

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente No 2006-0025-TRA-BI

Gestión Administrativa

**INVERSIONES REYEPOTOS, S. A. e INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.,
Apelantes**

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. Origen N° 2004-108)

VOTO N° 175-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las diez y treinta horas del tres de julio de dos mil seis.—

Recursos de Apelación presentados por los señores **Daniel Peyer**, sin segundo apellido en razón de su nacionalidad suiza, mayor, casado una vez, comerciante, pasaporte de su país número siete cuatro tres cero cinco nueve seis, con cédula de residencia número setecientos noventa-ciento sesenta mil seiscientos setenta y ocho-cero cero cero cuatrocientos ochenta y uno, en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad de esta plaza **INVERSIONES REYEPOTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos cincuenta y cinco mil trescientos setenta y dos y Ernesto Castegnaro Odio, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos ochenta y siete-seiscientos noventa y seis, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **INMOBILIARIA CREDOMATIC, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ciento seis mil ochocientos ochenta y cuatro, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del primero de febrero de dos mil seis.

RESULTANDO:

PRIMERO: Que mediante escrito presentado el once de junio de dos mil cuatro, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Daniel Peyer, de calidades indicadas al inicio y en su condición de Presidente con facultades de apoderado

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **INVERSIONES REYEPOTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-trescientos cincuenta y cinco mil trescientos setenta y dos, formuló en nombre de su representada, gestión administrativa con el objeto de que ese Registro ordene la inmovilización de los inmuebles inscritos en el Partido de San José, matrículas doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero cero (264077-000), propiedad de su representada y la finca matrícula trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero, propiedad de **INMOBILIARIA CREDOMATIC, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con fundamento en que su representada es tercera adquirente de buena fe, que compró bajo el amparo registral, ya que mediante el testimonio de escritura presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo quinientos veintiséis (526), asiento dieciocho mil cuatrocientos setenta y seis (18476), que corresponde a la escritura número ciento setenta y tres-cuarenta y ocho, otorgada a las quince horas del treinta de octubre de dos mil tres, ante el Notario Álvaro Corrales Solís, el señor William Soto Soto, le vende dicho inmueble a su representada, finca que se encuentra inscrita desde el veinticuatro de octubre de mil novecientos setenta y ocho, que es terreno sin cultivo, situado en el Distrito Tercero, San Rafael del Cantón Segundo, Escazú, de la Provincia de San José, que linda al Norte: Carmen Castro Marín y otro, Sur: Cerámica China, S. A. y calle pública, Este: calle privada y otro y Oeste: calle pública y autopista, con una medida de cinco mil doscientos setenta y nueve metros, cuarenta y dos decímetros cuadrados, según plano catastrado número SJ-ochocientos setenta y siete mil novecientos cuarenta y cinco-dos mil tres. Alega que en una visita que se hizo a dicho inmueble, se pudo constatar de la existencia de tres rótulos, que indican “ESTA FINCA ES PROPIEDAD DE INVERSIONES CREDOMATIC”, uno de los cuales se encuentra en la finca de su representada y dos rótulos se ubican en la finca contigua, sea la de matrícula trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero (365846-000), propiedad de **INMOBILIARIA CREDOMATIC, SOCIEDAD ANÓNIMA**, inmueble que fue adquirido mediante información posesoria el veintiséis de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve, según consta de documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo trescientos setenta y cuatro (374), asiento dieciséis mil quinientos veinte (16520).

SEGUNDO: Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

mediante la resolución dictada a las nueve horas del primero de febrero de dos mil seis, dispuso en lo que interesa, lo siguiente: **"POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto, normas legales, doctrina y jurisprudencia citadas, SE RESUELVE:* **I-** *Una vez firme la presente resolución, proceder a la inmovilización de las fincas del Partido de San José matrícula 264077 y 365846, por estar traslapadas, inmovilización que se mantendrá hasta tanto autoridad judicial competente no ordene su levantamiento o las partes interesadas lo soliciten en la forma debida. II-) Se comisiona al Lic...para la (sic) ejecutar la inmovilización de las relacionadas fincas... III-) Notificar la presente resolución a la Dirección del Catastro Nacional, para lo de su competencia. IV-) Una vez cumplido los tres primeros puntos de este "POR TANTO", archívese el presente asunto..."*

TERCERO: Que inconformes con dicho fallo, los señores Daniel Peyer y Ernesto Castegnaro Odio, en las condiciones dichas, plantearon mediante escritos presentados ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el ocho y nueve de febrero de dos mil seis, recursos de apelación, alegando el personero de **INVERSIONES REYEPOTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que su representada demostró que el inmueble de su propiedad, inscrito en el Partido de San José, matrícula doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero cero (264077-000), fue inscrito con anterioridad a la finca trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero (365846-000); que el plano que sirvió de sustento probatorio a las diligencias de información posesoria, es el número SJ-682393-1987, mientras que el plano de la finca de su representada nació a la vida jurídica en el año 1978, produciéndose una errónea inscripción en el Catastro Nacional del plano mencionado, posibilitando así las diligencias de información posesoria. Por estas razones, solicita liberar de la medida cautelar de la inmovilización la finca relacionada. Por su parte, el representante de **INMOBILIARIA CREDOMATIC, SOCIEDAD ANÓNIMA**, alega ser un tercero registral, por haber adquirido al amparo de la publicidad un inmueble, así como que la inmovilización de una finca no se puede producir libre o discrecionalmente por parte del Registro, pues éstas proceden en las circunstancias enunciadas por el artículo 87 del Reglamento del Registro Público, que en el presente caso, no corresponden, ni se encuentran calificados como errores materiales, porque son aspectos catastrales que corresponden únicamente a ese ámbito. Arguye además, que el artículo 88 del citado Reglamento, es una

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

figura de mera creación reglamentaria, que contradice el artículo 40 de la Constitución Política, ya que presenta grave imprecisión y vaguedad en aspectos jurídicos fundamentales, en cuanto a que no provee un plazo de vigencia de esa afectación, sino que queda perpetua.

CUARTO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieron haber provocado la indefensión de la gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Al contener la resolución que se conoce en alzada algunas imprecisiones en cuanto a la determinación de los hechos tenidos como “**PROBADOS**”, este Tribunal se avoca a indicarlos así: **A)** Que la finca del Partido de San José, matrícula doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero cero (264077-000), nace a la vida jurídica registral, el veinticuatro de octubre de mil novecientos setenta y ocho -fecha de su inscripción- como producto de la reunión de los inmuebles del Partido de San José, números cincuenta y cuatro mil ochocientos ochenta y siete y treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y dos, visibles a los folios trescientos noventa y siete y ciento quince y cuatrocientos cuatro, tomos mil ciento cuarenta y uno y setecientos siete y mil setecientos ochenta y cuatro, con una medida de una hectárea, cuatrocientos ochenta y dos metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados, según plano catastrado SJ treinta ochocientos veintitrés tres-setenta y ocho, levantado por el Ingeniero Minor Enrique Rosales Rodríguez (ver folios 72 y 73). **B)** Que de dicha finca se segregaron tres lotes, formando las fincas del Partido de San José, matrículas doscientos setenta y tres mil quinientos setenta-cero cero cero (273570-000), doscientos setenta y tres mil quinientos setenta y dos-cero cero cero (273572-000) y doscientos setenta y tres mil quinientos setenta y cuatro-cero cero cero (273574-000) (ver folios 74 y 75), inscritos a los folios impares del doscientos uno al doscientos cinco inclusive, del tomo dos mil setecientos dieciséis (ver folio 6 frente y vuelto). **C)** Que el inmueble

