

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0325-TRA-RI (DC)

Gestión administrativa de oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 801-2011-RIM

Propiedades

VOTO N° 1463-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas veinticinco minutos del dieciocho de diciembre de dos mil doce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación presentado por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos sesenta y ocho-setecientos sesenta y uno, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, titular de la 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 Inmobiliario a las diez horas veinte minutos del nueve de marzo de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio fechado veinticuatro de junio de dos mil once, suscrito por la Ingeniera Vanessa Chaves Mora, del Área de Conciliación Catastral, se informa “...*que las fincas segregadas números: 372586 y 471335; 373744 y 471336; 368845 y 471337, descritas por los planos SJ-818496-1989, SJ-818497-1989, SJ-818498-1989, corresponden a dobles inmatriculaciones.*”.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las doce horas cuarenta y cinco minutos del

diecinueve de agosto de dos mil once, el Registro Inmobiliario, dispuso de manera interlocutoria que se consignara una nota de advertencia administrativa para efectos de publicidad únicamente sobre las fincas del Partido de San José números 368845, 372586, 373744, 471335, 471336 y 471337, así como en los planos catastrados SJ-818496-1989, SJ-818497-1989, SJ-818498-1989 y SJ-1082640-2006.

TERCERO. Que mediante resoluciones de las diez horas veinte minutos del veintiséis de agosto de dos mil once, catorce horas cincuenta y cinco minutos del diecinueve de enero de dos mil doce, y trece horas cincuenta y cinco minutos del veinticuatro de enero de dos mil doce, se da audiencia a las partes interesadas, apersonándose entre otros el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, a cuyo favor se encuentra un gravamen de practicado inscrito sobre la finca de San José folio real 368845-002.

CUARTO. Que mediante resolución de las diez horas veinte minutos del nueve de marzo de dos mil doce, el Registro Inmobiliario dispuso inmovilizar las fincas de San José 368845, 372586 y 373744, así como el plano catastrado SJ-818497-1989.

QUINTO. Que por escrito presentado en fecha diecinueve de marzo de dos mil doce ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal interpone recurso de apelación en contra de la resolución citada anteriormente.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado 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 su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyos los hechos que como probados tiene la resolución apelada.

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

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso que nos ocupa, el Registro Inmobiliario, al encontrar que las fincas de San José número 372586, 373744 y 368845 no se encuentran correctamente ubicadas con relación a los planos catastrados a los que se refieren, y que el plano SJ-818497-1989 se encuentra sobrepuesto al SJ-1082640-2006, inmoviliza dichas fincas y al plano del año 1989, la que se mantendrá hasta que la Autoridad competente ordene su cancelación o bien todas las partes involucradas manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.

Por su parte el apelante indica que sus actuaciones han sido de buena fe, por lo que solicita se mantenga el practicado inscrito como gravamen en la finca 368845-002, se levante la advertencia administrativa, que se otorgue plazo para el levantamiento de nuevos planos, que se establezcan las responsabilidades administrativas del caso.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE INMOVILIZACIÓN. En el caso que nos ocupa, es clara la existencia de una inconsistencia en la información registral, ya que las fincas de San José 372586, 373744 y 368845 se hacen corresponder a planos catastrados que, amén de haber sido utilizados posteriormente para describir físicamente a otras fincas, no se encuentran ubicadas en la zona geográfica que dichos planos indican, 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. Sin

embargo, en el caso bajo estudio, dicho saneamiento no puede ser llevado a cabo por la propia Administración Registral, ya que la rectificación causaría un perjuicio a terceros que de buena fe actuaron al amparo de la publicidad registral y catastral, lo cual impone el establecimiento de una medida cautelar que indique a terceros sobre la situación detectada.

Sin embargo, de ninguna forma se está poniendo en riesgo el gravamen de practicado inscrito, que a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal pesa sobre la finca matrícula 368845-002, ya que éste se mantiene en la publicidad registral; pero no se puede obviar la situación detectada en cuanto a la inexactitud proveniente de aspectos catastrales y dejar sin publicitar en el asiento de la finca dicha esa situación.

Por otro lado se nota en la resolución recurrida y en el informe rendido por el Ing. Martín Chaverri Guevara, visible de folios 334 a 336 tomo segundo del expediente, que las fincas matrículas 372586, 373744 y 368845 corresponden a los lotes 21B, 22B y 23B, por lo cual no estamos en presencia de una doble inmatriculación, entendida ésta como que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos asientos diferentes e independientes uno del otro (**Diez Picasso, Luis y Gullón, Antonio, Sistema de Derecho Civil, Vol. III, Editorial Tecno, 5^{ta} edición, Madrid, 1990, pág. 304**), sino tal y como se mencionó en este caso, es que dos fincas autónomas tienen como antecedente un mismo plano. Lo anterior evidencia la inconsistencia registral y catastral que obliga a este Tribunal a mantener medidas cautelares que publiciten esa situación, porque la Administración Registral debe, bajo el principio de seguridad informar a terceros interesados cualquier inconsistencia que se presente en el bien publicitado. Bajo esa doctrina, el artículo primero de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 30 de mayo de 1967, en lo conducente dice:

“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 o derechos.”



Conforme a lo expuesto, este Tribunal confirma la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las diez horas veinte minutos del nueve de marzo de dos mil doce. Sin embargo, se considera que la medida impuesta por dicho Registro no se ajusta a la situación analizada, por cuanto las fincas existen en la materialidad física, sea cada una de ellas se ha podido individualizar en el terreno, siendo que lo que se requiere para una correcta publicidad registral es que cada una de ellas tenga un plano catastrado, tal como lo establece el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545 de 25 de marzo de 1981, toda vez que al existir físicamente ambas fincas no estamos ante una hipótesis de doble inmatriculación, que sí justificaría impedir el tráfico mercantil de las mismas, ya que se tendría un mismo terreno con dos títulos diversos, que implicaría una contradicción sobre la titularidad de los predios, sobre lo cual habría que proteger no solo a los propios titulares sino también a terceros de buena fe, impidiendo la circulación del título. Bajo esa inteligencia, se debe modificar la medida cautelar de inmovilización y en su lugar establecer la cautelar de aviso catastral para advertir a posibles terceros interesados sobre la irregularidad detectada en cuanto al plano que refleja una inexacta publicidad registral, basándose para ello en las Circulares Registrales DRP-01-2009 Y DRP-006-2009.

QUINTO. 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Armando Rojas Chinchilla en representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del veintiocho de junio de dos mil once, la que en este acto se confirma, y se



ordena al Registro Inmobiliario modifique la medida cautelar de inmovilización consignada en las fincas del Partido de San José, matrículas N° 372586, 373744 y 368845 y sobre el plano SJ-818497-1989, por la cautelar de **AVISO CATASTRAL**, a efecto de advertir a terceros sobre la inconsistencia detectada de que el plano publicitado en dichas fincas no corresponde a la realidad física de éstas. 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Roberto Arguedas Pérez

Kattia Mora Cordero

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