

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2017-0481-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

**ARMANDO ROJAS CHINCHILLA, apoderado del BANCO POPULAR Y DESARROLLO
COMUNAL, Apelante**

REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (Exp. de Origen 2015-1953 RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO 0093-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas del ocho de febrero del dos mil dieciocho.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Armando Rojas Chinchilla, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 1-668-771, Apoderado Generalísimo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con cédula de persona jurídica 4-000-042152, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, de las 14:43 horas del 20 de julio del 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario al ser las 14:20 horas del 18 de setiembre del 2015, la señora Kirstie Smith, con cédula de identidad 7-165-406, indica lo siguiente: "...hacer de su conocimiento la siguiente situación, la cual afecta a mi propiedad ubicada en Limón (Urbanización Siglo XXI). El caso es el siguiente, Hace 21 años, mi madre quien en vida se llamó Elma Smith Rojas; compró una propiedad a la Urbanización Siglo XXI; la propiedad colinda al sur con Zona de protección (talud). Esa área de protección, mi madre siempre le dio mantenimiento, haciendo chapias sembrando arbolitos para que amarren la tierra y no se dé un posible desprendimiento... en agosto del presente año decidió ir hacerle unos arreglos a la propiedad; y cuál

fue mi sorpresa y decepción que la señora Marlene Ford; pretende construir un muro acaparando la zona de protección que por años mi mamama le dio mantenimiento. La zona de protección aparece en el plano L- 145090-93, que es el plano de mi madre, no así en el plano de doña Marlene L-915802-90... ¿Como ella pudo hacer esta reunión apoderándose de esa zona? (L-860023-2003)...”

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 14:43 horas del 20 de julio del 2017, dispuso: “**POR TANTO** En virtud de lo expuesto, ...**SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución** 1) *Autorizar la presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de la finca del Partido de Limón matrícula 45848 y sobre el plano L-860023-2003 para ser ejecutada por el Asesor correspondiente conforme se establece en la Directriz RIM.003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011.* 2) *Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización en la finca del Partido de Limón matrícula CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO (45848) y sobre el plano L-OCHOCIENTOS SESENTA MIL VEINTITRES – DOS MIL TRES (L-860023-2003), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de las fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada.* 3) *Autorizar a... quien por rol corresponda, para que proceda con el levantamiento de la Advertencia Administrativa sobre la finca de Limón CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE (45839)...”*

TERCERO. Que inconforme con la resolución mencionada, el licenciado Armando Rojas, en la representación de del Banco Popular y Desarrollo Comunal, presentó recurso de apelación siendo que el Registro Inmobiliario lo admite y razón por la que conoce este Tribunal.

CUARTO. A la sustanciación 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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

Redacta el Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el caso bajo análisis, la Dirección del Registro Inmobiliario concluyó que existe un sobreposición del exceso de la finca 45848 sobre la 45839, razón por la cual se consignó nota de advertencia administrativa sobre ellas, por presentar dicha patología. Lo anterior produce una inconsistencia en los asientos registrales respectivos, la cual impide que exista una verdadera concordancia entre lo publicitado por el Catastro Nacional y la información consignada en los asientos registrales respectivos, de manera tal, que se garantice la unidad, seguridad y congruencia de la información suministrada tanto por el asiento catastral como por el asiento registral. Si bien es cierto no estamos en presencia de un error de origen registral, como se indicó anteriormente, del montaje realizado se desprende la existencia de una inexactitud registral, que consiste en la existencia de un traslape o sobreposición, claro y contundente, situación que atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública registra!, y con lo dispuesto en el artículo 42 párrafo segundo del Reglamento a la Ley de Catastro. Asimismo, siendo que del estudio realizado de los asientos registrales y catastrales como de lo informado por el Ingeniero Chavarría Cambronera, y al tener absoluta certeza de que el traslape se propicia a partir de la inclusión en el asiento registral de la finca 45848 de un plano que abarca el terreno de la finca 45839, resulta a todas luces inadmisibile inmovilizar esta última; cabe además señalar que no fue posible tener por cierto el traslape sobre una zona

de protección, de conformidad con lo indicado por el ingeniero Chavarría Cambronero el cual informó *"...En atención a su consulta realizada respecto a la zona de protección que indica el plano L-145090-1993, referente al expediente de Gestión Administrativa N° 2015-1953-RIM; Mapa Catastral del distrito 01 ° Limón, cantón 01 ° Limón, provincia 7° Limón; me permito indicarle que no se determinan elementos que indiquen que en efecto el área indicada corresponda a una zona de protección, ya que el resto de la finca 7-45839, plano L-0682869-1987 pertenecer a Urbanizadora Siglo Veinte S.A y la misma indica como naturaleza terreno para construir..."* Así las cosas, ante la evidente inexactitud registral, que amerita que los terceros tengan conocimiento de su existencia, deberá procederse a la inmovilización únicamente de la finca inscrita en el Partido de Limón matrícula 45848, con el fin de dar cumplimiento a lo resuelto por el Tribunal Registral Administrativo en su Voto 148-2007, de las 10:30 horas del 26 de abril de 2007, *"...en caso que la modificación o cancelación de alguna información no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, el artículo 92 del Reglamento del Registro Público abre paso a la gestión administrativa... gestión que se ha constituido como medio de saneamiento, tal como lo informa el artículo 30, párrafo segundo de la Ley del Catastro Nacional y, en caso de que no fuere posible en sede administrativa la consecución del saneamiento, deberá practicarse la inmovilización sobre las fincas... para que el asunto sea dirimido en sede jurisdiccional..."*

Inconforme con lo resuelto por la Autoridad Registral, se apersona el licenciado Armando Rojas Chinchilla, en su condición de apoderado generalísimo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, quien manifiesta que debe mantenerse en todos sus extremos y alcances, el gravamen hipotecario que soporta el inmueble del partido de Limón, matrícula de folio real 45848-000, independientemente de que se solicite la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento o la declaratoria de un mejor derecho, deberá mantener en todos sus extremos y alcances, el asiento hipotecario debidamente constituido e inscrito a favor de su representada que soporta el citado inmueble. Solicita ampliación del Informe Técnico Catastral DRI-CTE-006-0257-2016, del 15 de julio del 2016 para determinar a cual finca, si la 7-45848 o 7-459839 pertenece físicamente el área rectificada. Se levante

inmovilización sobre la finca partido de Limón 45848-000 y sobre el plano catastrado L-0860023-2003, y en su lugar se consigne Aviso Catastral sobre el plano indicado. Que en el caso de que su representada resulte de alguna manera perjudicada en los derechos que le asiste como acreedor, se establezca a lo interno del Registro, las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieren corresponder, así como la indemnización por eventuales daños y perjuicios.

Por último y en lo que respecta al recurso de apelación planteado por la señora Kristie Smith Rojas, se rechaza por extemporáneo.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. La misión primordial del Registro Nacional es la de registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten ante el Registro Nacional y sus dependencias, para la inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país; lo anterior lo informa en síntesis el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que a la letra señala: ***“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros”.***

De igual forma, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J; contempla en su Título II lo referido a la inexactitud de la publicidad registral y los medios para su saneamiento. Esa nota de advertencia administrativa es una medida cautelar restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral y que; ante la imposibilidad de corregir esas inexactitudes, la misma se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, sustrayéndolo del tráfico jurídico, eso sí dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada.

La advertencia administrativa y la inmovilización son dos herramientas de publicidad registral previstas en nuestro ordenamiento jurídico, las que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. La advertencia administrativa se encuentra regulada en los artículos 2 inciso 1) y 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, los que indican:

“Artículo 2°- Definiciones. Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por...

l) Nota de Advertencia: es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, en el asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente.”

“Artículo 25.- De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.

Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.”

Se entiende que la finalidad de la nota de advertencia dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla ante la Dirección del Registro Inmobiliario. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión administrativa.

Ahora bien, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que indica:

“Artículo 28.- La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se

trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”

Habiéndose detectado un error cometido en la sede de registro, y siendo jurídicamente inviable la corrección de dichos errores en la sede registral por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a una publicidad registral que se evidencia como viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho involucrado dentro del tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema.

Dicha inmovilización, tiene como efecto limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la jurisdiccional, civil o penal, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política.

En estos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial, escritura pública o documento público, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral, permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

En el caso concreto, de la finca madre 16356 se segregaron varios lotes entre ellos los que generaron las matrículas 45839 y 45848 todos de la provincia de Limón, esta última con el plano L-915802-1990. En su momento fue solicitada una rectificación de medida de la finca 45848 con nuevo plano L-850023-2003, segregando de una medida de 145.28 m² y se rectifica por 265.01 m² del plano anteriormente dicho.

A criterio de este Tribunal, y considerando los informes DRI-CTE-006-057-2016 y DRI-CTE-062-2016, suscritos por el Ingeniero Yendel Chavarría Cambronero, de la Sección de Verificación

Catastral del Departamento Técnico Catastral, concluyeron que no existe sobre posición ni traslape entre las fincas 7-60437 y 7-45848 (v.f. 177 a 189 expediente principal), eso sí, existe una sobre posición del exceso de la finca 45848 sobre la finca 45839 y su plano L-0682869-1987 (v.f. 190 a 203 expediente principal), tampoco se demostró que el plano L-850023-2003 se encontrara sobrepuesto a una zona de protección. Todo ello generó el establecimiento de una nota de advertencia administrativa sobre las fincas en cuestión, para posteriormente ordenar únicamente la inmovilización de la finca partido de Limón matrícula 45848 y el plano L-860023-2003, así como levantar la advertencia administrativa de la finca L-45839.

Si bien es cierto no se está en presencia de un error de origen registral del montaje realizado se desprende la existencia de una “*inexactitud registral*”, misma que trata sobre la diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, independientemente de donde se origine, siendo un concepto más amplio que el de error conceptual y material definido en el anterior Reglamento, ahora definido como inexactitud de la publicidad registral en el artículo 14 del Reglamento del Registro Inmobiliario:

“Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.”

Así, la inexactitud de origen registral es aquella que tiene su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral, y en el caso específico consistente en la existencia de este claro y contundente traslape o sobreposición.

De igual forma y según el informe del 10 de julio del 2017 (v.f. 244 expediente principal), suscrito por el Ingeniero Chavarría Cambroner, no se comprobó que existieran elementos que indiquen la presencia de un área que corresponda a una zona de protección, cuestión que obviamente afectaría a terceros interesados o pudiesen darse futuros perjuicios, es ahí la razón por la que se da el nacimiento del trámite de gestión administrativa y por ende, las subsecuentes medidas cautelares registrales.

Este Órgano Colegiado deduce entonces que la medida cautelar de inmovilización impuesta fue la correcta, ya que la publicidad que debe brindar el Registro Inmueble debe ser fehaciente para garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Los planos deben ser concordantes con los asientos registrales situación que en este caso no se da, rompiéndose los principios de concordancia, publicidad y seguridad jurídica contemplados en el artículo 18 y 22 de la Ley de Catastro Nacional.

En cuanto a los agravios, debe tomar en cuenta la recurrente representante del Banco Popular, que fueron activados todos los procedimientos de seguridad jurídica preventiva, es correcto que por este error fue sorprendida la seguridad registral, y las medidas cautelares emitidas resuelven temporalmente lo acaecido, pero debe entenderse que la función registral, como actividad humana, no está exenta de ser afectada por errores e inconsistencias y; sobre esto, en los artículos 85 y 92 del Reglamento del Registro Público se establecen los conceptos de error material y error conceptual, que pueden afectar los asientos registrales, así como el procedimiento administrativo que debe seguir la autoridad registral con el fin de subsanar las eventuales inexactitudes que se produzcan y que como se ha dicho es la gestión administrativa.

El gravamen hipotecario inscrita bajo las citas 2013-108174-01-0001-001, no cambia su status, ni a favor ni en contra, y la medida cautelar de inmovilización se mantiene, hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto se resuelva y ordene levantamiento, y teniendo las partes todo el derecho de acudir, si es su deseo a la instancia correspondiente a tomar los acuerdos pertinentes para sanear esta situación.

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, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es 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, citas normativas, doctrina y jurisprudencia expuestas, se declara ***sin lugar*** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Armando Rojas Chinchilla, en su condición de Apoderado Generalísimo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Industrial de las 14:43 horas del 20 de julio del 2017, la que en este acto ***se confirma***. 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.*** -

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora