

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2018-0306-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2015-154 RIM)**

**PROPIEDADES**

***VOTO 0138-2019***

*TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las diez horas con treinta y seis minutos del veinticinco de marzo de dos mil diecinueve.*

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Julián Morales Cabrera**, mayor, soltero, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad 1-1211-0320, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las 13:00 horas del 15 de febrero de 2018.

**Redacta la juez Díaz Díaz; y,**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 13 de enero de 2015, la señora **Magaly Vargas Meléndez**, mayor, viuda, ama de casa, titular de la cédula de identidad 2-0495-0384, vecina de San Jorge de Cutris de San Carlos, en su condición de Presidente de la **ASOCIACION DE DESARROLLO DE SAN JORGE DE CUTRIS**, solicitó la inmovilización de la finca del Partido de Alajuela 167536 representada por el asiento catastral matrícula 2-778441-2002, lo anterior debido a que se traslapa con el plano

2-2465-1976, lote el cual no fue segregado de la finca 2-164075, pero que si existe hoy en la actualidad por ser la plaza de Deportes del pueblo San Jorge de Cutris, incluso antes de lo indicado en el plano es decir antes de 1976.

**SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Que por medio de la resolución de las 08:00 horas del 17 de octubre de 2018, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente: “... 1) ***Inmovilizar*** la finca de Alajuela matrícula 167536 y los planos catastrados A-778441-2002 y A-1666242-2013, para lo cual se comisiona al ***Licda. Mónica Mora Apuy***, .... 2) ***Levantar la nota de advertencia que pesa sobre el plano catastrado A-2465-1976 por el mismo corresponder a un bien demanial.*** 3) ***Una vez ejecutado lo anterior, se ordena el cierre y archivo del presente expediente. ... NOTIFÍQUESE.- ...”.***

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el aquí apelante, expresó como agravios, los siguientes:

- 1.- Señala la apelante en términos generales que su representada actuó conforme lo indicaba la publicidad registral y en ese contexto entregó el crédito correspondiente, siendo la competencia del Registro Inmobiliario tener una publicidad registral sana.
- 2.- Que no tuvo participación alguna ni conocimiento previo del alegado error registral que genero la distorsión de los asientos registrales.
- 3.- Que actuó bajo el amparo de la publicidad registral que garantiza la seguridad jurídica de los actos y contratos celebrados por la sociedad civil.
- 4.- Que la inmovilización sobre los asientos registrales impide a su representada proceder con la venta de dicho inmueble, según el artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

5.- Que a la luz del artículo 455 y 449 del Código Civil, se debe tener como tercero buena fe amparado por la publicidad registral al Banco Nacional de Costa Rica y por lo tanto no tiene porque, afectar su derecho la inmovilización realizada.

6.- Cita jurisprudencia que ampara los derechos de terceros que surgen o devienen de la publicidad registral.

7.- Que el derecho de propiedad del Banco Nacional de Costa Rica está definitivamente consolidado, que se adjudicó el bien amparado en la publicidad registral y el error extra registral que genero la distorsión de los asientos catastrales, no tiene por qué afectar el derecho del Banco de recuperar lo debido mediante la venta del inmueble.

8.- Solicita se revoque parcialmente la resolución de las 13 horas del 15 de febrero de 2018, en cuanto ordena la inmovilización de la finca de la Provincia de Alajuela 167536-000 y el plano A-0778441.

**TERCERO.** 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 la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

**CUARTO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

**QUINTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

---

**SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar en que si bien es cierto no estamos en presencia de un error de origen registral, mediante informe rendido por el Área de Conciliación Registral del Registro Inmobiliario, Departamento Catastral-Registral se determinó que resulta evidente el traslape o sobreposición total entre los planos catastrados **A-778441-2002** y el **A-2465-1976** y además se desprendió del mosaico de planos el traslape de estos con el plano **A-1666242-2013**, más sin embargo, debe hacer notar aquí este Tribunal, como también lo señaló el Registro, que este último plano se encuentra cancelado. En razón de lo anterior, y siendo que el Registro se encuentra impedido para corregir dichas inconsistencias por medio de la vía de gestión administrativa, la cual está restringida a la corrección de errores contenidos en sede registral, por lo que el Registro debe proceder conforme lo que establece el artículo 474 del Código Civil, siendo que los medios posibles para cancelar inscripciones son: “... *por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.*”. En este sentido, y en virtud de su condición de garante de la seguridad jurídica a efecto de prevenir futuros perjuicios, se debe ordenar la inmovilización de la finca del partido de Alajuela matrícula 167536 y el plano catastrado **A-778441-2002**, de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, así como del plano **A-1666242-2013**, a pesar de que se encuentre actualmente cancelado (ver hecho probado VI), ello en razón de que esto permite -en beneficio de la seguridad jurídica que debe derivar de los asientos inmobiliarios- advertir la inconsistencia contenida en el plano. Tal medida atípica no violenta los derechos de ningún administrado, ni deviene ilícita, sino que, analizando el entorno dinámico de la regulación de la caducidad de los planos, resulta en una medida eficaz en favor de la seguridad jurídica de la publicidad registral como medida cautelar ante una eventual restitución de derechos de planos; y asimismo levantar la nota de advertencia que pesa sobre el plano catastrado **A-2465-1976** por el mismo corresponder a un bien demanial.

Tal y como lo resolvió el Órgano a quo, se ha demostrado la existencia de una inexactitud registral que:

... consiste en la existencia de un traslape o sobre posición clara, de acuerdo con el montaje realizado por el Catastro Nacional (v.f. 116), lo cual encuentra sustento en la ubicación geográfica que muestran los asientos catastrales A-778441-2002 y A-2465-1976, en donde se determina un traslape entre ellos, siendo que la Municipalidad de San Carlos identifica la propiedad descrita por el plano catastrado A-2465-1976 corresponde a calles públicas y la plaza de futbol, lo que definitivamente corresponde a una situación que atenta contra la seguridad jurídica, la fe pública registral, y con lo dispuesto en el artículo 42 ... párrafo segundo del Reglamento a la Ley de Catastro que establece lo siguiente: “El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento.” Valga acotarse que la ubicación geográfica se realiza conforme a la cartografía oficial, a través de sus coordenadas y detalles geográficos; y la misma tiene íntima relación con el concepto de localización geográfica, término que se refiere a las líneas de propiedad de un inmueble o aquellos puntos identificables en la cartografía catastral. Es a través de la ubicación geográfica que podemos identificar inequívocamente un terreno; y eso es así, por la fe pública que cobija al profesional de la agrimensura, en cuanto área, derrotero y **ubicación**, conforme lo establece el artículo 12 de la Ley N° 4294 que es la Ley para el ejercicio de la Topografía y el artículo 19 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Es así como los asientos registrales publicitan la situación geográfica de un predio; en tanto los asientos catastrales publicitan tanto la situación como la ubicación geográfica, siendo este último el elemento que nos permite identificar **en forma precisa** ese inmueble y concluir en el presente caso con la existencia de una

---

inexactitud en los asientos catastrales números A-778441-2002, el plano A-2465-1976 y el plano A-1666242-2013. En cuanto al plano A-1666242-2013 se encuentra actualmente cancelado.”

El marco de calificación registral limita tanto en esta la función como a la competencia material de la gestión administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y catastrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la **publicidad registral** inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la labor que realiza el funcionario registral no es infalible y 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 un error que devienen 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 la finca de Alajuela matrícula 167536 y los planos catastrados A-778441-2002 y A-1666242-2013; y asimismo levantar la nota de advertencia que pesa sobre el plano catastrado A-2465-1976, por corresponder a un bien demanial. Dichas 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.

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó

comprobado en el informe técnico realizado por el Área de Conciliación Registral del Registro Inmobiliario, Departamento Catastral-Registral, que resulta evidente el traslape o sobreposición total entre los planos catastrados **A-778441-2002**, **A-2465-1976** y **A-1666242-2013**, este último actualmente cancelado, pero a pesar de ello, esto permite -en beneficio de la seguridad jurídica que debe derivar de los asientos inmobiliarios- advertir la inconsistencia contenida en el plano. Considera este Tribunal que tal medida atípica no violenta los derechos de ningún administrado, ni deviene ilícita, sino que, analizando el entorno dinámico de la regulación de la caducidad de los planos, resulta en una medida eficaz en favor de la seguridad jurídica de la publicidad registral como medida cautelar ante una eventual restitución de derechos de planos y en atención a lo dispuesto en el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional .

Lo anterior, imposibilita a la Administración Registral poder resolver esta situación, ya que para ello se debe de anular uno de los planos y por supuesto la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría a uno de los titulares. Recordemos que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito. Existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional.

Así las cosas, en el presente caso, el asunto debe ser resuelto por la sede judicial, a efecto de que se dirima las inconsistencias planteadas sobre el inmueble del Partido de Alajuela 167536 y sobre el plano catastrado **A-778441-2002**.

Recordemos que 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 éste 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.

Tómese en cuenta que en virtud del artículo 474 del Código Civil, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, cuando existan en la publicidad registral terceros involucrados, al disponer lo siguiente: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*, de lo que se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente para hacerlo, o bien, mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro a quo.

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 que origina estas diligencias.

Es por ello, que será en la vía jurisdiccional donde deben ventilarse los agravios del apelante, en el sentido de levantar la medida cautelar de inmovilización consignada, ya que como se ha reiterado, por un asunto de legalidad, le es vedado a la autoridad administrativa, en este caso concreto, la cancelación de asientos registrales de inconsistencias extra registrales, ni hacer caso omiso de estas, sino más bien publicitarlas a través de las medidas cautelares que correspondan a efectos de proteger derechos de terceros que se puedan ver involucrados; es así que la gestión administrativa está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, caso que no es el de estudio.

Al estar justificada la cautelar de inmovilización, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por el Área de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales y catastrales citados, en virtud de que se evidencia un traslape entre dichos planos y la finca de mérito, no queda más que confirmar la resolución recurrida venida en alzada.

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 el licenciado **Julián Morales Cabrera**, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las 13:00 horas del 15 de febrero de 2018, la que en este acto se confirma.

---

**SETIMO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Julián Morales Cabrera**, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, a las 13:00 horas del 15 de febrero de 2018, 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*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

cdfm/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM