

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0649-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2011-1399-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0225-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las quince horas con cuarenta y cinco minutos del veintidós de marzo de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación presentado por el licenciado **Genaro Jiménez Orozco**, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad 1-1257-0374, en representación del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:11 horas del 2 de noviembre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Diligencias administrativas de iniciadas a instancia de **Guillermo Solís Calderón**, mayor, soltero, administrador de empresas, vecino de San José, con cédula de identidad 1-460-378, en representación de **MASTER TEC DE COSTA RICA, SOCIEDAD ANÓNIMA** con cédula jurídica 3-101-266439 y **María Patricia Solís Calderón**, mayor, divorciada, ingeniera agrónoma, vecina de Tres Ríos, con cédula 1-406-102 en representación de **INVERSIONES LAS ORQUETAS DE SARAPIQUÍ DEL OESTE SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica 3-101-334116, quienes mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 16 de noviembre de 2011, solicitaron investigar un eventual traslape entre los planos **SJ-1141175-2007** que corresponde a la finca **212113** -inscrita a favor del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA-

con los planos **SJ-1318757-2009** y **SJ-106545-1962** de la finca **30488**, ambas de San José, siendo esta última propiedad de sus representadas. Con fundamento en estas manifestaciones solicitan que el Registro Inmobiliario **ordene inmovilizar la finca 212113 de San José**.

SEGUNDO. En virtud de lo informado, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario en resolución de las 16:00 horas del 1° de diciembre de 2011 ordenó la apertura de estas diligencias y consignar nota de Advertencia Administrativa en las fincas 30488 y 212113 de San José, así como sobre los planos SJ-1318757-2009 y SJ-1141175-2007, únicamente para efectos de publicidad, en tanto se realiza la investigación de mérito y se continúa con el trámite del expediente.

TERCERO. Por medio de resolución de las 10:00 horas del 7 de noviembre de 2012, fueron conferidas las **audiencias** de ley a todos los posibles interesados, producto de lo cual **se apersonaron** los señores: **1. Miguel Flores Espinoza** en calidad de propietario registral de la finca 212113. **2. Rigoberto Alpízar Salazar** en representación **del Banco Nacional de Costa Rica** en condición de acreedor hipotecario en la finca 212113.

CUARTO. Mediante oficio de 17 de setiembre de 2012 la ingeniera Yenory Jara Vásquez; de la Sección de Conciliación Catastral, del Departamento Catastral-Técnico del Registro Inmobiliario, rindió informe en el que se verificó que existe traslape entre los planos relacionados por los gestionantes; a saber: SJ-1318757-2009 y SJ-1141175-2007. Asimismo, se determina también que el plano SJ-1318757-2009 abarca áreas que se encuentran fuera de su título original.

QUINTO. El Registro Inmobiliario en resolución dictada a las 14:11 horas del 2 de noviembre de 2017 resolvió: “...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 las fincas del Partido de San José matrículas 30488 y 212113, para ser ejecutada por el Asesor a cargo,** (...) 2) **Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización en las fincas del**

*Partido de San José matrícula TREINTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO (30488) y DOSCIENTOS DOCE MIL CIENTO TRECE (212113) 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) Se ordena la inmovilización de los planos catastrados de San José número UN MILLON TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE-DOS MIL NUEVE (SJ-1318757-2009) y UN MILLON CIENTO CUARENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y CINCO-DOS MI SIETE (SJ-1141175-2007) para lo cual se comisiona a (...), quien una vez realizado esto, **deberá comunicarlo para ser anexado al presente expediente.** (...) **NOTIFÍQUESE** ...”*

SEXTO. Inconforme con la resolución final referida, el **licenciado Jiménez Orozco**, interpuso recurso de apelación y por ello conoce este Tribunal.

SÉTIMO. 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, o la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución luego de las deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Ureña Boza; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal asume como propios los hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez realizada la investigación de mérito la Autoridad Registral resolvió **inmovilizar** las fincas de **San José** con matrículas: **30488** y **212113**, así como de los planos catastrados **SJ-1318757-2009** y **SJ-1141175-2007**, la cual se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada; ya sea porque la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva ordene su levantamiento o que los propietarios registrales lo soliciten por medio de escritura pública, toda vez que el estudio técnico realizado por la Sección de Conciliación Catastral evidenció que existe una sobreposición entre los planos que grafican estas fincas y además que el plano SJ-1318757-2009 presenta una notable diferencia en su lindero sur pues toma para sí áreas que están completamente fuera del título original de la finca. Sin embargo, no se logra determinar cuál de dos genera la patología, toda vez que ambos planos toman para sí parte de la otra finca, ya que colindan entre sí. Lo anterior produce una inconsistencia en los asientos registrales y catastrales que impide que haya una verdadera concordancia en la publicidad registral.

