizado por la Licenciada Krissiam Alvarado Díjeres de la Unidad de Saneamiento, de la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización Catastro-Registro, ya que del estudio efectuado por dicha profesional y de la documentación utilizada para ello, no cabe duda de la existencia de la irregularidad indicada. Por otra parte, el apelante solicita en el escrito de apelación que se **deje sin efecto la inmovilización**, respecto a este punto, y conforme lo expresado en el considerando quinto de la presente resolución, se **otorga parcialmente lo peticionado**, no obstante, se ordena al Registro modificar la medida cautelar de inmovilización consignada en el inmueble **7-79620-000**, sobre el cual pesa el gravamen

hipotecario, para que se indique que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, para advertir a los terceros sobre la inconsistencia detectada.

SÉTIMO. EN CUANTO A LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, lo procedente es **declarar parcialmente** con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Gonzalo Ortiz Brenes**, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **CAJA DE AHORRO Y PRESTAMOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EDUCADORES**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas, quince minutos del cinco de mayo del dos mil nueve, la que en este acto se **revoca parcialmente** por las razones aquí dichas, y se ordena al Registro modificar la medida cautelar de inmovilización consignada en la finca, del Partido de Limón Folio Real matrícula **7-079620-000** para que se indique que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, para advertir a los terceros sobre la inconsistencia detectada. Se **confirma**, la resolución apelada, en cuanto a que la inmovilización que hizo el Registro en el inmueble del Partido de Limón Folio Real matrícula **7-071616**, se ajusta en todo al ordenamiento jurídico y sobre todo, a la política de saneamiento.

OCTAVO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento 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 a las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, se **declara parcialmente** con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Gonzalo Ortiz Brenes**, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la **CAJA DE AHORRO Y PRESTAMOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE EDUCADORES**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas, quince minutos del cinco de mayo del dos mil nueve, la que en este acto se **revoca parcialmente** por las razones aquí dichas, y se ordena al Registro modificar la medida cautelar de inmovilización consignada en la finca, del Partido de Limón Folio Real matrícula **7-079620-000** para que se indique que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, para advertir a los terceros sobre la inconsistencia detectada. Se **confirma**, la resolución apelada, en cuanto a que la inmovilización que hizo el Registro en el inmueble del Partido de Limón Folio Real matrícula **7-071616**, se ajusta en todo al ordenamiento jurídico y sobre todo, a la política de saneamiento. 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**.

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. 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