



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0720-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Nacional de Costa Rica, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen No. 2010-1732-RIM)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO N° 342-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas con veinte minutos del doce de abril de dos mil trece.

Recurso de Apelación presentado por **Rigoberto Alpízar Salazar**, con cédula de identidad número 2-364-997, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma del **Banco Nacional de Costa Rica**, cédula jurídica número 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas con cincuenta y nueve minutos del dieciocho de junio de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 09 de diciembre de 2010, suscrito por la Registradora Licenciada Yolanda María Arce Coto, informa que al efectuar el estudio del documento con citas Tomo **2010**, Asiento **00341806**, que relaciona la finca **27643 de Guanacaste**, la cual publicita el plano número **5-1818-1973**, ha detectado que dicho plano se encuentra inscrito también en la finca **59748 de Guanacaste**, siendo que ambos inmuebles nacieron por Información Posesoria. Una vez realizado el estudio preliminar correspondiente, mediante resolución de las nueve horas del 13 de diciembre de 2010, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario procede



a consignar **NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre las fincas relacionadas; únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente. Posteriormente, mediante resolución de las 11 horas del 20 de diciembre de 2011, se resolvió ampliar dicha medida cautelar, para consignarla también en las fincas **120987, 121400, 140386, 146776, 118484, 119315, 119568, 152672 y 152673**, segregadas de la finca 59748 relacionada.

SEGUNDO. Que en cumplimiento del Principio Constitucional de Debido Proceso, se dieron las audiencias correspondientes a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonaron los señores: **1) Ana Lorena e Ivette, ambas Nuñez López**, en su condición de propietarias de la finca **146776**, (folio 410). **2) Rigoberto Alpizar Salazar** en representación del **Banco Nacional de Costa Rica**, en calidad de acreedor en gravámenes hipotecarios constituidos sobre las fincas **121400** propiedad de Jade Gardens S. A., **152673** propiedad de Village Point Properties Limitada, **120987** propiedad de Alturas de Carrizal Limitada, (folios 411, 434,). **3) John Francis Mullins** en representación de las empresas **Jade Gardens, S. A., Doce Palmeras, S. A., Yellow Crocodile, S. A. y Village Point Properties, Ltda.**, (folio 421). **4) María Cecilia Marín Valverde**, (folio 449). **5) Max Rojas Fajardo y Edwin Martín Chacón Saborío** en representación de **Inversiones Veinte de Febrero, S. A.** en su calidad de propietaria registral de la finca **118484**, (folio 460).

TERCERO. Que mediante resolución dictada a las catorce horas con cincuenta minutos del ocho de abril de dos mil diez, se autorizó al Registrador Luis Orlando Arias Valverde a continuar con el estudio y trámite del documento presentado con citas **Tomo 2010, Asiento 324275**, que relaciona la finca 120987 de Guanacaste.

CUARTO. Que en resolución de las trece horas con cincuenta y nueve minutos del dieciocho de junio de dos mil doce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “...Una vez firme la presente resolución: *1) Consignar inmovilización en las*



fincas VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES (27643), CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO (59748), CIENTO DIECIOCHO MIL CUSTROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO(sic) (118484), CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS QUINCE (119315), CIENTO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO (119568), CIENTO VEINTE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE (120987), CIENTO VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS (121400), CIENTO CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS (140386), CIENTO CURAENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS(sic) (146776), CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS (152672) y CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES (152673) del Partido de Guanacaste, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción...”

QUINTO. Que mediante escrito presentado el 06 de julio de 2012, el señor Rigoberto Alpízar Salazar, en calidad de representante del Banco Nacional de Costa Rica, interpone recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en alzada.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan 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 el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ureña Boza, y;



CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los hechos que ha tenido por demostrados el Registro Inmobiliario, únicamente se corrige que el fundamento del hecho probado enumerado como (II) se encuentra a folios 32 a 37 y se agrega que el enumerado como (III) se fundamenta a folios 38 a 64 del expediente.

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 expedición de dos Sentencias Ejecutorias por parte del Juzgado Civil de Santa Cruz de Guanacaste, la primera el 10 de octubre de 1973 y que fuera inscrita con citas Tomo 297, Asiento 23297; y, la segunda el 04 de marzo de 1988, que fuera tramitada con las citas Tomo 364, Asiento 15649, mediante las cuales se aprobaron sendas Informaciones Posesorias con fundamento en un mismo plano catastrado, G-1818-1973, en las que se adjudicó a dos personas distintas el terreno descrito en él, a saber, a los señores Gerardo Canales Contreras y Claudio Rojas Campos, dando origen a las fincas 27643 y 59748 del Partido de Guanacaste, con lo cual se produce una doble inmatriculación. Posteriormente fueron segregados del segundo inmueble indicado, los lotes con matrículas **118484, 119315, 119568, 120987, 121400, 140386, 146776**; que aún a esta fecha se encuentran vigentes, así como los lotes con matrículas **118716, 118717, 119293, 119294, 132415, 134260 y 134261**, los cuales fueron reunidos dando origen a la finca 147941, la cual fue dividida formando las fincas **152672 y 152673**.

Ante tales hechos, verificada la existencia de una inconsistencia que tiene su origen fuera de la sede registral, imposible de ser detectada dentro del Marco de Calificación, por cuanto deriva de la inscripción de dos documentos públicos expresamente autorizados por la Ley, en este caso dos Sentencias expedidas por la misma Autoridad Judicial y que; para



la fecha en que fueron tramitadas, cumplieron con los requisitos de forma y fondo que establece nuestro ordenamiento jurídico. Por ello, el Registro Inmobiliario determina consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en todas las fincas involucradas, y una vez que se dan las audiencias respectivas, se ordena la **Inmovilización** de dichos inmuebles, manteniendo esa medida cautelar hasta que la autoridad competente o las partes interesadas, previa corrección de la inconsistencia que los afecta, ordene o soliciten, según sea el caso, el levantamiento de dicha medida cautelar administrativa.

Inconforme con lo resuelto, el representante del Banco Nacional de Costa Rica, Rigoberto Alpízar Salazar, en su condición de acreedor hipotecario en el gravamen con citas 545-12306 que pesa sobre la finca 121400 de Guanacaste, apela lo resuelto por el Registro Inmobiliario, alegando que “...**Quinto**.- (...), me permito indicar que el Banco Nacional de Costa Rica actuó en todo momento de manera diligente como Tercero de Buena Fe amparado al Principio de Publicidad Registral, de tal manera que debe tenerse a mi representado como acreedor privilegiado, toda vez que inmatriculación de fincas que se investiga completamente escapa a su ámbito de acción.

(...), la finca sobre la cual se constituyó el gravamen hipotecario en su favor, se encontraba inscrita a nombre del deudor quien expresamente consintió en el gravamen de cita, de manera tal que debe mantenerse a mi representado en condición de **ACREEDOR PRIVILEGIADO**, toda vez que la existencia de un traslape de fincas, el cual genera una inexacta publicidad registral, es una situación que escapa totalmente al ámbito de acción del Banco Nacional de Costa Rica.

(...) Actualmente la misma operación se encuentra en cobro judicial, por lo cual se causara un grave perjuicio a mi Representado, dado que el bien no se podrá rematar por esta inmovilización...”

En razón de dichos alegatos, solicita se revoque la resolución que apela en cuanto ordena la inmovilización de la finca del Partido de Guanacaste 121400-000 y se mantenga a su poderdante en su condición actual de acreedor privilegiado sobre el citado inmueble.



CUARTO. SOBRE EL FONDO. 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 de los anteriores Registro Público de Bienes Inmuebles y Catastro Nacional (hoy unidos en el Registro Inmobiliario) y que en la práctica consiste en que ese registrador, al momento de ejercer su función calificadora debe verificar la existencia o no de eventuales duplicidades del plano que publicitan los bienes objeto de los documentos asignados para su estudio.

Ya este Tribunal, en reiteradas resoluciones, dentro de ellas: **Voto No. 1266-2009** de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve y **Voto No 1334-2009** de las once horas del diecinueve de octubre de dos mil nueve, se ha pronunciado en relación con la determinación de la Autoridad Registral de inmovilizar aquellos inmuebles en que han sido detectadas anomalías de esta naturaleza, estableciendo que:

“...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 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...”

Resulta claro para este Tribunal, que las medidas cautelares administrativas que dicte el Registro Inmobiliario dependerán del tipo de inconsistencia que afecte el respectivo asiento registral, sea, puede dictar una medida cautelar de **Aviso Catastral**, (de conformidad con lo dispuesto en las Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero y DRP-006-2009 de 01 de junio, ambas de 2009), para aquellos casos en que es posible el saneamiento de sus asientos, en donde la inexactitud no justifica una inmovilización del inmueble, es decir no resulta imprescindible la sustracción del bien del tráfico inmobiliario, situación que en general se produce **cuando el inmueble tiene efectivamente existencia física en la realidad**, tal como sucedería con las fincas inscritas con planos inexistentes, o



en la duplicidad de un plano en dos o más fincas que sí existen materialmente en el terreno. Lo contrario sucede con aquellas **dobles o hasta triples inmatriculaciones de fincas**, cuya existencia es sólo registral y que publicitan un plano que representa en forma gráfica y matemática otro inmueble que sí existe en la realidad física. En este último escenario, evidentemente no se cumple con los presupuestos necesarios para el saneamiento, es decir, **si la finca solo existe a nivel registral, físicamente no hay un bien que pueda ser saneado**, ya que no es posible levantar un plano de agrimensura sobre una porción de terreno que no tiene existencia material, tal como sucede en este caso en concreto.

En este orden de ideas, la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus propios asientos, permite dar publicidad sobre ciertos errores o inexactitudes contenidos en los asientos registrales y catastrales, y exige imponer las medidas cautelares administrativas que cada caso merezca, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que afecte sus asientos, y en algunos casos esa medida consiste en consignar un simple **Aviso Catastral**, con efectos limitados a publicidad noticia, hasta que sea subsanada la anomalía que afecta el bien. Pero en otros, por tratarse de una anomalía más grave, es necesaria una **Inmovilización** de los bienes, que los sustraiga del tráfico jurídico. Siendo que dichas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. En sus agravios el apelante manifiesta que, de conformidad con el Principio de Publicidad, no pueden verse afectados los derechos de un tercero de buena fe por errores en los asientos registrales, sobre cuya gestación es ajeno.

Afirma el señor Alpízar Salazar que su representado es un tercero de buena fe que actuó al amparo de este Principio, por ello debe ser considerado un **ACREEDOR PRIVILEGIADO** y en modo alguno puede ser afectado su derecho, dado que la existencia de un traslape de



fincas genera una inexacta publicidad registral, y es una situación que escapa totalmente al ámbito de acción del Banco Nacional de Costa Rica, en razón de lo cual solicita no sea inmovilizada la finca 121400 sobre la cual pesa el gravamen hipotecario en que es acreedor.

Sobre dichos agravios, cabe recordar al recurrente que, de acuerdo a todas las consideraciones anteriores, las inscripciones que se encuentran afectadas por la inexactitud que nos ocupa, fueron originadas por dos ejecutorias de Sentencia Judicial, provenientes de sendos procesos de Titulación por Información Posesoria, en las cuales fue adjudicado el mismo inmueble en dos ocasiones y a diferentes poseedores. De lo anterior, resulta evidente que la inconsistencia que afecta las fincas, en este caso, es producto de una errada actuación tanto de la Autoridad Jurisdiccional (Juzgado Civil de Santa Cruz), como de los eventuales titulares del derecho de posesión sobre el terreno descrito en el plano catastrado G-1818-1973, señores Gerardo Canales Contreras, quien manifestó que lo adquirió por compra a su padre Abel Canales Canales en el año 1973 (ver folio 191) y Claudio Rojas Campos, quien manifestó haberlo adquirido del señor Gerardo Canales Canales en el año 1985 (ver folio 33).

Por lo expuesto, resulta claro que este cuadro fáctico se enmarca en una doble inmatriculación de las fincas originales; a saber, 27643 y 59748 de Guanacaste, de las cuales no se tiene certeza que ambas existan en la materialidad del terreno, por ello; y siendo que tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada resultan incompetentes para declarar un mejor derecho de propiedad, por ser esto de absoluta competencia de la Autoridad Jurisdiccional correspondiente de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, **lo procedente es confirmar la inmovilización** de las fincas con matrículas **27643, 59748, 118484, 119315, 119568, 120987, 121400, 140386, 146776, 152672 y 152673**, todas de Guanacaste, que ha sido decretada por la División Registral del Registro Inmobiliario.



SEXTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado por **Rigoberto Alpízar Salazar**, en su calidad de representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las trece horas con cincuenta y nueve minutos del dieciocho de junio de dos mil doce, la que en este acto se confirma para que sean **inmovilizadas** las fincas con matrículas **27643, 59748, 118484, 119315, 119568, 120987, 121400, 140386, 146776, 152672 y 152673**, todas de **Guanacaste**, manteniendo esa medida hasta que la autoridad competente o las partes interesadas, previa corrección de la inconsistencia que los afecta, ordene o soliciten, según sea el caso, el levantamiento de dicha medida cautelar administrativa. 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

Katia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53