
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0294-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2019-295)

PROPIEDADES

VOTO 0419-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con veintinueve minutos del seis de agosto del dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **Maicol Acosta Vázquez**, mayor, casado, vecino de San Rafael de Montes de Oca, portador de la cédula de identidad 108270246 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 la Dirección del Registro Inmobiliario a las 08:25 horas del 8 de mayo del 2019.

Redacta la jueza Ortiz Mora;

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa la inicia el Registro Inmobiliario, según reportes de la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral relacionado con los identificadores prediales 20114037082300 y 20114033806400, que corresponden a las fincas de la provincia de Alajuela matriculas 370823 y 338064, indicando que existe la siguiente inconsistencia: 6 caso E, la información catastral de las fincas demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una corresponde a un predio independiente. Además, en el caso del identificador

2014033806400 cuenta con la inconsistencia: 5 modificación 3, sea el número de plano catastrado que indica esta finca en el asiento registral no es el correcto, el que corresponde es el A-184120-1994.

Que por medio de la resolución de las 08:25 horas del 8 de mayo del 2019, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente: “... **1) Autorizar la modificación del plano catastrado A-184120-1994**, en cuanto a la provincia que está mal indicada, tomando como base la inscripción del tomo: 447, asiento 16021... **2) Mantener la advertencia administrativa** que consta tanto anotada como inscrita en las fincas del partido de Alajuela matrículas ...(370823) y ...(338064), además sobre los planos catastrados de Alajuela ...(A-729146-2001) y ...(A-184120-1994) **3) Consignar la inmovilización** sobre las fincas del partido de Alajuela matrículas ...(370823) y ...(338064), además sobre los planos catastrados de Alajuela ...(A-729146-2001) y ...(A-184120-1994), 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 que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador...subsannando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción... **NOTIFÍQUESE...**”.

Por su parte el aquí apelante, expresa como agravios: manifiesta en términos generales, que su representada no tuvo participación alguna ni conocimiento previo del alegado error extra registral. El Banco Nacional 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 acreedor privilegiado.

De acuerdo con lo anterior el Banco Nacional de Costa Rica aceptó constituir hipoteca de primer grado sobre una finca de la provincia de Alajuela, matrícula de Folio real 370823-000, 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.

Mediante la resolución de las 08:25 horas del 8 de mayo de 2019, el Registro Inmobiliario resuelve mantener la advertencia administrativa, consignar la inmovilización de la finca que es garantía hipotecaria del Banco Nacional, evadiendo su responsabilidad de brindar información veraz a los terceros de buena fe, con lo cual, el apelante se opone a la inmovilización pues el Banco Nacional brindó un crédito amparado en la publicidad registral y seguridad jurídica registral. No es de recibo las manifestaciones que hace el registro en cuanto a que el acreedor no se verá afectado por las cautelares administrativas.

Además, el recurrente no comparte lo dicho por el Registro Inmobiliario respecto a la labor de ubicación del inmueble, ya que se realizó mucho tiempo después de que el banco otorgó el crédito, con lo cual la reciente advertencia administrativa y ahora la inmovilización, afecta de manera directa la garantía hipotecaria, pues ésta podría verse afectada con una eventual disminución o incluso no poder disponer de ella ante el incumplimiento de la operación crediticia, lo cual no hubiera sucedido de haber cumplido el Registro con su obligación de brindar seguridad a los terceros de buena fe, pues legal y jurisprudencialmente es su deber, no sólo recibir la información, sino velar de que la información sea correcta.

Por lo anterior, el recurrente solicita se revoque la resolución impugnada y se levante la inmovilización, de no ser así se causa indefensión a su representada toda vez que no queda claro a partir de qué momento o a quien corresponderá remitir el asunto a la autoridad judicial, pues a la fecha no existe manifestación del titular de ambos inmuebles involucrados, con lo cual queda claro que si esperamos la gestión del titular de los bienes inmuebles, es posible que las presentes diligencias queden paralizadas por tiempo indefinido agravándose aún más la situación de su representada.

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. Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesaria sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO. Se ha demostrado que a la finca matrícula 370823, se encuentra a nombre de Edwin Daniel Jiménez Padilla, cédula de identidad 107070434, la cual tiene una medida de 7367,06 metros cuadrados según el plano catastrado A-729146-2001, y como antecedente la finca bajo la matrícula A-51694. Asimismo, la finca matrícula 338064, se encuentra a nombre del mismo titular, y tiene una medida de 200,00 metros cuadrados según plano catastrado A-184120-1994 y como antecedente la finca bajo la matrícula A-51694.

Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro a quo, ya que efectivamente se puede constatar, con base en el montaje de los planos visible a folio 3 del expediente, que en el presente caso se presenta un traslape entre las fincas que representan los inmuebles de la provincia de Alajuela matrículas 370823 y 338064. Existen dos asientos registrales de fincas independientes, pero en el campo se encuentran traslapadas totalmente, sean ocupan el mismo espacio físico, lo cual queda acreditado mediante la ortofoto de folio 3.

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 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 las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 370823 y 338064. 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, el Voto No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, 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.

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

comprobado en el informe técnico realizado por la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas del partido de Alajuela 370823 y 338064 en virtud de que se evidencia un traslape entre los planos correspondientes a dichos predios y por ende la existencia de una sola porción de terreno.

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 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 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 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 a quo.

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.

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 Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales citados, en virtud de que se evidencia un traslape entre dichos planos y sus respectivas fincas, 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 **Maicol Acosta Vázquez**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 08:25 horas del 8 de mayo 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 el señor **Maicol Acosta Vázquez**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 08:25 horas del 8 de mayo

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.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

DESCRIPTORES

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

gom