



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0306-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Expediente de Origen No. 2007-600-BI)

VOTO N° 146-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas con cincuenta minutos del quince de febrero de dos mil diez.

Recurso de Apelación presentado por el **Licenciado Armando Rojas Chinchilla**, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad número uno- seiscientos sesenta y ocho- setecientos sesenta y uno, vecino de San José, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica número cuatro- cero cero cero- cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, domiciliado en San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas con veinte minutos del dos de febrero de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 07 de setiembre de 2007, suscrito por el Registrador José Sibaja Morales, informa sobre la posible doble inmatriculación de las fincas 577709-000 y 453105-000 del Partido de San José, ante la duplicidad del plano catastrado No. SJ-0362427-1996 que se encuentra inscrito en ambas fincas. Realizado el estudio correspondiente, mediante resolución de las 09:43 horas del 13 de setiembre de 2007, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles procede a 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 12:43 horas del 26 de noviembre de 2007, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonan el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en calidad de acreedor en anotante en la finca de San José 453105, según mandamiento con citas 557-17272-001, y el señor Francisco Antonio Montoya Mora en representación de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón, en calidad de acreedor en gravamen hipotecario anotado según citas 572-78831 sobre la finca de San José 577709.

TERCERO. Que mediante resolución de las nueve horas con veinte minutos del dos de febrero de dos mil nueve, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó: *“...I.- ...consignar inmovilización de las fincas del **Partido de San José** matrícula **quinientos setenta y siete mil setecientos nueve y cuatrocientos cincuenta y tres mil ciento cinco**, 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...”*.

CUARTO. Que mediante escrito presentado el 17 de febrero de 2009, el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en calidad de representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, interpone recurso de apelación en contra de la resolución que ordena la inmovilización de las fincas y por ello conoce este Tribunal en alzada.

QUINTO. 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 el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos tenidos por demostrados y de relevancia para la resolución del presente asunto los siguientes:

1) Que mediante documento con citas **438-3018**, que es testimonio de escritura número 81-2 del tomo 2 de protocolo de la Notaria Esperanza Reyes Sequeira, que fue inscrito el 12 de febrero de 1997, el señor **Eduardo González Barquero**, **segrega en cabeza propia un lote de su finca 406574 del Partido de San José, dando origen a la finca 453105-000**, que se describe: Terreno para construir, sito en distrito primero del cantón diecinueve, con una medida de 335,76 metros cuadrados y colinda al norte con José Ángel Navarro, al sur con resto de finca, al este con calle pública y al oeste con Ulpiano Chavarría, de conformidad con el plano catastrado SJ-362427-1996. (Ver folios 4 a 8). **2)** Que mediante documento con citas **525-2242**, que es testimonio de escritura número 100 del tomo 1 de protocolo de la Notaria Ileana María Varela Cordero, inscrito el 17 de octubre de 2003, el señor Eduardo González Barquero, vende la finca 453105-000 al señor **Byron González Barboza**. (Ver folios 9 a 11). **3)** Que sobre la finca 453105 de San José se encuentra anotado el documento con citas **557-17272**, que es mandamiento de anotación de embargo expedido por el Juzgado Civil y de Trabajo de Menor Cuantía de Pérez Zeledón, dentro del proceso ejecutivo simple No. Unico 05-100401-0857-CI No. Interno 417-05-1 del Banco Popular y de Desarrollo Comunal contra Byron González Barboza y otro. (Ver folios 16 a 19). **4)** Que mediante documento con citas **568-66763**, que es testimonio de escritura número 27 del tomo 7 de protocolo del Notario Alexander Elizondo Quesada, que fue inscrito el 04 de setiembre de 2006, el señor **Eduardo González Barquero**, **nuevamente segrega en cabeza propia un lote de su finca 406574 del Partido de San José, dando origen a la finca 577709-000**, con idéntica descripción al lote relacionado en el hecho probado (1) anterior y de conformidad con el mismo plano catastrado SJ-362427-1996. En ese mismo acto se constituye beneficiario de un Bono Familiar de Vivienda, otorgado por el Banco Hipotecario de la Vivienda, razón por la cual se



afecta dicha finca a las limitaciones a la libre disposición que exige dicha entidad por un plazo de diez años, sea que las mismas vencen el 16 de agosto de 2016, asimismo se afecta este bien al Régimen de Patrimonio Familiar a favor de su esposa Elizabeth Barboza Calderón. (Ver folios 20 y 22 a 29). **5)** Que mediante documento presentado con citas **572-78831**, que es testimonio de escritura número 9 del tomo 12 de protocolo del Notario Alexander Elizondo Quesada, que se encuentra anotado en la finca 577709, el señor Eduardo González Barquero se constituye deudor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito y Servicios Múltiples Alianza de Pérez Zeledón, Coopealianza R.L., ofreciendo en garantía de primer grado la indicada finca, para lo cual, según dación de fe por parte del notario autorizante, cuenta con la autorización del Banco Hipotecario de la Vivienda así como el consentimiento de la beneficiaria del régimen de habitación familiar. (Ver folios 30 a 35). **6)** Que mediante resolución de las 8:00 horas del 17 de agosto de 2009, este Tribunal Registral solicitó a la División Catastral del Registro Inmobiliario, en carácter de prueba para mejor proveer, rendir dictamen sustentado en estudio de campo, con relación a si las fincas 453105 y 577709 del Partido de San José consisten físicamente en inmuebles distintos, o si por el contrario se refieren a una misma finca. (Ver folios 118 y 119). **7)** Que mediante oficio **RIM-CT-721-2009**, remitido a este Tribunal el 05 de octubre de 2009, el Licenciado Marlon Aguilar Chaves, Subdirector a. i. de la División Catastral del Registro Inmobiliario, rinde el informe solicitado indicando que realizado el estudio registral catastral, se determinó que “... 1- Al analizar el plano SJ-878848-1990 se determinó que origino la finca 406574, y que esta segregó las fincas 453105 y 577709 utilizando para ello el plano SJ-362427-1996. Ambas segregaciones fueron en cabeza propia. 2- Que al estudiar la finca 406574 nació con un área de 1151.25 metros cuadrados y que al segregar dos veces la misma área sea 335.76 quedó con 479.63 metros cuadrados, posteriormente se confeccionó el plano SJ-1004992-2005, el cual mide 815.49 m2. 3- De lo anterior se determina que estamos ante una doble inmatriculación...” (Ver folio 125).

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 (1) y (4), que originaron las citas **438-3018 y 568-66763**, mediante las cuales, el señor Eduardo González Barquero, titular de la finca 406574 del Partido de San José, segrega en dos ocasiones el mismo lote con una medida de 335.76 metros cuadrados, de conformidad con el plano catastrado **SJ-362427-1996**, cuyas inscripciones dan origen a las fincas **453105 y 577709** del mismo Partido, quedando un resto de la finca madre con una medida de 479.73 metros cuadrados, aún a nombre de Eduardo González Barquero, (ver folio 173). El primero de dichos lotes, es propiedad de Byron González Barboza y al día de hoy presenta la anotación del decreto de embargo ordenado dentro del proceso ejecutivo simple promovido por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, véanse los hechos probados (2) y (3), y el segundo continúa bajo la titularidad del señor González Barquero, afecto a las Limitaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y al Régimen de Patrimonio Familiar. Informada de esos hechos por el registrador al tramitar el documento con citas 572-78831, que es constitución de gravamen hipotecario a favor de Coopealianza R.L. sobre la finca 577709, la Asesoría Jurídica del entonces Registro Público de Bienes Inmuebles procede a consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre ambas fincas y realizado el procedimiento administrativo que corresponde, resuelve **Inmovilizar ambas fincas**, hasta que la autoridad competente lo ordene, o las partes interesadas lo soliciten, según sea el caso, el levantamiento de dicha medida cautelar administrativa, previa corrección de la inconsistencia que afecta dichos inmuebles. Dicha resolución se basa en la doble inmatriculación, que ha sido verificada por la División Catastral, que afecta las fincas 453105 y 577709 de San José, pues ambas tienen la misma descripción y publicitan el mismo plano catastrado, sea SJ-362427-1996.

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal presenta recurso de apelación alegando que la finca 453105 de San José, propiedad de Byron González Barboza, y sobre la cual ha recaído el embargo promovido por esa entidad bancaria, fue inscrita de conformidad con el plano SJ-362427-



1996, desde aproximadamente nueve años antes de la segunda segregación efectuada por el titular de la finca madre, Eduardo González Barquero, utilizando erróneamente el mismo plano. En esta segunda segregación el registrador encargado no formuló ningún cuestionamiento al acto otorgado a pesar de la existencia de la finca 453105 que ya publicitaba ese plano. Agrega que ese error es atribuible a la falta de control por parte del registrador que tramitó la escritura presentada con citas 568-66763, pues a esa fecha ya se concordaba la información del Catastro Nacional con la información que publicita el Registro Público, de conformidad con el artículo 30 del Reglamento a la Ley de Catastro, y no como se afirma en la resolución recurrida, que dicho error es puramente extraregistral debido a la falta de controles adecuados por parte del notario que hizo la escritura, ya que en ese momento era imposible detectar esas inconsistencias. De existir alguna irregularidad, sería responsabilidad por una parte, del notario Alexander Elizondo Quesada, pues es precisamente al acudir el señor Eduardo González Barquero a otorgar una nueva segregación del lote de la finca 406574, que se otorga la escritura que provoca estas diligencias, y el notario afirma que el lote descrito en dicho instrumento se ajusta en todo al plano que había sido utilizado, sin que ello fuera advertido por ese profesional. Y en segundo término, del registrador encargado de tramitar la inscripción del testimonio de escritura al no formular cuestionamiento alguno teniéndolo como válido todos sus efectos y alcances.

El recurrente amplía sus manifestaciones en escrito presentado a este Tribunal el 21 de octubre de 2009, indicando que no comparte el criterio vertido por la División Catastral del Registro Inmobiliario, por cuanto es evidente que no existe una doble inmatriculación sino un error a nivel catastral ya que: **1.-** La finca madre, **406574** de San José publicita una medida de 479.73 metros cuadrados, producto de la resta de la medida de los dos lotes que le fueron segregados con el plano catastrado de marras, no obstante, publicita el plano SJ-878848-1990, el cual no corresponde con su medida real. De tal manera, es necesario un nuevo levantamiento de plano que describa su realidad física. **2.-** La finca **453105** publicita el plano correcto pues se trata de la primera segregación en cabeza propia realizada con el plano catastrado SJ-362427-1996. **3.-** La finca **577709** publicita el plano incorrecto por

cuanto dicha segregación se realizó con base en un plano que ya, hace aproximadamente 9 años había generado otra segregación, por tanto lo procedente es un nuevo levantamiento de plano que describa su realidad física pues en la actualidad publicita un plano que no le corresponde. Basado en estas manifestaciones solicita sea levantada la inmovilización de la finca 453105 del Partido de San José, manteniendo en todos sus extremos y alcances dicho asiento registral. Se determine la responsabilidad objetiva del Registro Nacional, y la responsabilidad civil del registrador encargado del trámite relacionado. Asimismo, se tenga como parte en el presente proceso al Notario Público Alexander Elizondo Quesada. Además, reitera que de esta situación no puede derivar algún daño o perjuicio a su representado, pues la actuación del Banco Popular ha sido en todo momento de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera, amparada a la información que constaba en la publicidad registral.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA NORMATIVA APLICADA EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. A partir del día 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada en forma oficiosa por el Registro el 07 de setiembre de 2007, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

QUINTO. 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, de la problemática detectada surge el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, 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 del Catastro Nacional y del Registro de la Propiedad Inmueble, por lo que deviene necesario implementar una serie de procedimientos que permitieran, de manera progresiva, el saneamiento de incompatibilidades identificadas por ese Programa.

Para que ese proceso de saneamiento de las inconsistencias y errores en la información registral y/o catastral resultara ágil y eficaz y fuera posible la conciliación de la información registral, catastral y la realidad física de los inmuebles, resultó necesario promover diversas reformas a la Ley de Catastro Nacional y su Reglamento, con lo cual se produjo una ampliación sustancial del Marco de Calificación y por consiguiente del Control de Legalidad que realizan los registradores del Registro Público de Bienes Inmuebles y del Catastro Nacional.

Por ejemplo, el **texto original del artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional**, que es la Ley No. 6545, promulgada en marzo del año 1981, establecía que: *“Para toda **división o segregación de inmuebles** se requiere **un plano** de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Ningún plano de agrimensura surte efectos legales si no ha sido inscrito en el Catastro...”* (agregado el énfasis). Es decir, la exigencia del plano catastrado se restringía únicamente a aquellos movimientos que comprendían algún fraccionamiento de fincas.

Posteriormente, con la promulgación del Código Notarial Ley N° 7764 del 17 de abril de 1998, publicado en el Alcance N° 17 del Diario Oficial La Gaceta N° 98 de 22 de mayo del mismo año, se introdujo una serie de reformas a diversos cuerpos legales, entre otros y para lo que nos interesa, al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, ampliando 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.” (agregado el énfasis). 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, se limitaba a ésto, las partes estaban obligadas únicamente a indicar un número de plano catastrado y no existía posibilidad de establecer un control por parte del 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: “**Artículo 1º—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, realicen una consulta 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.

Con la relacionada reforma, el legislador persiguió que todo inmueble sobre el que operaba algún movimiento, contara con un plano catastrado que lo identifique plenamente y lo definiera en forma inequívoca, es decir, que existiera una congruencia total entre la información que publicita el Catastro Nacional, mediante los planos catastrados que recopilan la realidad material de los fundos, y la información que se desprende de los asientos registrales, alcance que contiene el actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, No. 34331-J, publicado en La Gaceta de 27 de febrero de 2008, el que en su artículo 5 establece en lo que interesa: “**Artículo 5º—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.*”

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 se atenderá únicamente a lo contenido en el título y a lo que expresan los asientos del Registro, sin prejuzgar sobre la validez del título o de la obligación contenida en el mismo.

Es por ello que, con ocasión del Principio de Concordancia que debe existir entre los asientos registrales y catastrales, el Marco de Calificación Registral se amplió y mediante una labor de depuración de la información registral en relación con la base de planos catastrados, se exigió el requisito de que debe existir esa concordancia entre el plano citado por el notario en la escritura pública y la publicidad registral. Desde entonces, se implementaron los mecanismos necesarios para que el registrador del Registro Público de la Propiedad Inmueble verifique que el plano catastrado registre efectivamente la información básica, gráfica, matemática, literal y jurídica de una finca, parcela o predio, de conformidad con lo ordenado en el artículo 2, inciso q) del actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, antes citado.

Con la reciente reforma introducida al artículo 2 de la Ley No 5895, “Ley de Creación del Registro Nacional, mediante Ley No 8710 del 10 de marzo del 2009, que crea el Registro Inmobiliario, se incorpora dentro de su organización administrativa al Catastro Nacional, con lo que queda aún más clara la voluntad legislativa de unificar la información que consta en el Registro Público de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional, tal como lo define el inciso u), artículo 2, del actual Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

SEXTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. La Gestión Administrativa que en forma oficiosa ha venido desarrollando el Registro de Bienes Inmuebles, actual Registro Inmobiliario, ante las inconsistencias detectadas, busca una armonización de los datos que describen físicamente los bienes inmuebles (plano catastrado), con aquellos que los describen jurídicamente (asiento registral), y pretende establecer un procedimiento tendiente al “saneamiento” del que derive una publicidad registral sana.

De conformidad con el Reglamento del Registro Público, los errores o inconsistencias que se produzcan en la publicidad registral pueden ser corregidos por el mismo registrador que calificó el documento y en caso de que la corrección de ese error perjudique a un tercero, se debe consignar la Nota de Advertencia Administrativa, estipulada en el artículo 97 del Reglamento del Registro Público (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de marzo de

1998 y sus reformas), la que posteriormente y en caso de que sea imposible jurídicamente por parte del Registro de solucionar la problemática, da paso a una marginal de inmovilización que tiene efectos jurídicos más amplios y graves para los titulares que la nota de advertencia pues sí impide el tráfico inmobiliario.

Entiende este Tribunal que la “*advertencia administrativa*” y posterior “*inmovilización de fincas*” que ha decretado el Registro y que es objeto de impugnación en este proceso, es diferente a la típica “nota de advertencia” establecida en el Reglamento del Registro Público, pues, como se dijo, obedece a la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus asientos registrales en relación con los catastrales, brindando publicidad noticia a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar con esa medida una inmovilización del tráfico jurídico de la propiedad. Dichas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

Conforme lo expuesto, basado en esa potestad de imperio que la ley le concede y a partir de la calificación del documento con citas 572-78831 realizada por el Registrador José Sibaja Morales, quien al detectar la duplicidad del plano procedió a informarlo a la Dirección del Registro Público de Bienes Inmuebles, bien hizo ese Registro en consignar la advertencia administrativa sobre las fincas 453105 y 577709 del Partido de San José, pues sus efectos jurídicos no van más allá que una **simple noticia**, una **publicidad informe** para advertir sobre esa inconsistencia. Sin embargo, este Tribunal considera oportuno recordar que la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, establecida en el Artículo 97 del Reglamento del Registro Público, en una segunda etapa del procedimiento de Gestión Administrativa podría originar la inmovilización del bien, que sí lo sustrae del tráfico inmobiliario, y de hecho en este caso así lo ha resuelto el Registro en la resolución impugnada. En razón de lo anterior, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada en el presente asunto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante Circulares Registrales



DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009 y DRP-006-2009 de 01 de junio pasado, procedió realizar un cambio de la denominación de la anotación que se consigna en las fincas para prevenir a terceros sobre las inexactitudes encontradas, determinando en lo que interesa:

DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009:

*“...**Primero.** Que a partir del 01 de diciembre último, se generó la aplicación el código de inscripción GP 3, que se refiere a **Prevención**, el cual se anotará a la finca y se reflejará en la sección de gravámenes de los inmuebles. Dicha inscripción **es únicamente para brindar publicidad noticia a los terceros, no impide la inscripción de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la información que se desplegará en la consulta de dicho código, donde se indicará expresamente en qué consiste esa prevención.***

*El indicado código se origina y se aplicará únicamente en las resoluciones finales de los expedientes administrativos que tramita **la Oficina de Saneamiento**, ubicada en el tercer piso de este Registro, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro de Bienes Inmuebles, expedientes identificados en su numeración como **BI-US o BI-UE** (Bienes Inmuebles, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora)...”*

DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:

*“...**aclaro y adiciono la DIRECTRIZ 01-2009**, en cuanto **al cambio de denominación del código aplicado** que se publicitará en lo sucesivo como **AVISO CATASTRAL**. Al respecto, les informo lo siguiente:*

***Primero.** La aplicación del código GP3, se denominará en lo sucesivo AVISO CATASTRAL y se va a seguir utilizando para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la **Unidad de Saneamiento**, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, expedientes identificados como **BI-US o BI-UE**, (Registro Inmobiliario, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). En el **POR TANTO**, de esas resoluciones se ordenará la aplicación del código **AVISO CATASTRAL** consignado en la respectiva finca o la modificación que debe realizarse. (...)*

***Tercero.** El cambio de denominación de ese código en el trámite de dichos expedientes, obedece a que próximamente saldrá publicado un Reglamento que contempla la aplicación del **código prevención**, restringido a ciertos casos específicos que se conocerán oportunamente, los cuales no tienen relación con las gestiones que se publicitan en esos expedientes...”*

Es por eso que, a partir de ese momento el Registro Inmobiliario ante este tipo de procesos de saneamiento que deviene de la concordancia de los artículos 1, 13, 18, 29 y 30 de la Ley de Catastro, así como de la leyes No. 8154 y No. 8710, donde se crean el Programa de



Regularización de Catastro y Registro Nacional y el Registro Inmobiliario, respectivamente, ha seguido utilizando para esa medida cautelar la denominación de **Aviso Catastral**, calificativo que la distinguiría de los procesos que normalmente se orientan a atender los errores registrales e inexactitudes en la publicidad registral. Cabe señalar que, la segunda circular registral fue emitida con posterioridad al dictado de la resolución apelada, por lo que a esa fecha se utilizaba la nota marginal de Advertencia Administrativa como medida cautelar para todos los casos.

En el caso bajo examen, el Registro, mediante la resolución final recurrida ordena la inmovilización de ambas fincas, hasta que la autoridad judicial, una vez subsanada la inconsistencia que las afecta, ordene su levantamiento, o las partes interesadas de común acuerdo la corrijan y lo soliciten mediante los mecanismos legales previstos. Es claro que debe resolverse la inconsistencia que sufren las fincas relacionadas en este procedimiento, pues del informe vertido por la División Catastral del Registro Inmobiliario, se ha determinado la presencia de una doble inmatriculación producto de una doble segregación realizada por el titular registral de la finca 406574 y también titular de una de las fincas producto de dichos movimientos, y siendo que ello constituye una incongruencia de la información registral y catastral en relación con dichos inmuebles, que produce una inexacta publicidad de su asiento de inscripción que es necesario sanear.

Respecto de la doble inmatriculación de fincas, la Enciclopedia Jurídica, que puede ser consultada en (www.encyclopedia-jurídica.biz14.com), nos explica:

“...La doble inmatriculación de fincas constituye un estado irregular que ocasionalmente puede producirse en el Registro de la Propiedad y que consiste en que una misma finca o parte de ella consten inmatriculadas dos o más veces en hojas, folios o registros particulares diferentes dentro de un mismo ayuntamiento o sección del propio Registro, según la acertada definición que nos dio de ella LA RICA. Igualmente es este sentido dice DÍEZ-PICAZO que la doble inmatriculación es el hecho de que una misma finca se encuentre



*inmatriculada en dos folios independientes uno de otro, o cuando dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones estén hechas de una manera distinta. **También puede haber doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otras.***

Si partimos de la base de la existencia de un Catastro en el que la descripción de la finca se ha hecho al margen de la institución registral, evidentemente puede darse alguno de estos casos de doble inmatriculación, pues la falta de la concordancia entre la descripción del catastro y los medios con que se identifican los inmuebles a través de las escrituras públicas, puede provocar este hecho de difícil solución. Uno de los autores citados considera que no solamente es la falta de concordancia entre Catastro y Registro la que puede dar lugar a la existencia de una inscripción doble, sino a que los medios de inmatriculación son bastante sencillos, puesto que carecen del soporte catastral y no tienen una constatación material la finca más que a través de la descripción que de ella se hace en el instrumento público...”(suplida la negrita)

Es por eso que, considera este Tribunal, debe consignarse en las fincas **453105** y **577709** del Partido de San José, no una inmovilización pero sí una medida cautelar, que de conformidad con las Circulares Registrales **DRP-01-2009** y **DRP-006-2009** debería ser una nota de **AVISO CATASTRAL**, a efecto de informar a terceros interesados de esta inexactitud.

En relación con los demás agravios que presenta el apelante, note el Licenciado Rojas Chinchilla, que a la fecha de otorgamiento e inscripción de las segregaciones, sea a febrero de 1997 y setiembre del año 2006, no era posible para el notario autorizante ni para el registrador encargado de tramitar los testimonios de escritura presentados con citas 438-3018 y 568-66763, determinar la existencia de la inexactitud que nos ocupa, por lo que dicho error, en modo alguno sería imputable a ellos, ya que para ese momento la



Publicidad Registral y el Marco de Calificación no permitían advertir este tipo de situaciones. En todo caso, las medidas cautelares administrativas no tienen la potestad de eliminar los efectos del mandamiento de anotación de embargo expedido por una autoridad jurisdiccional, como en el caso que nos ocupa, siendo además que al Registro le está vedada la posibilidad de declarar un mejor derecho, por lo que los asientos de inscripción de las fincas segregadas se mantienen con todos sus efectos legales, por lo que no se afectan los efectos del derecho anotado por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

SÉTIMO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, este Tribunal considera que debe declararse sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, en su calidad de representante del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con veinte minutos del dos de febrero de 2009, la que en este acto se confirma. Sin embargo, conforme a la consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro dicho proceder a modificar las medidas cautelares consignadas en las fincas matrículas **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CINCO- CERO CERO CERO (453105)** y **QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NUEVE-CERO CERO CERO (577709)** de la Provincia de San José, para que indique que éstas corresponden a un **AVISO CATASTRAL**, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009.

OCTAVO. 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 las consideraciones y citas normativas se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, en su calidad de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las nueve horas con veinte minutos del dos de febrero de dos mil nueve, la que en este acto se confirma. Sin embargo, conforme a las consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro indicado, proceder a modificar las medidas cautelares consignadas en las fincas matrículas **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CINCO- CERO CERO CERO (453105) y QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NUEVE-CERO CERO CERO (577709)** de la Provincia de San José, para que indique que éstas corresponden a un **AVISO CATASTRAL**, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009. 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.—**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

M.Sc. Norma Ureña Boza



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53