
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0534-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-0092-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0102-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta y nueve minutos del cinco de marzo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **MAICOL ACOSTA VÁSQUEZ**, portador de cédula de identidad 1-0827-0246, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, entidad organizada y existente bajo las leyes de Costa Rica, con domicilio en la ciudad de San José, avenida uno y tres, calle 4, con cédula jurídica 4-000-001021 en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:20 horas del 10 de noviembre del 2020.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa la inicia el Registro Inmobiliario, a solicitud de la señora Mayra Marina Fonseca González, quien pone en conocimiento del Registro la posible existencia de una inconsistencia en los estados parcelarios de las fincas de San José 374572 y 206222.

Por lo anterior se solicitó al Departamento Catastral Técnico el inicio de la investigación, para determinar si existe sobreposición entre las fincas de San José 374572 y 206222, estudio que concluyó lo siguiente (folio 20 a 28):

1. Existe sobreposición total de los planos SJ-718550-1987 y SJ-738287-1988 que corresponden a las fincas 1-206222 y 1-374572.

2. Existe sobreposición total entre el plano catastrado de la finca 1-206222 (SJ-718550-1987) y los planos catastrados de las fincas: 1-381349, 1-381350, 1-381351, 1-383260, 1-383261, 1-383262, 1-383263, 1-383264, las cuales son segregaciones de la finca 1-374572.

Mediante resolución de las 10:20 horas del 10 de noviembre del 2020, el Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente consignar inmovilización sobre las fincas de la provincia de San José matrículas: 206222, 374572, 381349, 381350, 381351, 383260, 383261, 383262, 383263 y 383264 y sus correspondientes planos catastrados debido a la sobreposición total detectada.

Por su parte el aquí apelante, expresó como agravios:

1. El Banco Nacional de Costa Rica se apersona en su condición de acreedor hipotecario de primer grado en la finca 381349, crédito otorgado al señor Pablo Javier Quirós Quirós, con cédula de identidad 1-1258-0644.

2. Al momento de la constitución de la hipoteca no existía ningún tipo de impedimento a nivel registral-catastral, por lo que su representada esta amparada en los principios de: seguridad registral, publicidad registral y buena fe, de manera tal que independientemente del resultado al que se llegue dentro del presente asunto, se deberá respetar su derecho de acreedor hipotecario.

3. El Registro Nacional debió advertir de la aparente sobreposición que ahora pone en conocimiento de las partes, mucho tiempo antes de la constitución a la hipoteca del Banco, pues esa es su función; es decir, brindar información verás, tal y como legalmente es su deber,

porque de haberlo advertido oportunamente, la indicada hipoteca constituida hoy en favor del Banco, jamás se hubiera constituido.

4. Solicita revocar la resolución impugnada, toda vez que esta no se refiere a los derechos de buena fe que el banco adquirió sobre el inmueble 381349, en su condición de acreedor hipotecario y que fue producto de la publicidad registral que reflejaba el inmueble al momento del otorgamiento del crédito indicado y además del deber del Registro Inmobiliario de brindar información real, para que consecuentemente se anule la advertencia administrativa y la inmovilización sobre tal finca.

Por su parte, los señores Martín Eliécer Fonseca González (finca 381350), Wenduly Patricia Méndez Jiménez y Juan Carlos Juárez Solorzano (finca 383260), Susana Mora Jiménez y Oldemar Benedicto Fonseca González (finca 381351), Mayra Marina Fonseca González (fincas 374572, 383263 y 383264), Jesús Eduardo Sanabria Cascante y Alejandra Méndez Camacho (finca 383262), Pablo Javier Quirós Quirós (finca 381349), solicitaron al Registro rechazar la apelación del Banco Nacional de Costa Rica y mantener la inmovilización para que el proceso sea resuelto en la vía jurisdiccional (folios 659 a 664 del expediente principal).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un *iter* procedimental, hasta llegar al principio de la fe pública registral. Previo a este, se encuentra el principio de publicidad, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico que se trate. Los efectos de esa publicidad varían si se trata de un asiento provisional o definitivo, en cuyo caso el primero de índole formal, tiene como efecto una publicidad noticia, mientras que el segundo, de índole material es aquel que viene a publicitar una modificación, transformación o extinción del bien jurídico, estableciendo la presunción de que ese asiento registral es exacto, completo y concordantes con la realidad física.

Según se puede apreciar en el caso de análisis y con vista de las imágenes que se visualizan enseguida, existe sobreposición total de los planos SJ-718550-1987 y SJ-738287-1988 que corresponden a las fincas 1-206222 y 1-374572; y existe sobreposición total entre el plano catastrado de la finca 1-206222 (SJ-718550-1987) y los planos catastrados de las fincas: 1-381349, 1-381350, 1-381351, 1-383260, 1-383261, 1-383262, 1-383263, 1-383264, las cuales son segregaciones de la finca 1-374572, según se desprende del informe técnico DRI-CTE-03-0266-2019, elaborado por la licenciada Jessica Medina Quijano, visible de folio 20 a 28 del expediente principal.