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

matrícula doscientos setenta y tres mil quinientos setenta-cero cero cero (273570-000), se encuentra inscrito con el plano números SJ-351163-1979 (ver folios 37, 44, 45 y 56), el de la matrícula doscientos setenta y tres mil quinientos setenta y dos-cero cero cero (273572-000), el plano número SJ-351162-1979 (ver folios 39, 46, 61 y 62) y la finca matrícula doscientos setenta y tres mil quinientos setenta y cuatro (273574-000), el plano número SJ-351161-1979 (ver folios 41, 47, 63 y 64). **D)** Que de conformidad con la “CONSULTA A MOVIMIENTOS HISTORICOS A PARTIR DE ENERO DE 1994”, mediante el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo quinientos veintiséis (526), asiento dieciocho mil cuatrocientos setenta y seis (18476), entre otros, se rectifica el número de plano del inmueble del Partido de San José, matrícula doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero cero (264077-000), correspondiéndole el número de plano catastrado SJ-ochocientos setenta y siete mil novecientos cuarenta y cinco-dos mil tres (ver folios 10, 13 y 116) **E)** Que la finca del Partido de San José, matrícula trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero (365846-000), nace a la vida jurídica registral el veinticinco de setiembre de mil novecientos ochenta y nueve, fecha en que se autoriza la inscripción del documento presentado al Diario de dicho Registro, bajo el tomo dieciséis mil quinientos veinte (16520), asiento trescientos setenta y cuatro (374), que corresponde a la ejecutoria de diligencias de información posesoria, expedida por el Juzgado Primero Civil de San José, mediante la cual se ordena inscribir en dicho Registro, a nombre del señor Rodrigo Alberto Sandí Marín, mayor, soltero, ebanista, vecino de San Antonio de Escazú, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos setenta y seis-setecientos cuarenta y cuatro, la finca que es terreno de potrero, sito en Guachipelín de San Rafael de Escazú, distrito tercero, cantón segundo de la Provincia de San José, con una medida de ocho mil novecientos setenta y ocho metros, diecisiete decímetros cuadrados, según plano catastrado número SJ-seiscientos ochenta y dos mil trescientos noventa y seis-ochenta y siete (ver folios 16 y del 184 a 189) **F)** Que de conformidad con la “CONSULTA A MOVIMIENTOS HISTORICOS A PARTIR DE ENERO DE 1994”, respecto del inmueble del Partido de San José, matrícula trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero (365846-000), mediante el documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, bajo el tomo cuatrocientos quince (415), asiento trece mil quinientos cuatro (13504), a la citada finca se le rectificó el número de plano

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

(ver folio19), publicitándose en la actualidad el plano SJ-seiscientos ochenta y dos mil trescientos noventa y dos-mil novecientos ochenta y siete (SJ-682392-1987) (ver folios 17 y 18). **G)** Que el Director del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante oficio DRP-288-2004, de fecha 16 de junio de 2004, le solicitó informe a la Dirección del Catastro Nacional, en relación a los planos de la Provincia de San José, números 682392-1987, 877945-2003, 351161-1979, 351162-1979 y 351163-1979, para determinar si se encontraban inscritos, a qué fincas pertenecen, e indicar expresamente, “**si alguno o todos se sobreponen o se traslapan**” (ver folio 52). **H)** Que mediante oficio de fecha 30 de junio, presentado ante la Dirección de dicho Registro, el 9 de julio, ambos de 2004, la Dirección del Catastro Nacional informa que de acuerdo con el estudio realizado, se concluye que: “*a) Los planos números SJ-682392-1987, SJ-877945-2003, SJ-351161-1979, SJ-351162-1979 y SJ-351163-1979, se encuentran debidamente inscritos en el Catastro Nacional y se refieren en su orden a las fincas inscritas a los folios reales 1365846-000, 1264077-000, 1273574-000, 1273572-000 y 1273572-000 (sic). b) De acuerdo con la ubicación geográfica y referencia a esquina indicadas por los profesionales autorizantes de estos documentos existe un traslape entre el plano catastrado SJ-877945-2003 y el catastrado SJ-682392-1987, tal y como se muestra en las láminas juntas...*” (ver folios 53, 54 y 55).

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esta naturaleza de importancia que considerar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO: EN CUANTO AL FONDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS ESGRIMIDOS POR LAS EMPRESAS APELANTES: **1)** En el presente asunto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en la resolución final emitida a las nueve horas del primero de febrero de dos mil seis, dispuso entre otros extremos, ordenar la inmovilización de las fincas del Partido de San José, matrículas doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete (264077) y trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis (365846), por estar traslapadas, inmovilización que se mantendrá hasta tanto autoridad judicial competente no ordene su levantamiento o las partes interesadas lo soliciten en la forma debida, así como notificar dicha resolución, a la Dirección del Catastro Nacional, para lo de su competencia. **2)** Por su parte, el señor Daniel Peyer, representante de la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

empresa **INVERSIONES REYEPOTOS, S. A.** alega que la resolución recurrida es contradictoria al tener el Registro totalmente claro, que registralmente la finca de su representada matrícula 264077-000 es anterior al inmueble matrícula 365846-000, siendo lo correcto ordenar cancelar la inmovilización decretada sobre la finca de su representada, y que se proceda a inmovilizar el inmueble propiedad de **INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.**, ya que es evidente y se ha demostrado que su representada al comprar el inmueble matrícula 264077-000, lo hizo actuando como tercero de buena fe, al amparo de la seguridad registral y la seguridad que confiere el Catastro Nacional. A la vez, el personero de la empresa **INMOBILIARIA CREDOMATIC, S. A.**, manifiesta que su representada tiene título de propiedad consolidado, que se encuentra disfrutando de posesión material y legal desde que compró el inmueble, de modo que ostenta un mejor derecho de propiedad que la empresa **INVERSIONES REYEPOTOS S.A.**, quien pretende obtener en esta sede lo que no ha podido lograr en sede judicial, tomando posesión de un terreno que no le pertenece legalmente y el que nunca ha poseído, por lo que solicita se revoque la inmovilización ordenada sobre la finca de su representada y se rechace la apelación interpuesta por la sociedad **INVERSIONES REYEPOTOS**.

CUARTO: EN CUANTO A LA PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL. CONCORDANCIA ENTRE LO PUBLICITADO POR EL CATASTRO NACIONAL Y 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 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas: *“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*

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

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 condiciones 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, 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 Helista, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.)

En ese sentido, la relevancia y el deber ser de las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas 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.

En consecuencia, como resultado de esta necesaria congruencia y armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional., No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, 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...”*.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Al respecto, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el voto No. 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 Inmueble. 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...”*.

QUINTO: El artículo 30 de la citada 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, estaríamos en presencia de una violación clara al ordenamiento jurídico. En igual situación se encuentran las fincas que nacen de diligencias de Información Posesoria, precisamente porque los artículos 1 y 2 de la Ley de Informaciones Posesorias exigen como requisito previo, la existencia de un plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional. De lo expuesto se concluye 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; asimismo garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento.

El artículo 50 del Reglamento a la Ley de Catastro, establece entre otras cosas, 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

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

registrar. Así también, la fé pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal como se infiere de lo dispuso en el artículo 12 de la Ley No 4294 del 19 de febrero de 1968, “Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura” y el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo No 21 del 26 de febrero de 1970. No obstante lo anterior, en la realidad registral han aparecido planos catastrados referentes a terrenos ubicados en otros sitios de lo que ellos muestran, desplazando fincas de un lugar a otro, así también hay planos que han modificado otros anteriores, provocando traslapes con otras fincas. Sin embargo, debe tenerse presente lo que la jurisprudencia de este mismo Tribunal ya ha establecido al respecto, *“al decir que la inscripción de un plano no convalida posibles nulidades que pueda contener, y así lo indica el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J, que en su párrafo primero dice: “Únicamente los planos de agrimensura inscritos en el Catastro Nacional surtirán efectos legales. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.”. Por esta razón, dichas nulidades podrán ser siempre declaradas en la vía correspondiente...”* (Voto 221-2005 de las 14:30 horas del 22 de setiembre del 2005)

En el caso que nos ocupa, de los documentos que constan en autos, se tiene que los inmuebles del Partido de San José, matrículas doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero (264077-000), propiedad de la empresa **INVERSIONES REYEPOTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA** y trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero (365846-000), inscrito a nombre de **INMOBILIARIA CREDOMATIC, SOCIEDAD ANÓNIMA**, nacieron a la vida jurídica registral, el primero mediante la reunión de las fincas del mismo Partido de San José, matrículas cincuenta y cuatro mil ochocientos ochenta y siete y treinta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y dos, reunión que tuvo su fundamento en el plano número SJ-treinta ochocientos veintitrés tres-setenta y ocho (SJ-308233-78), (ver folios 72 y 73), plano que fue modificado mediante el número SJ-ochocientos setenta y siete mil novecientos cuarenta y cinco-dos mil tres (SJ-877945-2003) y que publicita en la actualidad el inmueble matrícula doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero (264077-000) (ver folios 8 y 10), y la finca matrícula trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero (365846-000), propiedad de **INMOBILIARIA**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CREDOMATIC, SOCIEDAD ANÓNIMA, nace a la vida jurídica registral, mediante ejecutoria de diligencias de información posesoria, tramitadas en el Juzgado Primero Civil de San José, inscribiéndose con el plano catastrado número SJ-seiscientos ochenta y dos mil trescientos noventa y seis-ochenta y siete (SJ-682396-87) (folio 186), publicitándose en la actualidad, en virtud de la corrección inscrita en el año 1994, el plano número SJ-seiscientos ochenta y dos mil trescientos noventa y seis-ochenta y siete (SJ-682396-87) (folios 186).

La Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. DRP-288-2004, del 16 de junio de 2004, a efecto de cumplir con el principio de concordancia que debe prevalecer entre la información catastral y los asientos registrales, y atendiendo los argumentos esgrimidos por el representante de la empresa **INVERSIONES REYEPOTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cuando afirma que no sería extraño que en las diligencias de información posesoria se haya incluido el área de la finca de su representada, le solicitó a la Dirección del Catastro Nacional, informara, entre otros aspectos, si en relación a los planos de la Provincia de San José, números 582392-1987, 877945-2003, 351161-1979 y, 351162-1979 y 351163-1979, alguno o todos se sobreponen o se traslapan, lo que motivó que mediante Oficio N. 0400400, de fecha 30 de junio de 2004, recibido en la Dirección de dicho Registro, el 9 de julio de 2004, la Dirección del Catastro Nacional, informa en el acápite b), lo siguiente: *“b) De acuerdo con la ubicación geográfica y referencia a esquina indicadas por los profesionales autorizantes de estos documentos existe un traslape entre el plano catastro SJ.877945-2003 y el catastrado SJ-682392-1978 (Lo subrayado y en negrilla no son del original). En consecuencia, al existir el traslape entre ambos planos, existe una superposición de las fincas del Partido de San José, matrículas doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero cero (264077-000) y trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero (365846-000), situación que atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública registral, principios que como se analizó supra, se encuentran consagrados en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público.*

SEXTO: SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN: Al haber quedado debidamente clarificado que en el presente asunto

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

ocurre una evidente discordancia entre la información que publicita el Catastro Nacional con la que publicita el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, respecto a los inmuebles del Partido de San José, matrículas doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero cero (264077-000) y trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero (365846-000), los asientos registrales referidos a ambas fincas son imprecisos, inexactos y carentes de una verdadera identificación, al existir un traslape de los planos SJ-877945-2003 y SJ-682392-1987 y consecuentemente, como resultado de ese traslape, la superposición de sendas fincas, incongruencia que atenta contra el principio de la especialidad registral inmobiliaria, contemplado en el artículo 460 del Código Civil, al falsearse con la sobreposición de esos inmuebles, las presunciones básicas en que se funda el principio de fe pública registral, a saber: la presunción de que la extensión y limitaciones del derecho son las que muestra el Registro en sus asientos, y la presunción de que los asientos del Registro son completos y exactos. Tal situación contraviene lo preceptuado por el artículo 267 del Código Civil, que a la letra dispone: *“Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad”* (suplida la negrilla), por lo que al existir un traslape entre los planos SJ-877945-2003 y SJ-682392-87 y por ende, una sobreposición entre las fincas inscritas a nombre de las empresas recurrentes, lo procedente es ordenar la inmovilización de los inmuebles del Partido de San José, matrículas doscientos sesenta y cuatro mil setenta y siete-cero cero cero (264077-0000) y trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero (365846-000), tal y como lo hizo el Registro **a quo**.

No lleva razón el representante de la empresa **INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.**, al argüir que la inmovilización sobre la finca de su representada no es procedente, ya que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ordenó esa inmovilización, con fundamento en las pretensiones de la empresa gestionante, **INVERSIONES REYEPOTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, a tenor de lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J, de 18 de febrero de 1998 y sus reformas, es decir, cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o bien, para cancelar alguna información que no se pudo llevar a cabo por los procedimientos existentes, en cuyo caso, el mismo

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Reglamento, en el numeral 88 dispone la procedencia de la inmovilización, al indicar lo siguiente: *“Si en el caso del artículo 85 anterior (hoy 87) existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.”*

Bajo esta inteligencia, cuando se instaura una gestión administrativa, sea de oficio, o a instancia de parte legítima, el artículo 97, en relación con el 88 transcrito supra, establecen que el Registro podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, adicionalmente, de una orden de inmovilización, si ocurre la oposición de alguno de los interesados, la cual se mantendrá hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o todas las partes interesadas soliciten su levantamiento.

La doctrina nacional ha reconocido con acierto que *“se establece que la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, que por diversos supuestos de hecho, que se analizarán posteriormente, se realiza sobre un bien registrado; la cual se caracteriza por; ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es **preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es **temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar tal nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada”* (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), *“Inmovilización Registral”*, Revista de Ciencias Jurídicas, No 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero- Abril, San José, 2003, p. 285).

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Por ser, entonces, la inmovilización un remedio que contempla la legislación registral, clasificada como una medida cautelar de tipo administrativa, este Tribunal considera que no lleva razón el representante de la empresa **INMOBILIARIA CREDOMATIC, S. A.**, al considerar que el artículo 88 de referencia, es inconstitucional y que los motivos que tuvo la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para ordenar la inmovilización de la finca de su representada, matrícula trescientos sesenta y cinco mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero (365846-000), no corresponden y no califican como errores materiales o conceptuales producidos durante el proceso de inscripción registral, por haber ocurrido en el plano catastral. Al respecto, la Sala Constitucional en el Voto No. 6663-95 de las 19:00 horas del 5 de diciembre de 1995, dispuso que la nota de advertencia e inmovilización, no infringe normativa constitucional alguna, y por reunir los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal; a saber: *“1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende que evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos...6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso...Por todo lo antes dicho, la Sala concluye que la medida cautelar contenida en el artículo 66 examinado (hoy 88), es razonable y proporcionada, por lo que goza de validez constitucional...”*, razones para que sean improcedentes los argumentos esgrimidos por el apoderado de la empresa **INMOBILIARIA CREDOMATIC, S. A.**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

SÉTIMO: Quedando establecida la procedencia de la medida cautelar de inmovilización sobre las relacionadas fincas, adoptada por el Registro, deviene necesario traer a colación, lo dispuesto por el artículo 2º del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 32563-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 166 el 30 de agosto de 2005, que dispone: “**Artículo 2º- De la gestión y la advertencia administrativa.** *En caso de existir cualquier irregularidad u omisión en los planos inscritos, sea detectada por el Catastro Nacional o haya sido puesta en conocimiento por el Registro Público de la Propiedad Inmueble o por cualquier interesado, la Dirección del Catastro Nacional deberá iniciar un proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo que establece el Título IV del Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble. Al iniciar la gestión administrativa, la Dirección del Catastro Nacional, deberá consignar una advertencia administrativa en la información catastral, lo anterior con la finalidad de evitar que el plano del que se trate sea utilizado en un posterior movimiento registral. Si dentro de la gestión administrativa no se subsana la irregularidad o la omisión, deberá el Catastro Nacional proceder a la inmovilización de la información catastral que corresponda*”. En ese sentido en aras del debido saneamiento de los asientos registrales, y su consecuente concordancia con la información catastral, debe la Dirección del Registro Público, hacer del conocimiento de la Dirección del Catastro, de lo aquí resuelto, con el fin de que esta última Dirección cumpla con lo dispuesto en el numeral de cita.

OCTAVO: SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Como corolario de lo expuesto, este Tribunal considera que los recursos de apelación presentados por los representantes de las empresas **INVERSIONES REYEPOTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA** e **INMOBILIARIA CREDOMATIC, SOCIEDAD ANÓNIMA**, deben ser declarados sin lugar, debiendo confirmarse la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del primero de febrero de dos mil seis, la cual se debe confirmar en todos sus extremos.

NOVENO: EN CUANTO AL 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, N° 8039, se da

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de doctrina que anteceden, se declaran **sin lugar** los *Recursos de Apelación* presentados por los señores Daniel Peyer, de calidades indicadas al inicio y en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **INVERSIONES REYEPOTOS, SOCIEDAD ANÓNIMA** y el señor Ernesto Castegnaro Odio, de calidades indicadas al inicio y en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **INMOBILIARIA CREDOMATIC, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas del primero de febrero de dos mil seis, la cual se confirma en todos sus extremos. Comuníquese a la Dirección del Catastro Nacional sobre lo resuelto. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca