

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0639-TRA-RI (DC)

Gestión administrativa de oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 1374-2011-RIM)

VOTO N° 332-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta minutos del doce de abril de dos mil trece.

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 doce horas treinta minutos del once de junio de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante reportes de inconsistencias de predios para la Unidad de Saneamiento, elaborados por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización de Catastro-Registro, suscritos por el Ingeniero Jorge H. Araya Núñez, correspondientes a los identificadores únicos 40404015057700, 40404017106900 y 40404018779700, referentes a las fincas del Partido de Heredia matrículas defolio real 136895, 136344, 150577, 171069 y 187797, se informa que cada una de ellas tiene su propio plano catastrado, pero todas corresponden a un mismo espacio físico.

SEGUNDO. Una vez realizado un estudio preliminar de lo informado en dichos reportes de inconsistencias se dio apertura al expediente administrativo N° 1374-2011-RIM mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las once horas cuarenta minutos del veintiuno de diciembre de dos mil once, y se resolvió consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas indicadas y sus planos catastrados, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

TERCERO. Que mediante resolución de las nueve horas veinte minutos del dieciocho de enero de dos mil doce, en aplicación del principio constitucional de debido proceso, se procedió a dar audiencia a las partes interesadas, producto de la cual se apersonó, entre otros, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en su condición de acreedor hipotecario sobre la finca 171069 de Heredia.

CUARTO. Que mediante resolución dictada a las doce horas treinta minutos del once de junio de dos mil doce, el Registro Inmobiliario resolvió inmovilizar las fincas de Heredia 136344, 136895, 150577, 171069 y 187797, así como sus planos catastrados H-836615-1989, H-913643-1990, H-287195-1995, H-481597-1998 y H-520223-1998, hasta que una Autoridad Judicial competente o la aquiescencia de todos los interesados permitan corregir la inexactitud registral detectada.

QUINTO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el diecinueve de junio de dos mil doce, el Licenciado Rojas Chinchilla, representando al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, interpone recurso de apelación en contra de la resolución indicada, la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las catorce horas treinta minutos del veintidós de junio de dos mil doce.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o 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 la Juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal asume como propio el elenco de hechos que por demostrados y de relevancia para la resolución del presente asunto tuvo el Registro Inmobiliario.

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 de la detección por parte de la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización de Catastro-Registro de la sobreposición total de las fincas del Partido de Heredia 136344, 136895, 150577, 171069 y 187797, produciéndose una inexactitud en los asientos registrales, de origen extrarregistral, y que no podía ser detectada en la calificación de los documentos por falta de medios técnicos para ello al momento de llevar a cabo dicha actividad.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal alega haber aceptado la garantía hipotecaria de buena fe basándose en la publicidad registral, solicitando se mantenga a nivel registral la inscripción tanto de la finca 171069 como el gravamen hipotecario que sobre ella pesa, y que se tenga como parte investigada a los topógrafos participantes en la confección de los planos inmovilizados.

CUARTO. 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, en razón de esta surge el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, mediante 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 de los anteriores Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Nacional. Es a partir de allí, que deviene necesario implementar una serie de procedimientos que permitieran, de manera progresiva, el saneamiento de incompatibilidades identificadas por ese Programa.

De previo a la implementación de este Programa de Regularización, ya se habían reformado diversos cuerpos legales, entre otros y para lo que nos interesa, al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, ampliando así 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.”* 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, dicha norma se limitaba a esto, es decir, las partes estaban obligadas únicamente a indicar un número de plano catastrado y no existía posibilidad de establecer un control por parte del entonces 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 N° 32563-J publicado el 30 de agosto de 2005, ya derogado por el Decreto Ejecutivo N° 33982-J publicado en La Gaceta N° 190 del 3 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 1° establece: *“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.”.*

Es a partir de este momento que se establecen mecanismos más efectivos para que los registradores del Registro Público de Bienes Inmuebles pudiesen hacer consultas 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. Es claro que, con todas estas reformas el legislador persiguió que todo inmueble sobre el que operaba algún movimiento, contara con un plano catastrado que lo identificara plenamente y lo definiera en forma inequívoca, es decir, que existiera una congruencia total entre la información que publicitan los asientos registrales y catastrales.

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 al ejercer su función calificadora, debe atenerse únicamente a lo que expresan los asientos del Registro y al contenido mismo del título, el cual en caso de ser un instrumento notarial, se encuentra revestido de la fe pública que ostenta el Notario habilitado para tal función, sin que el calificador registral pueda prejuzgar sobre la validez de ese título o de la obligación contenida en el mismo.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Registro Inmobiliario, en caso de que la corrección de los errores o inconsistencias que se produzcan en la publicidad registral pueda perjudicar a un tercero, se debe consignar en el inmueble una Nota de Advertencia Administrativa, que no sustrae el bien del tráfico inmobiliario por cuanto es solo para efectos de publicidad. Sin embargo, esta medida cautelar, posteriormente y en caso de que sea jurídicamente imposible para el Registro solucionar la problemática, dará paso a una marginal de inmovilización que tiene efectos jurídicos más amplios y graves para los titulares, ya que esta sí impide el tráfico inmobiliario.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. En el caso bajo estudio, la inmovilización que ha decretado el Registro Inmobiliario y que es objeto de impugnación, corresponde a una medida cautelar administrativa, provocada precisamente por la imposibilidad de sanear el asiento registral de las fincas 136344, 136895, 150577, 171069 y 187797 de Heredia, las cuales, según ha quedado demostrado, se sobreponen, lo que resulta en una **doble inmatriculación**, sea que todos estos inmuebles, jurídica y registralmente distintos, en realidad ocupan una misma área de terreno.

Ante este panorama, es claro que debe resolverse la inexactitud encontrada, pues del informe de inconsistencias vertido por la Unidad de Validación del Programa de Regularización Catastro-

Registro se ha determinado una incongruencia de la información registral y catastral en relación con dichos inmuebles, que produce una inexacta publicidad que es necesario sanear. Es por ello que, mediante la resolución final recurrida, el Registro ordena la inmovilización de las fincas, medida cautelar provisional que se mantendrá hasta que la autoridad judicial, una vez subsanada la inconsistencia, ordene su levantamiento, o las partes interesadas, de común acuerdo la corrijan y lo soliciten mediante los mecanismos legales previstos.

Sobre los agravios del apelante, referidos al mantenimiento de los asientos registrales atinentes a la finca de Heredia 171069 y la hipoteca que sobre ella pesa, indica este Tribunal que la medida cautelar de inmovilización no tiene como finalidad la cancelación de los asientos, los cuales, si bien inmovilizados, se mantienen vigentes, ya que el bloque de legalidad que rige el tema del registro inmobiliario impide que la propia Administración cancele los asientos registrales, (artículo 474 del Código Civil), y más bien le compele a dar publicidad registral a la inconsistencia detectada y a sacar del comercio a los bienes que la contienen. Y sobre el pedido de tener como parte de este procedimiento a los topógrafos involucrados en la confección de los planos que ahora se cuestionan, se indica que en esta sede tan solo se pueden tomar determinaciones acerca del producto final de la labor topográfica, sean los propios planos, y si éstos cumplen o no con los requisitos que les exige el marco de calificación, sin que se puedan tomar medidas disciplinarias o correctivas respecto de las personas que efectúan tal labor, ya que no corresponde a la Administración Registral.

Conforme con todo lo expuesto, resulta claro para esta Autoridad de Alzada que, de conformidad con los principios de legalidad, rogación, marco de calificación registral y fe pública notarial y topográfica, no puede el Registro Inmobiliario corregir en forma oficiosa la inconsistencia detectada, debiendo mantener la inmovilización sobre las fincas hasta que esta sea rectificada por una Autoridad Judicial, la cual, mediante la correspondiente ejecutoria, ordene su cancelación, o; en caso contrario, que las partes interesadas procedan a subsanarla y lo soliciten mediante escritura que sea sometida al proceso de calificación por parte del Registrador.

Por todas las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, la que en este acto se confirma.

SEXTO. 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

Con fundamento en todas las consideraciones indicadas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado 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 doce horas treinta minutos del once de junio de dos mil doce, la que en este acto se confirma. 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.—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53