



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0815-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Rosaura María Moreno Hernández, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen No. 2015-0372-RIM)

Propiedades y Planos

VOTO No. 553-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta y cinco minutos del diecinueve de julio de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por la señora **Rosaura María Moreno Hernández**, mayor, titular de la cédula de identidad número 5-0186-0593, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:20 horas del 7 de setiembre de 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el día 3 de febrero de 2015, el señor **Frank Arata Brenes**, mayor, casado una vez, empresario, vecino de Liberia, Guanacaste, titular de la cédula de identidad No. 1-0704-0381, informó del traslape existente entre la finca de su propiedad del Partido de Guanacaste, matrícula 49313, la cual publicita el plano catastrado G-455794-1981 con el plano catastrado G-29305-1977, el cual se encuentra asignado en la finca matrícula 98705 del Partido de Guanacaste.

SEGUNDO. Que una vez realizado un estudio preliminar de lo informado y recibido el informe técnico y los montajes realizados por el funcionario Gianni Abarca Cordero, Técnico en Geodesia y Topografía, Subproceso de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, y en virtud de que mediante resolución de las 14 horas del 9 de febrero de 2015, se autorizó la apertura del presente expediente administrativo a los efectos de realizar las



investigaciones que el caso amerite, se resolvió consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas indicadas únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realizaba el procedimiento correspondiente.

TERCERO. Que mediante resolución de las 15:15 horas del 12 de mayo de 2015, 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, la señora **Rosaura María Moreno Hernández**, en su condición de dueña de la finca matrícula 98705 del Partido de Guanacaste.

CUARTO. Que mediante resolución dictada a las 10:20 horas del siete de setiembre de 2015, el Registro Inmobiliario resolvió inmovilizar las fincas del Partido de Guanacaste 49313 y 98705, hasta que una Autoridad Judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo solicite la parte interesada, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanado la inexactitud contenida en los asientos de inscripción, y la aquiescencia de todos los interesados permitan corregir la inexactitud registral detectada.

QUINTO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 13 de octubre de 2015, la señora **Rosaura María Moreno Hernández** interpuso recurso de apelación en contra de la resolución indicada, la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las 10 horas del 21 de octubre de 2015, y una vez otorgada la audiencia de Reglamento por este Tribunal, expresó agravios.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad 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 julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.



Redacta el Juez Villavicencio Cedeño, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, de consuno con el Registro Inmobiliario, y en lo que resulta de interés para el presente asunto, tiene por probados los siguientes hechos:

- 1- Que por documento **334-10910**, presentado al Diario del Registro el 3 de setiembre de 1982, que es ejecutoria de sentencia emitida por el Juzgado Civil de Santa Cruz, Guanacaste, en proceso de información posesoria tramitado por la señora Cecilia Brenes Sobrado, se inscribe a su nombre el lote que se describe así: naturaleza solar para construir, situado en distrito 1 del cantón 3 de la provincia de Guanacaste, que mide 823,65 metros cuadrados, según plano G-455794-1981, y que generó la matrícula **49313**, la cual se inscribió registralmente el 22 de diciembre de 1982 (v.f. 43-46). Dicha finca se encuentra actualmente a nombre de Frank Arata Brenes (v.f. 41-42).
- 2- Que por documento 439-14068, presentado al Diario del Registro el 3 de marzo de 1997, que es ejecutoria de sentencia emitida por el Juzgado Civil de Santa Cruz, Guanacaste, en proceso de información posesoria tramitado por la señora Rosaura Moreno Hernández, se inscribe a su nombre el lote que se describe así: naturaleza apto para construir, situado en distrito 1 del cantón 3 de la provincia de Guanacaste, que mide 953,85 metros cuadrados, según plano G-29305-1977, y que generó la matrícula **97708**, la cual se inscribió registralmente el 4 de abril de 1997 (v.f. 52-59). Dicha finca se encuentra actualmente a nombre de Rosaura María Moreno Hernández (v.f. 50-51).
- 3- Que mediante oficio RIM-SGT-021-2015 suscrito por el funcionario Gianni Abarca Cordero, Técnico en Geodesia y Topografía, Subproceso de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, se aporta el informe técnico y el montaje respectivo de los planos catastrados G-455794-1981 y G-29305-1977, del cual se desprende la sobreposición existente entre ambos y la doble inmatriculación entre las fincas 49313 y 98705 del Partido de Guanacaste (v.f. 29-40).



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 del funcionario Gianni Abarca Cordero, Técnico en Geodesia y Topografía, Subproceso de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, de la sobreposición total de, entre otras, las fincas del Partido de Guanacaste 49313 y 98705, 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 apelante alega que: 1.- El plano del inmueble de su propiedad G-29305-1977 surgió a la vida jurídica primero que el del señor Frank Arata Brenes, que fue levantado 4 años después según su número G-455794-1981. 2.- La posesión del inmueble la ejerció por más de 18 años, ello sin contar los años ejercidos por su transmitente doña Concepción y que dicha posesión ha sido y lo es en forma real y efectiva, lo que se comprueba con las certificaciones aportadas de las sentencias judiciales, sobre todo, la de la causa penal en la que fue condenado por el delito de usurpación al aquí promotor don Frank, en perjuicio de su persona como ofendida. 3.- Alega sobre la buena fe que no puede hablarse de esta ya que, el hecho de haberse inscrito el inmueble a nombre de Doña Cecilia, para lograrlo, su plano traslapó al suyo y sin tener la posesión, de manera que se violaron los artículos 853, 854, 855 y 856 del Código Civil y la Ley de Informaciones Posesorias, y el artículo 98 del Código Procesal Civil, lo que implica que esa inscripción no vale aunque se adelantó a la suya, dados esos vicios que la hacen nula y por ende, sin ningún valor ni efecto contra terceros menos contra su persona. En cambio, su inscripción vale por ajustarse a un todo, al plano, a la buena fe, a la posesión legítima y todo lo demás, de acuerdo con las leyes respectivas sin traslapar plano de nadie. 4.- La transmisión que del inmueble le hizo doña Cecilia su madre al señor Arata Brenes, no es comparable a la transmisión que le hiciera doña Concepción, ya que ella si adquirió la propiedad, de quién en el momento, ejercía la posesión real del inmueble, lo que no



ocurrió con la “venta” que le hizo su doña Cecilia a don Frank. Concluye que la inscripción de la finca por información posesoria fue legal, cumpliendo con todos los requisitos exigidos por la Ley y en razón de ello con que fundamento un juez va a corregir la resolución ejecutoria que aprobó sus diligencias, cuando no hay nada que corregir, puesto que su inscripción fue total y absolutamente legítima: no existió mala fe, no hubo falsedades de ningún tipo, no hubo mentiras, ni engaños, ni testimonios complacientes, sino verdaderos, por lo que entonces no puede renunciar a lo que le costó adquirir, mantener y hasta defender tal y como lo evidencian las certificaciones judiciales aportadas.

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 No. 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley No. 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, el 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 No. 32563-J publicado el 30 de agosto de 2005, ya derogado por el Decreto Ejecutivo No. 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. El Reglamento contenido en el Decreto No. 32563-J antes mencionado, en su artículo 1° establecía:

“... 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 cuenta con mejor tecnología, 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 los asientos catastrales.

No obstante, la calificación registral ejercida por el Registrador del Registro Inmobiliario, se circunscribe a un control de la legalidad de los actos o contratos sometidos a registración, y en aplicación del Principio de Legalidad, establecido en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que es Ley No. 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 No. 26771-J del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, el registrador al ejercer su función calificadora, debe atenerse a lo que expresan los asientos del Registro y al contenido 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 de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009, 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, y qué, según la gravedad del problema en cuestión, 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 49313 y 98705 de Guanacaste, las cuales, según ha quedado demostrado, se sobreponen, lo que resulta en una **doble inmatriculación**, sea que ambos 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 el informe de inconsistencias vertido por el funcionario Gianni Abarca Cordero, Técnico en Geodesia y Topografía, Subproceso de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, que utilizando la técnica de sobreponer los planos G-455794-1981 y G-29305-1977 sobre el mapa catastral de acuerdo a los derroteros que ellos indican, permitió determinar que si bien jurídicamente las fincas del Partido de Guanacaste 49313 y 98705 están publicitadas en el Registro Inmobiliario en forma independiente en el mapa catastral, ambas ocupan una misma porción de terreno, por lo que claramente se ha determinado una incongruencia de la información jurídico-catastral en relación con la información física real de dichos inmuebles, que produce una inexacta publicidad que es necesario sanear en aras de brindar seguridad jurídica conforme lo establece el artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público. 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 de la apelante, indica este Tribunal que aun resultando estos ciertos, no quiere decir que por ello pueda verse obviada la inconsistencia detectada, en donde dos fincas registradas bajo dos planos catastrados distintos ocupan una misma porción de terreno, ésta incoherencia no puede ser avalada en la publicidad registral, y ahora que fue detectada debe de ser correctamente publicitada y además cautelada por la medida provisional de la



inmovilización, la cual se levantará de acuerdo al accionar que desarrollen las partes involucradas en ella.

Debe quedar claro, que en ningún momento se expropia a los propietarios de sus derechos reales, se debe indicar que la Administración Registral no posee dicho poder expropiatorio, y que la medida dada no hace más que proteger a los afectados mientras el asunto se resuelve por la vía legal correspondiente. Con la medida cautelar de inmovilización tan solo se viene a tutelar el principio de publicidad registral, al indicársele a terceros que las fincas involucradas se encuentran en una situación de doble inmatriculación, y que por ello se sustraen del tráfico comercial, evitándose así que más personas se puedan ver afectadas por la adquisición de un bien cuya inmatriculación ha de verse saneada de previo a poder ser negociada en alguna forma. Ante el hecho de que se encuentren dos fincas inscritas que se sobrepongan, lo procedente es la inmovilización. El Registro no tiene competencia para ajustar los títulos y definir lo que a derecho corresponda. La resolución de esta inconsistencia que genera una situación de doble inmatriculación es competencia exclusiva, ya sea de lo que los involucrados puedan acordar, o ante la falta de acuerdo, de lo que resuelvan los Tribunales de Justicia, razón por la cual lo único que procede por parte del Registro Inmobiliario es aplicar una medida cautelar de inmovilización para proteger la fe pública registral frente a terceros.

Conforme con todo lo expuesto, resulta claro para esta Autoridad de Alzada que, de conformidad con los principios de rogación, legalidad, publicidad y seguridad registral, así como la 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, a la cual, mediante la correspondiente ejecutoria, le corresponde ordenar su cancelación, o; en caso contrario, que las partes interesadas procedan a subsanarla y lo soliciten mediante documento idóneo 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 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, No. 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, 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 la señora **Rosaura María Moreno Hernández**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 10:20 horas del 7 de setiembre de 2015, 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

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Carlos José Vargas Jiménez

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53