

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0892-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa de oficio

Banco Nacional de Costa Rica, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 821-2011-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0733-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas treinta y cinco minutos del once de junio de dos mil trece.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación presentado por el máster Rigoberto Alpizar Salazar, mayor, casado, administrador de empresas, vecino de Heredia, titular de la cédula de identidad número dos-trescientos sesenta y cuatro-novecientos noventa y siete, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del Banco Nacional de Costa Rica, titular de la cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero mil veintiuno, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del treinta de julio de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio fechado catorce de julio de dos mil once, suscrito por la Registradora Raquel Zamora Marín, se informa a la Dirección del Registro Inmobiliario que el plano catastrado bajo el número SJ-533593-1984 se encuentra inscrito en las fincas del Partido de San José números 325864 y 314881.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las trece horas del diecinueve de julio de dos mil once, el Registro Inmobiliario dispuso de manera interlocutoria que se consignara una nota

de advertencia administrativa para efectos de publicidad únicamente sobre las fincas del Partido de San José 314881 y 325864.

TERCERO. Que mediante resoluciones de las trece horas del cinco de octubre de dos mil once y de las trece horas del seis de marzo de dos mil doce, se da audiencia a las partes interesadas, apersonándose, ente otros, el máster Alpizar Salazar representando al Banco Nacional de Costa Rica, en calidad de acreedor en gravamen hipotecario inscrito bajo las citas 2009-244869, que pesa sobre la finca del Partido de San José folio real matrícula 314881.

CUARTO. Que mediante resolución de las diez horas del treinta de julio de dos mil doce, el Registro Inmobiliario dispuso inmovilizar las fincas de San José 314881 y 325864.

QUINTO. Que por escrito presentado en fecha veinte de agosto de dos mil doce ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la representación del Banco Nacional de Costa Rica interpone recurso de apelación en contra de la resolución citada anteriormente; la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las diez horas del veintisiete de agosto de dos mil doce.

SEXTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado 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 Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyos los hechos que como probados tiene la resolución apelada, agregando el siguiente:

V- Que mediante estudio de gabinete realizado por la ingeniera Yendry Jara Vázquez, funcionaria de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se concluyó que el plano SJ-533593-1984 corresponde a la finca de San José 314881-000, mientras que a la finca de San José 325864-000 le corresponde el plano SJ-533592-1984 (folios 165 y 166).

SEGUNDO EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso que nos ocupa, el Registro Inmobiliario, conceptuando la situación bajo estudio atinente a que el plano catastrado SJ-533593-1984 se publicita en dos fincas del Partido de San José, a saber las números 314881 y 325864, como un error de origen extraregistral que afecta a la correcta publicidad de sus asientos de inscripción, no detectable al momento del nacimiento a la vida jurídica de las fincas indicadas, más sí ahora que los medios tecnológico lo permiten y que el Registro Inmobiliario somete actualmente sus bases de datos a un proceso de purificación que permita dar vida al postulado registral de la correcta concordancia que debe existir entre la información física y la jurídica de un inmueble, conocido como proceso de regularización catastro-registro; por lo que el **a quo** decide inmovilizar ambas fincas hasta que una Autoridad Judicial competente resuelva sobre la situación o bien todas las partes involucradas manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.

Por su parte la representación del banco apelante indica que la hipoteca impuesta sobre la finca de San José 314881-000 lo fue al tenor de los principios que informan a la publicidad registral, por lo que solicita se levante la inmovilización decretada y se le mantenga en su condición de acreedor privilegiado sobre el inmueble.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Solicita el recurrente, aparte del levantamiento de la inmovilización decretada, se le mantenga en todos sus derechos como acreedor hipotecario sobre el inmueble de San José 314881. Sobre esto último, indica este Tribunal que es menester de la Administración Registral el mantener una sana publicidad registral, y ante la detección de inconsistencias en los asientos de inscripción ha de actuarse utilizando las diversas herramientas jurídicas que ofrece el marco normativo para que puedan los terceros que la consulten imponerse de ellas. Sin embargo, dicha dación de publicidad en nada desmerita la calidad de acreedor hipotecario que ostenta el Banco Nacional de Costa Rica, ya que el Registro Inmobiliario ni otorga ni quita derechos.

Aclarado lo anterior, y a la luz de la prueba para mejor resolver que fuese solicitada por este Tribunal a la Subdirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las nueve horas quince minutos del nueve de abril de dos mil trece (considerando primero de la presente resolución, hecho probado V), considera este Tribunal que la decisión del Registro de establecer una medida cautelar, se debe mantener; no obstante, se difiere del tipo de medida a aplicar por las razones que a continuación se exponen.

En el caso que nos ocupa, es evidente la existencia de un error en la información registral al habersele consignado un mismo número de plano catastrado, sea el SJ-533593-1984, a dos inmuebles del Partido de San José, matrículas 314881 y 325864, dando lugar a una inexacta publicitación de los asientos en que constan dichas inscripciones, que hace devenir como imprescindible su saneamiento, dado que contraviene el principio de publicidad registral.

Como parte de la filosofía que inspira la figura del saneamiento registral-catastral, es deber de la Administración buscar una solución viable a los conflictos que se presenten, en aras de dar un debido cumplimiento al espíritu de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 8220. Bajo esa tesitura, se hace necesario citar uno de los alcances que se obtiene del Catastro Nacional, y que se indica en el inciso c) del artículo 5 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, que literalmente dice:

“Artículo 5. Alcances: Los alcances que se obtienen del catastro para efectos del Registro Inmobiliario son los siguientes: a)... b)... c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica”.

Ahora bien, el Registro ordenó la inmovilización bajo el supuesto de que existían dos propiedades que publicitan el plano SJ 533593-1984, siendo difícil establecer con claridad a cuál de esos dos asientos registrales corresponde la descripción física del plano de cita.

No obstante, con el informe emitido por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral, se pudo identificar en un estudio de gabinete, que el plano SJ-533593-1984 representa a la finca 314881, mientras que la finca 325864 está representada por el plano SJ-533592-1984.

Así las cosas, en realidad no se estaría en presencia de una doble inmatriculación, pues tal y como se mencionó por parte de la técnica en la materia, ambas fincas tienen su respectivo plano, solo que no existe una relación de concordancia de la finca matrícula 325864-000 con el plano que en realidad le corresponde que es el SJ-533592-1984.

Por ende, si bien se da una inconsistencia en la publicidad registral, es en una de las fincas, porque la otra fue inscrita correctamente, por lo que no se le debe aplicar cautelar alguna. Sin

embargo en cuanto a la medida impuesta por el Registro como es la inmovilización que excluye el inmueble del tráfico mercantil, considera este Tribunal que la misma es drástica en relación a la inexactitud que se publicita en la finca matrícula 325864-000, siendo procedente para este Órgano de Alzada modificarla por un aviso catastral, que para los efectos de publicitar a terceros una inconsistencia como la indicada cumple su cometido.

Debe recordarse que la medida cautelar se concibe con el fin de normalizar situaciones como la analizada en el presente asunto. El entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero y DRP-006-2009 de 01 de junio ambos de 2009, procedió realizar un cambio de la denominación de la anotación o medida cautelar que se consigna en las fincas para prevenir a terceros sobre las inexactitudes como la que nos ocupa, determinando en lo que interesa:

DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009:

*“...Primero. Que a partir del 01 de diciembre último, se generó la aplicación el código de inscripción GP 3, que se refiere a **Prevención**, el cual se anotará a la finca y se reflejará en la sección de gravámenes de los inmuebles. Dicha inscripción es únicamente para brindar publicidad noticia a los terceros, no impide la inscripción de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la información que se desplegará en la consulta de dicho código, donde se indicará expresamente en qué consiste esa prevención.*

*El indicado código se origina y se aplicará únicamente en las resoluciones finales de los expedientes administrativos que tramita **la Oficina de Saneamiento**, ubicada en el tercer piso de este Registro, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro de Bienes Inmuebles, expedientes identificados en su numeración como **BI-US o BI-UE** (Bienes Inmuebles, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora)...”*

DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:

*“...aclaro y adiciono la **DIRECTRIZ 01-2009**, en cuanto al cambio de denominación del código aplicado que se publicitará en lo sucesivo como **AVISO CATASTRAL**. Al respecto, les informo lo siguiente:*

***Primero.** La aplicación del código GP3, se denominará en lo sucesivo AVISO CATASTRAL y se va a seguir utilizando para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la **Unidad de Saneamiento**, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, expedientes identificados como **BI-US o BI-UE**, (Registro Inmobiliario, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). En el **POR TANTO**, de esas resoluciones se ordenará la aplicación del código **AVISO CATASTRAL** consignado en la respectiva finca o la modificación que debe realizarse...”*

De lo anterior, resulta claro que en un inicio el aviso catastral tuvo alcances limitados y su aplicación fue exclusiva para el saneamiento de los asientos registrales por inconsistencias detectadas dentro del Programa de Regularización Registro - Catastro. No obstante, la confusión provocada por la denominación de las medidas cautelares en los procedimientos de gestión administrativa para el saneamiento de problemas relacionados con planos continuaba, es por esta razón que el tema llega a segunda instancia, donde la aplicación de ese código es ampliado por este Órgano de Alzada mediante el **Voto N° 423-2009** dictado a las diecisiete horas con diez minutos del veinte de abril de dos mil nueve.