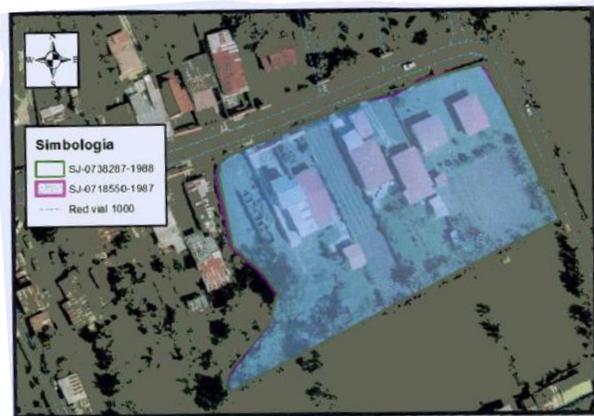


Figura 10. Montaje de sobreposición entre planos SJ-718550-1987 y SJ-738287-1988

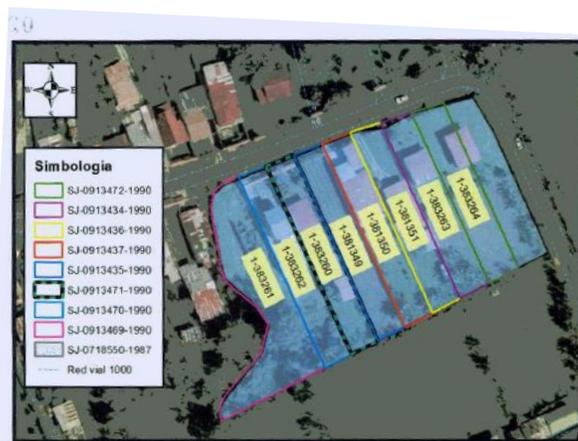


Figura 11. Montaje de sobreposición entre plano SJ-718550-1987 y planos de las segregaciones de la finca 1-374572

En ese sentido la publicidad y por ende los principios de seguridad y fe pública registral están siendo afectados, por cuanto se demostró con ese informe, la existencia de elementos que han contribuido para determinar tales inexactitudes. Es importante destacar que el marco de calificación registral limita la función calificadora del registrador, a la información que conste en los asientos registrales y en el título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma ese funcionario registral analiza, verifica y confronta el documento rogado con la información constante en la **publicidad registral**, y si así lo considera, inscribe o deniega tal solicitud.

Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible y se puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral o bien puede tratarse de un error que deviene de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados errores extra registrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extra registral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la administración registral, la utilización de medidas cautelares.

En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó inmovilizar las fincas de San José matrículas 206222, 374572, 381349, 381350, 381351, 383260, 383261, 383262, 383263, 383264 y sus respectivos planos. Tales medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto conviene citar, entre otros, el Voto n.º 982-2001 del 23 de noviembre de 2001 emitido por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.

La Sala Constitucional con respecto al acto administrativo de inmovilización de propiedades ha indicado:

El acto administrativo mediante el cual el Registro Nacional inmoviliza una determinada propiedad forma parte de sus potestades administrativas y, en sí mismo, no constituye violación al derecho de propiedad. Ahora bien, si en este caso dichas potestades se ejercieron en forma contraria a lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico, ello es un asunto de legalidad ordinaria relativo a la validez del mencionado acto cuyo conocimiento corresponde a la jurisdicción común, una vez agotada la vía administrativa correspondiente. En consecuencia, el recurso resulta inadmisibles por carecer de fundamento y así debe declararse. (Sala Constitucional, *Resolución n.º 02961-1997*, del 28 de mayo del 1997)

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó comprobado con el informe técnico realizado por la licenciada Jessica Medina Quijano del subproceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas del partido de San José matrículas 206222, 374572, 381349, 381350, 381351, 383260, 383261, 383262, 383263 y 383264 debido a que se evidencia un traslape total entre los planos correspondientes a estos predios.

Lo anterior imposibilita a la administración registral para resolver esta situación, porque para ello se debe rectificar la medida de uno de los planos, con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. A la administración registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito. Si bien el Banco Nacional de Costa Rica adquirió al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por la parte interesada mediante la presentación de una escritura pública en la corriente registral. Véase que la misma normativa da dos opciones para que el interesado subsane los errores en la publicidad registral (artículo 474 del Código Civil).

Así las cosas, el asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por el interesado, porque lo que concierne al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral. La seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el registro público, que dispone en lo que interesa lo siguiente: “el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. [...]” y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien, pero este no es competente para resolver conflictos como el presente.

Mientras que ello se resuelve, lo único que corresponde a la administración registral es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de organización del Registro Inmobiliario que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituyen que la administración registral puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien,

cuando los interesados así lo soliciten.

Por ello, es en la vía jurisdiccional donde se deben ventilar los agravios del apelante en cuanto al privilegio de acreedor hipotecario sobre una de las fincas en pugna. Como se ha reiterado, por un asunto de legalidad, generalmente a la autoridad registral le está vedada la cancelación de asientos registrales de inconsistencias extra registrales (salvo cuando no haya matriz y no existan terceros protegidos).

De lo anterior se colige que el Banco Nacional de Costa Rica cuenta con otros medios para garantizar su derecho hipotecario, sea tanto en la sede jurisdiccional o subsanando la inexactitud de común acuerdo con el deudor, en la vía administrativa, por lo que no puede indicar que las medidas tomadas para resguardar la seguridad jurídica registral y la publicidad registral le causen indefensión.

De todo lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, y habiendo terceros involucrados que podrían afectarse, esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de las actuaciones de quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Al estar justificada la cautelar de inmovilización, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por la licenciada Medina Quijano, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales citados, en virtud de que se evidencia un traslape total entre los planos y sus respectivas fincas, no queda más que confirmar la resolución recurrida.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado

por Maicol Acosta Vásquez, apoderado especial administrativo del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:20 horas del 10 de noviembre del 2020, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Maicol Acosta Vásquez, apoderado especial administrativo del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:20 horas del 10 de noviembre del 2020, la que en este acto **se confirma** en todos sus extremos. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**