



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0912-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Expediente de Origen No. 08-25-BI)

VOTO N° 1479-2009

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las ocho horas con veinticinco minutos del dos de diciembre del dos mil nueve.

Recurso de Apelación presentado por el Licenciado **José Antonio Vásquez Castro**, mayor, casado una vez, Ingeniero Agrónomo, con cédula de identidad número cinco-ciento cuarenta y uno- un mil quinientos, vecino de San José, Guadalupe, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del **Banco Nacional de Costa Rica**, cédula jurídica número cuatro- cero cero cero- cero cero mil veintiuno, domiciliado en San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veintiuno de mayo del dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 31 de enero del 2008, suscrito por el Registrador Glenn A. Román Salazar, informa sobre la posible doble inmatriculación de las fincas 336707-000 y 329465-000 del Partido de Alajuela, ante la duplicidad del plano catastrado No. A-307037-1978 que se encuentra inscrito en ambas fincas. Realizado el estudio correspondiente, mediante resolución de las diez horas del cinco de febrero del dos mil ocho, 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 7 de abril del 2008, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procede a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonó el representante del Banco Nacional de Costa Rica, Licenciado **José Antonio Vásquez Castro**, en calidad de acreedor hipotecario que pesa sobre la finca de Alajuela 336707-000, según citas 513-00408-01. Se procedió a notificar mediante publicación de edicto en el Diario Oficial La Gaceta a los señores Eduardo Uribe Sánchez, representante judicial y extrajudicial de **GANGAS VARIADAS S.A.**, Hugo Induni Rodríguez, representante de **INDUNI HERMANOS S.A.** y Guillermo Rojas Álvarez, representante de **SERVICIOS INDUSTRIALES ROAL S.A.**, por cuanto los certificados de correo fueron devueltos a pesar de haberseles notificado a las direcciones que constan en los respectivos documentos.

TERCERO. Que mediante resolución de las ocho horas del veintiuno de mayo del dos mil nueve, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó: “...I.- **...CONSIGNAR INMOVILIZACION** en las fincas del **Partido de Alajuela** matrículas **TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO (329465)** y **TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SIETE (336707)**..., la cual se mantendrá de conformidad con lo establecido en los artículos 88 del citada Reglamento y el artículo 474 del Código Civil, hasta que una autoridad judicial haya conocido subsanación del motivo que dio origen a estas diligencias, ordene el levantamiento de las inmovilizaciones; o que el propietario de alguna de las dichas fincas, comparezca a otorgar escritura pública según lo establecido por los artículos 472 y 474 del Código de cita y el artículo 450 de eses mismo Código, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, mediante la cual se subsane la inexactitud que dio origen a estas diligencias....”.



CUARTO. Que mediante escrito presentado el 11 de junio del 2009, el Licenciado **José Antonio Vásquez Castro**, en calidad de representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, 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 Jiménez Sancho, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Se acoge los hechos que como probados indica el Registro en la resolución apelada, rectificándose solamente que el hecho probado primero encuentra su sustento de folios 4 al 9 del expediente y no del 4 al 99 como por error se indicó.

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) ,(2) y (3) de la resolución venida en alzada ante este Tribunal, que originaron las citas **452-5240 y 459-12428**, mediante las cuales, la sociedad **GANGAS VARIADAS SOCIEDAD ANONIMA** titular de la finca 103242 del Partido de Alajuela, segrega en dos ocasiones el mismo lote con una medida de 264 metros cuadrados, de conformidad con el plano catastrado **A-307037-1978**, cuyas inscripciones dan origen a las fincas **2-336707 y 329465** del mismo Partido. El primero de dichos lotes, es propiedad de **INDUNI Y HERMANOS SOCIEDAD ANONIMA** y al día de hoy presenta un gravamen



hipotecario bajo las citas 513-00408-01, anotación de compra-venta bajo las citas 574-55490-001, véanse los hechos probados (4), (5) y (6) y el segundo continúa bajo la titularidad de **GANGAS VARIADAS SOCIEDAD ANONIMA**. Informada de esos hechos por el registrador al tramitar el documento con citas 574-55490, que es compra-venta sobre la finca 336707 del partido de Alajuela, 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 afecta las fincas 336707 y 329465 de Alajuela, pues ambas tienen la misma descripción y publicitan el mismo plano catastrado, sea A-0307037-1978.

Inconforme, con lo resuelto por el Registro, el representante del Banco Nacional de Costa Rica presenta recurso de apelación alegando que la empresa **INDUNI Y HERMANOS S.A.**, el 28 de febrero del 2006 formalizó una operación crediticia contando con garantía hipotecaria de primer grado sobre la finca del Partido de Alajuela matrícula Folio Real 336707-000, dicha operación se encuentra a la fecha en estado normal, activa y al día con los respectivos intereses. Señala que al momento del otorgamiento del crédito la finca se encontraba debidamente inscrita y a nombre de la sociedad indicada anteriormente, la que consintió el gravamen expresamente, trayendo a colación el tema del Principio de Publicidad Registral consagrado en el artículo 455 del Código Civil, siendo la actuación del Banco Nacional de Costa Rica como un tercero de buena fe, actuando amparado al principio de Publicidad Registral, siendo la situación de la doble inmatriculación un tema que escapa al ámbito de acción del Banco Nacional de Costa Rica, por lo cual solicita se ordene el levantamiento de la inmovilización ordenada por el Registro Público de la Propiedad Inmueble, y se tenga a su representada en su condición de Acreedor Hipotecario de grado privilegiado.



CUARTO. SOBRE EL FONDO. 1.- 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.

2.- 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 esto, 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, este Reglamento 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 marzo 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.



QUINTO. 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*” que ha decretado el Registro y que es objeto de impugnación en este proceso, 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. Dicha medida administrativa resulta necesaria 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 574-55490 realizada por el Registrador Glen A. Román Salazar, 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 336707 y 329465 del Partido de Alajuela, pues sus efectos jurídicos no van más allá que una **simple noticia**, una **publicidad informe** para advertir sobre esa inconsistencia. 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.

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 se ha determinado la presencia de una doble inmatriculación producto de una doble segregación realizada por el titular registral de la finca 103242, 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 estas razones que considera este Tribunal, debe mantenerse inmovilizada la finca del Partido de Alajuela 329465 y consignarse en la finca **336707** del mismo partido, 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 **José Antonio Vásquez Castro**, que a la fecha de otorgamiento e inscripción de las segregaciones, sea octubre de 1997 y octubre del año 1998, no era posible para el notario autorizante ni para el registrador encargado de tramitar los testimonios de escritura presentados con citas 452-05240 y 459-12428, 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 gravamen hipotecario de grado privilegiado que pesa sobre el inmueble del partido de Alajuela, matrícula de Folio Real número 336707-000 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 derechos del Banco Nacional de Costa Rica.

SEXTO. 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 **José Antonio Vásquez Castro**, en su calidad de representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veintiuno de mayo del dos mil nueve, la que en este acto se confirma. Sin embargo, conforme a la consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro dicho mantener inmovilizada la finca del Partido de Alajuela, **TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO (329465)** y proceder a modificar la medida cautelar consignada en la finca matrícula **TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SIETE (336707)** también de la Provincia de Alajuela, para que indique que ésta corresponde a un **AVISO CATASTRAL**, de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009.

SETIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009, 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 **José Antonio Vásquez Castro**, en su calidad de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas del veintiuno de mayo del dos mil nueve, la que en este acto se confirma. Sin embargo, conforme a la consideraciones hechas en esta resolución, se ordena al Registro dicho mantener inmovilizada la finca del Partido de Alajuela, **TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO (329465)** y proceder a modificar la medida cautelar consignada en la finca matrícula **TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SIETE (336707)** también de la Provincia de Alajuela, para que indique que ésta corresponde 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

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53