Aunado a lo anterior, la Dirección del Registro Inmobiliario optó por emitir la **Directriz RIM-003-2011** del 20 de octubre del 2011, en la cual se materializaron los presupuestos y efectos de esta figura registral, disponiendo su utilización en las inconsistencias derivadas del levantamiento catastral, según lo dispuesto en el Título III del Reglamento del Registro Inmobiliario. A tal efecto dispone, en lo que interesa:

“(…) c. Aviso catastral

Es la medida cautelar que se aplica en un asiento del Registro Inmobiliario cuando se detecta una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

La Dirección del Registro Inmobiliario podrá ordenar la consignación de un aviso catastral, en los siguientes casos:

a. Cuando producto del levantamiento catastral, surja una inconsistencia entre las descripción física y jurídica del inmueble, que no amerite la inmovilización del mismo.

El efecto de dicho aviso es de mera publicidad noticia y no impide la inscripción de documentos posteriores. (...)”

Ante estas circunstancias de hecho, y considerando que si bien, el informe pericial establece que existen los planos para cada una de las fincas, se extrae de éste, que la finca matrícula 325864-000 no está debidamente concordada con el plano que corresponde tal y como lo estipula el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional (Numero 6545 del 25 de marzo de mil novecientos ochenta y uno), ya que en el citado criterio apuntó “...es importante resaltar que la imagen del plano se indica “plano del lote N° 1223 construcción 20”, lo cual es concordante con lo que se indica en el asiento registral de la finca 1325864-000, el cual dice casa 20; no obstante se hace de su conocimiento que no concuerdan los antecedentes del plano con los de la finca.” (subrayado nuestro),

Es por ello que sí se considera prudente publicitar una medida cautelar en ésta finca, ya que la parte interesada deberá hacer el procedimiento correspondiente para lograr la concordancia referida y se publicite debidamente el inmueble matrícula 325864-000 con el plano que realmente le corresponde. Pero considera este Tribunal que la cautelar de inmovilización no es la óptima para el tipo de inexactitud que se publicita, siendo la correcta el aviso catastral

desarrollado con anterioridad.

Por lo expuesto, acuerda este Tribunal, declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por el máster Rigoberto Alpízar Salazar, en representación del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del treinta de julio de dos mil doce. Se revoca parcialmente lo resuelto por el Registro y se ordena levantar la cautelar de inmovilización en la finca inscrita en la Provincia de San José, matrícula 314881-000, representada por el plano SJ-0533593-1984. En cuanto a la cautelar impuesta sobre la finca de la Provincia de San José, matrícula 325864-000, la misma se mantiene pero se ordena al Registro su modificación por un aviso catastral, hasta que el interesado haga el procedimiento de concordancia estipulado en el artículo 18 de la Ley de Catastro.

QUINTO. 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

Conforme a las consideraciones expuestas, **SE DECLARA** con lugar el recurso de apelación interpuesto por el máster Rigoberto Alpízar Salazar, en representación del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del treinta de julio de dos mil doce. Se revoca parcialmente lo resuelto por el Registro y se ordena levantar la cautelar de inmovilización en la finca inscrita en la Provincia de San José, matrícula 314881-000, representada por el plano SJ-0533593-1984. En cuanto a la cautelar impuesta sobre la finca de la Provincia de San José, matrícula 325864-000, la misma se

mantiene pero se ordena al Registro su modificación por un AVISO CATASTRAL, hasta que el interesado haga el procedimiento de concordancia estipulado en el artículo 18 de la Ley de Catastro. 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 para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Luis Gustavo Alvarez Ramírez



DESCRIPTORES

Gestión Administrativa Registral

TE. Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG. Errores Registrales

TNR. 00.55.53

Publicidad Inexacta

TG. Principio de Publicidad registral

UP. Inexactitud registral

TNR. 00.46.59