

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0172-TRA-RI (DR)

Diligencia administrativa de oficio

Banco Nacional de Costa Rica, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2015-1134-RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO 0479-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas quince minutos del veinte de setiembre de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por la licenciada María Isabel Bonilla Herrera, abogada, vecina de Cartago, cédula de identidad 1-0761-0687, en su condición de apoderada especial administrativa del Banco Nacional de Costa Rica, cédula de persona jurídica 4-000-001021, domiciliado en San José, avenidas 1 y 3, calle 4, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:45 horas del 20 de febrero de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. La presente gestión administrativa la inicia oficiosamente el Registro Inmobiliario el 3 de junio de 2015, en virtud del reporte de inconsistencias presentado por el Área Registral Catastral a la Asesoría Jurídica, ya que se detectó una posible sobreposición total entre las fincas 1-347725 y 1-463468, descritas respectivamente con los planos SJ-718836-1987 y SJ-393372-1997.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 08:45 horas del 20 de febrero de 2017, dispuso inmovilizar las fincas referidas.

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 13 de marzo de 2017, la licenciada Bonilla Herrera en la representación indicada interpuso recurso de apelación contra la resolución de las 08:45 horas del 20 de febrero de 2017, la cual fue admitido para ante este Tribunal para su conocimiento.

CUARTO. A la substanciación 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. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de tal naturaleza que sean de relevancia para el dictado de esta resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario determinó una contradicción en la información que publicita, ya que las fincas del partido de San José matrículas 347725 y 463468, siendo jurídicamente independientes, están ubicadas geográficamente en un mismo espacio físico. En razón de lo anterior, y siendo que se encuentra impedido para corregir dicha inconsistencia por medio de la gestión administrativa, la cual está restringida a la corrección de errores cometidos en la sede registral, en virtud de su condición de garante de la seguridad jurídica que se brinda a través de la publicidad registral, ordena su inmovilización, de conformidad con lo que establece el artículo 28 del decreto ejecutivo 35509-J, que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por su parte la representación del banco apelante manifiesta en términos generales que éste no tuvo participación alguna ni conocimiento previo del alegado error extra registral, que 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.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Se ha demostrado que a la finca matrícula 1-347725 le corresponde el plano catastrado SJ-713836-1987 y a la finca matrícula 1-463468 le corresponde el plano catastrado SJ-393372-1997. Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro Inmobiliario, ya que efectivamente se puede constatar, con base en el informe del ingeniero Juan Carlos Rojas Mena, registrador del Área Catastral-Registral, que existen dos asientos registrales de fincas independientes, pero en el campo se encuentran traslapadas totalmente [ocupan el mismo espacio físico].

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. 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 se puede generar una inexactitud en la publicidad registral. Estas inexactitudes pueden ser provocadas por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral, o por la sede notarial, judicial o administrativa de la cual emana el documento a inscribir, que son denominados errores extra registrales y que provocan una inexactitud de origen extra registral. Para atacar esas inexactitudes, sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración la utilización de medidas cautelares.

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, y no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos y la información que se brinda a terceros.

Al respecto véase, entre otros, la sentencia 982-2001 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. (...)

Para poder resolver esta situación, se debe 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. Si bien el Banco Nacional de Costa Rica actuó al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o por los titulares interesados.

La seguridad jurídica inmobiliaria 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, pero éste no es competente para resolver conflictos como el presente, referidos a cuál titular tiene un mejor derecho y cuál es la situación real en el terreno.

Mientras que ello se resuelve, lo único que corresponde es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, 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 por su aquiescencia 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 Inmobiliario.

Así, no encuentra este Tribunal 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, confirmándose la resolución venida en alzada.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la licenciada María Isabel Bonilla Herrera en su condición de apoderada especial administrativa del Banco Nacional de Costa Rica, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:45 horas del 20 de febrero de 2017, la cual 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

Roberto Arguedas Pérez

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTORES

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