Inconforme con lo resuelto el **licenciado Jiménez Orozco**; en representación del **Banco Nacional de Costa Rica**, manifiesta en sus agravios que éste adquirió el inmueble 212113 de San José, con el plano SJ-1141175-2007 mediante adjudicación en remate realizado en proceso ejecutivo hipotecario. Posteriormente lo vendió a Miguel Angel Flores quién en ese mismo acto impuso una hipoteca de primer grado a favor de su representado. Dicha finca fue valorada por un perito experto en la materia y analizada de acuerdo con la realidad material y registral al momento de ese examen y conforme constaba en la publicidad registral. Con base en esa información se formalizó la relación obligacional. De este modo, el Banco Nacional es un tercero de buena fe que, evidentemente, resulta totalmente ajeno a los hechos que se cuestionan en este procedimiento administrativo y por ello su derecho real de garantía se encuentra debidamente consolidado. En virtud de lo anterior, solicita se revoque la resolución que ordena la inmovilización de la finca de San José 212113, así como del plano SJ-1141175-2007.

CUARTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extraregistral**).

En razón de ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen. Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: *“De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento”* en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, siendo que, una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan; en los asientos afectados, diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención y la inmovilización.

Por otra parte, en el Título III denominado *“Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”*, se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es *“...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...”* (artículo 35), siendo que dicho procedimiento es, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

De conformidad con el artículo 21 del relacionado Reglamento, **la Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de procurar que sea saneada o corregida cuando ello sea legalmente posible y con la**

anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, proceder a inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección. De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada, además de garantizar que con esta corrección no se produce ninguna afectación a terceros o al Ordenamiento Jurídico.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Concluido el estudio del expediente venido en Alzada y con fundamento en el informe técnico emitido por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, se determinó la existencia de traslape entre las fincas **30488** (con plano **SJ-1318757-2009**) y **212113** (con plano **SJ-1141175-2007**). Adicionalmente, la finca de los gestionantes abarca áreas que se encuentran fuera de su título original, hacia el lindero sur, que es precisamente donde se ubica esa sobreposición.

Advierte la autoridad registral que, 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* que consiste en la existencia de un traslape o sobreposición clara y contundente, del cual no es posible dilucidar cual plano ha traslapado al otro.

En vista de lo anterior y con el fin de proteger la Seguridad Jurídica, resulta claro para este Órgano de Alzada que dichas inconsistencias ameritan la consignación de una medida cautelar administrativa en virtud de la imposibilidad que tiene la autoridad administrativa de llevar a cabo su saneamiento y de declarar un mejor derecho.

Por ello, siendo que dentro de este procedimiento de Gestión Administrativa resulta imposible la subsanación de la inconsistencia detectada, es necesario disponer una orden de **inmovilización** de los bienes afectados, con el fin de garantizar la seguridad de los bienes o

derechos inscritos con respecto a terceros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de citas:

“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.”

Queda claro entonces que esta inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien. Sin embargo, existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo entre todos los interesados**, y la otra, que consiste en que esos interesados pueden acudir a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales**, civiles o penales, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una **gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción** en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que, se reitera: **es únicamente el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.**

Se advierte al licenciado **Genaro Jiménez Orozco** que, a pesar de decretarse la inmovilización de los asientos afectados en este caso, se mantiene la titularidad de los propietarios registrales de las fincas sobrepuestas, así como de su derecho real de hipoteca, toda vez que el Registro carece de facultades para anular esas inscripciones y por ello

únicamente es posible advertir de la inconsistencia mediante la imposición de una medida cautelar administrativa.

Se reitera entonces que, en cualquier momento las partes interesadas pueden someter a la calificación registral algún acuerdo que tienda a la subsanación de la inexactitud que nos ocupa. En caso contrario, deben éstas dilucidar esta situación en los Tribunales de Justicia, a efecto de que; de conformidad con el principio constitucional de división de poderes, sea esa autoridad judicial la que declare su derecho, porque tal como se encuentra en estos momentos el procedimiento administrativo, resulta imposible sanear los asientos registrales y catastrales en esta sede administrativa, ya que precisamente, las inexactitudes que nos ocupan son situaciones que escapan de ser valoradas dentro de la calificación ejercida por los funcionarios del Registro Inmobiliario.

En vista de lo anterior, debe declararse sin lugar el recurso planteado por el licenciado **Genaro Jiménez Orozco** en representación del **Banco Nacional de Costa Rica** y confirmarse la resolución venida en Alzada.

SEXTO. 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, Ley No. 8039 del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones indicadas, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el licenciado **Genaro Jiménez Orozco** en representación del **Banco Nacional de Costa Rica** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:11 horas del 2 de noviembre de 2017, la que en este acto se confirma,

para que se consigne **INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas: TREINTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO (**30488**) y DOSCIENTOS DOCE MIL CIENTO TRECE (**212113**) de **San José**, así como de sus planos catastrados: *UN MILLON TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE-DOS MIL NUEVE (SJ-1318757-2009)* y *UN MILLON CIENTO CUARENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y CINCO-DOS MI SIETE (SJ-1141175-2007)*. Medida cautelar administrativa que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto y mediante la ejecutoria respectiva subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento; o bien, las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida el proceso de calificación registral, previo el levantamiento e inscripción del (los) plano(s) catastrado(s) que vengán a sanear las inconsistencias detectadas en dichos asientos de inscripción. 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