
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0444-TRA-RI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-080-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0152-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas con cincuenta y nueve minutos del veintinueve de abril del dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la abogada **Grace María Vargas Rojas**, cédula de identidad 2-0395-0075, en su condición de apoderada especial administrativa 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 la Dirección del Registro Inmobiliario a las 10:45 horas del 29 de julio de 2019.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño;

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa inicia a solicitud de Josefa Haydee Poveda Rivera, cédula de identidad 3-0161-0464, quien solicita se cancele o anule la validez del plano C-1599274-2012 por estar traslapado sobre el plano C-682711-2001, e indica una medida que no corresponde. Solicita cancelar el asiento registral de la finca de Cartago 19341 y la inscripción del plano catastrado C-1599274-2012, y que la propiedad referida vuelva a consignar la medida que tenía antes de la inscripción del plano fraudulento.

Por resolución de las 10:45 horas del 29 de julio del 2019, la Dirección del Registro Inmobiliario resolvió consignar inmovilización sobre las fincas del partido de Alajuela matrículas 189315 y 19341, la cual se mantendrá 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, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción.

Por su parte el banco apelante expresa como agravios: manifiesta en términos generales, que no tuvo participación alguna ni conocimiento previo del alegado error extra registral. El Banco Nacional de Costa Rica recibió el inmueble objeto del diferendo en hipoteca al amparo de la información registral, por lo que la publicidad registral ampara ese acto, y se constituye en un tercero de buena fe y por lo tanto en acreedor privilegiado.

De acuerdo con lo anterior, el Banco Nacional de Costa Rica aceptó constituir hipoteca de primer grado sobre la finca de la provincia de Cartago, matrícula de folio real 19341-000, confiando en la información publicitada por el Registro Nacional, y además en las normas y jurisprudencia que protege los derechos adquiridos como tercero de buena fe.

El Registro Inmobiliario resuelve consignar inmovilización en la finca que es garantía hipotecaria, evadiendo su responsabilidad de brindar información veraz a los terceros de buena fe, por lo cual, la apelante se opone a la inmovilización pues el Banco Nacional de Costa Rica brindó un crédito amparado en la publicidad y seguridad jurídica registral.

Se desprende de la resolución apelada que la titular de la propiedad hipotecada tenía conocimiento de la medición realizada de conformidad con la inscripción del plano 3-1599274-2012. No obstante, el Registro Inmobiliario indica que circunscribe su función a la verificación de los requisitos de forma y fondo que la legislación exige para la inscripción de

los diferentes documentos, y señala la inconsistencia en los estados parcelarios que lo tomaron por sorpresa, siendo la institución que por ley garantiza la publicidad registral en todos sus ámbitos de conformidad con el artículo 449 del Código Civil.

Cita como fundamento de derecho los artículos 259, 449, 452 y 456 del Código Civil y 194 de la Ley General de Administración Pública.

Por lo anterior, la recurrente solicita se revoque la resolución impugnada y se levante la inmovilización, para que se mantenga su calidad de acreedor privilegiado sobre el citado inmueble sin ningún tipo de limitación al margen del inmueble a nivel registral.

Por su parte, la señora Josefa Haydee Poveda Rivera solicita al Tribunal que se rechace la apelación de la apoderada del Banco Nacional de Costa Rica, para que el proceso sea resuelto en la vía jurisdiccional.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario, con la salvedad que se indica en el hecho probado PRIMERO que la finca 19341 nace con una medida de 531.6 m² cuando la medida correcta es de 501.6 m², según aclaración del licenciado Rafael Jiménez Arce visible a folio 231 del expediente principal.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente procedimiento.

CUARTO. 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. Se ha demostrado que las fincas 19341 (plano C-1599274-2012) y 189315 (plano C-682711-2001), presentan un traslape parcial según se

desprende del informe técnico DRI-03-0140-2018, elaborado por el licenciado Rafael Jiménez Arce, visible de folios 60 a 72 del expediente principal.

Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro Inmobiliario, ya que efectivamente se puede constatar, con base en el montaje de los planos visible a folio 68 del expediente principal, que en el presente caso se presenta un traslape entre las fincas que representan los inmuebles de la provincia de Cartago matrículas 19341 y 189315. Existen dos asientos registrales de fincas independientes, pero en el campo se encuentran traslapadas parcialmente, lo cual queda acreditado mediante la ortofoto de folio 68.

Debido a lo anterior es importante destacar que el marco de calificación registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la gestión administrativa, a la información que conste de los asientos registrales 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 función calificadora no es infalible y puede llegar a existir 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 publicitar esas inexactitudes, sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración 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 la provincia de Cartago matrículas 19341 y 189315. 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.

Al respecto véase, entre otros, la sentencia 982-2001 de 23 de noviembre de 2001, de 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. (...)”

Dicha decisión no ha sido superada y este criterio sigue vigente para los efectos registrales.

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 02961–

1997 de 28 de mayo de 1997).

En el caso concreto, la cautelar de inmovilización se produce debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por el licenciado Rafael Jiménez Arce, del Sub Proceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas del partido de Cartago matrículas 19341 y 189315, en virtud de que se evidencia un traslape parcial entre los planos correspondientes a dichos predios, y este no fue subsanado dentro del procedimiento administrativo.

Al no haberse subsanado el traslape a través de la gestión administrativa, se imposibilita a la Administración Registral poder resolver esta situación, ya que para ello se debe rectificar la medida de uno de los planos, con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. Recordemos que 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 escritura pública a 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, ya que lo que concierne al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral. 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 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 realicen los actos jurídicos necesarios para su subsanación y estos sean debidamente presentados al Registro Inmobiliario para su calificación.

Tómese en cuenta que en virtud del artículo 474 del Código Civil citado, 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 el 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.

Es en la vía jurisdiccional que se debe 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 vedado 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.

En este sentido resulta oportuno sugerirle al Banco apelante, en caso de que la sobreposición parcial que es objeto de estas diligencias lo sea solo a nivel documental y no en la realidad física de ambos inmuebles, que es posible su subsanación de conformidad con el artículo 28 del Reglamento citado líneas atrás, mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde todas las partes interesadas expresamente soliciten su subsanación y que sea presentado para su respectiva calificación e inscripción, en resumen, que el Banco interesado gestione o busque la manera de lograr una conciliación entre las partes involucradas, para que así su garantía inmobiliaria se vea despejada de inconsistencias.

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 **Grace María Vargas Rojas**, en su condición de apoderada especial administrativa del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 10:45 horas del 29 de julio del 2019, 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 la licenciada Grace María Vargas Rojas, en su condición de apoderada especial administrativa del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra de

la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 10:45 horas del 29 de julio del 2019, 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

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