

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0594-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa de oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2017-370-RIM)

Propiedades

VOTO 0179-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cuarenta minutos del ocho de marzo de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado Armando Rojas Chinchilla, abogado, vecino de San José, cédula de identidad 1-0668-0761, quien actúa en su condición de apoderado generalísimo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-042152, contra la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 2 de octubre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante Reporte de Mantenimiento del mapa catastral dado por la Ing. Jessica Medina Quijano, se determinó que en la provincia de Cartago, cantón Paraíso, distrito Paraíso, la finca 236453 identificada con el plano 3-1530821-2011 traslapa en su lindero oeste con el plano catastrado de la finca 193378.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 08:00 horas del 2 de octubre de 2017, dispuso inmovilizar las fincas de Cartago 236453 y 193378.

TERCERO. Inconforme con la resolución mencionada el licenciado Rojas Chinchilla, en su condición indicada, el 19 de octubre de 2017 planteó recurso de apelación en su contra, habiendo sido admitido para ante este Tribunal por resolución de las 08:00 horas del 19 de octubre de 2017.

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, previa la deliberación de ley.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

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

SEGUNDO. 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, basándose en el informe técnico y montajes de plano que constan en el expediente, que existe una sobreposición entre las fincas de Cartago 236453 y 193378, lo cual produce una inconsistencia en los asientos registrales respectivos, que impide que exista una verdadera concordancia entre lo publicitado por los planos catastrados y la información consignada en los asientos registrales, de manera tal, que se garantice la unidad, seguridad y congruencia de la información suministrada, situación que atenta contra la

seguridad jurídica y la fe pública registral, y va contra lo dispuesto en el artículo 42 párrafo segundo del Reglamento a la Ley de Catastro.

El apelante indica que no puede considerarse el estudio completo ni la resolución bien fundamentada hasta que el Registro Inmobiliario vaya al campo y haga las comprobaciones físicas de rigor, ya que no es suficiente el estudio hecho en el Reporte de Mantenimiento que da inicio a la gestión administrativa oficiosa; que los documentos se inscribieron bajo evidente error registral por lo que si su garantía se pone en entredicho deberá el Registro Inmobiliario indemnizarles; que se debe investigar a los notarios involucrados por otorgar escrituras que hacen nacer a la vida jurídica fincas traslapadas.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. La misión primordial del Registro Nacional es la de registrar los documentos que se le presenten para inscripción y garantizar su sana publicidad. Así, custodia y suministra 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 su tráfico jurídico y fomentar el desarrollo social y económico del país; lo anterior lo informa en síntesis el artículo 1 de la Ley 3883, sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que señala: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros.”*.

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. Se regula la llamada nota de advertencia administrativa, que es una medida cautelar que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión administrativa. Terminado el procedimiento, y siendo que el error o inconsistencia no pueda ser subsanado administrativamente por involucrar derechos adquiridos al amparo de la publicidad viciada, se

podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, sustrayéndolo del tráfico jurídico.

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...

1) 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 es 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.

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 una inconsistencia en la publicidad registral, y siendo jurídicamente inviable su sanación por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a ella estando viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho al 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, artículo 474 del Código Civil.

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 afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la publicidad registral.

En el caso concreto, la ingeniera Jessica Medrano Quijano, durante el proceso de conformación del mapa catastral de Paraíso de Cartago y mediante el montaje de los planos C-839451-2003 de la finca 193378 y C-1530821-2011 de la finca 236453, logra determinar que presentan un

traslape. Analizada la situación jurídica de ambas, se encuentra que los planos fueron inscritos bajo la fe pública de los agrimensores que los confeccionaron, por lo que la inconsistencia no puede ser corregida de oficio según el artículo 474 del Código Civil, lo que conlleva a la inmovilización de las fincas hasta tanto las partes en mutuo acuerdo o un juez decida sobre la forma en que ha de sanearse la publicidad registral.

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 en la publicidad de los asientos, 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 entendido como inexactitud de la publicidad registral en el artículo 14 del Reglamento de Organización 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.

Este Órgano Colegiado deduce entonces que la medida cautelar de inmovilización impuesta fue la correcta, ya que la publicidad que debe brindar el Registro Inmobiliario debe ser fehaciente para garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Los planos deben ser contestes 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 representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal que fueron activados todos los procedimientos de seguridad jurídica preventiva, el proceso de declaración de una zona geográfica como catastrada implica que la

administración registral ha llevado a cabo una serie de actividades que buscan dar una solución a las inconsistencias a través del acuerdo de los interesados y su debida instrumentación jurídica, todo bajo el principio de publicidad de las actuaciones. Sin embargo, no es dable que el Registro Inmobiliario haga un estudio de campo en aras de determinar la realidad del terreno y así lograr una declaratoria sobre quién tiene un mejor derecho, tal y como lo pide el apelante. Tanto la autoridad registral como este Tribunal de alzada, en virtud del principio constitucional de división de poderes, carecen de la competencia necesaria para en definitiva resolver quien y sobre cuales bienes se tiene derecho, pues de lo contrario sería atribuirle a la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional, violentando dicho principio en virtud de que la declaratoria de un mejor derecho así como la investigación de eventuales conductas irregulares, son asuntos que corresponde realizar e investigar a la sede jurisdiccional.

El gravamen hipotecario inscrito a favor del banco impugnante no cambia su status, ni a favor ni en contra; y la medida cautelar de inmovilización se mantiene hasta tanto se aclare el asunto en la vía judicial y se ordene su levantamiento, siendo que en todo caso tienen 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. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Armando Rojas Chinchilla en representación del Banco Popular y

de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 2 de octubre de 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

Leonardo Villavicencio Cedeño