
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0114-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-834-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0535-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cincuenta y seis minutos del veintiocho de agosto de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Maicol Acosta Vásquez, vecino de San José, cédula de identidad 1-0827-0246, en su condición de apoderado especial del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula jurídica 4-000-001021, domiciliada en San José, avenidas uno y tres, calle cuatro, en su condición de acreedor hipotecario de la finca del partido de Alajuela 300970, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:28 horas del 20 de enero de 2020.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS

Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 2 de octubre de 2018, el señor Carlos Luis Vargas Arroyo, cédula de identidad 2-0157-0654, vecino de San José, en su condición de propietario registral de 7/8 de la finca inscrita en el

partido de Alajuela 023830 (herencia), quien manifiesta que las fincas 376063, 410930, 410931, 406106, 406107 y 406293, nacieron por medio de información posesoria de la finca 376063 (finca madre), las cuales traslapan su propiedad. Así, solicita se ordene cancelar los planos catastrados A-517810-98, A-905111-04, A-913538-04, A-9005110-04- A-913536-04, A-977438-05 y A-977439-05. Además, solicita se imponga como garantía procesal una medida de inmovilización en los planos anteriormente indicados (tomo I, folio 1 al 6 expediente principal).

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 15:12 horas del 9 de octubre de 2018, dio apertura a la presente diligencia administrativa, consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de Alajuela, matrículas 23830, 376063, 410930, 410931, 406106, 406107 y 406293, únicamente para efectos de publicidad noticia mientras se continua con el trámite de la solicitud y se concede el derecho constitucional del debido proceso a todas la partes involucradas (tomo I, folio 171 al 175 expediente principal).

Por escrito presentado el 18 de octubre de 2018 Carlos Luis Vargas Arroyo, en atención a la resolución de las 15:12 horas del 09 de octubre de 2018 emanada por el Registro, señala que por un error material de la administración se ordenó medida cautelar sobre la finca de Alajuela número 23830-010 de su propiedad, dejando por fuera la finca 506760-000. Por lo que, ante el evidente error como la omisión, solicita se levante la anotación ordenada sobre su propiedad 23830-010 y en su lugar se ordene la nota de advertencia sobre la finca 506760-000 (tomo I, folio 206).

Posteriormente el Registro Inmobiliario, por resolución de las 09:38 horas del 23 de octubre de 2018, ante lo pedido por el solicitante y habiéndose hecho llegar nueva información por medio de los reportes de mantenimiento del mapa catastral, que

atañen a las fincas 506760, 300970 y 300971, se deniega la solicitud de levantamiento de la medida impuesta sobre la finca 23830, ya que el citado predio es parte de la sobreposición que se investiga con relación a las otras fincas, no mediando ningún error en la medida cautelar impuesta por la administración registral, asimismo, se procede a ampliar la medida sobre la fincas 506760, 300970 y 300971, y concederles a sus titulares el plazo de ley para que se apersonen al presente proceso (tomo I, folio 249 al 251 expediente principal).

En cuanto al dictado de la resolución de las 14:03 horas del 7 de febrero de 2019, el Registro en el punto II del presente auto le previene al solicitante que conforme a los hechos y documentos que han sido aportados y analizados, se desprende que hubo un expediente judicial (Exp. 98-100688-289) que en apariencia resolvió lo planteado por el gestionante, además, manifestó que contra el voto 33-2001 planteó incidente de nulidad el cual fue rechazado por la autoridad judicial correspondiente. En ese sentido, dada la importancia de esas manifestaciones el Registro determina que debe conocerse dicho expediente para determinar si lo planteado obedece a una situación ya juzgada, y tener claridad al momento de resolver en sede administrativa, por lo que se suspende el trámite del procedimiento por un plazo de TRES MESES CALENDARIO hasta tanto el solicitante o alguna de las partes involucradas aporte copia certificada del expediente judicial 98-100688-289, así como las resoluciones de los incidentes de nulidad presentados en sede judicial por el Sr. Carlos Vargas. Dicha documentación se mantendrá en legajo aparte de este expediente, pero junto al principal. De no cumplirse con lo prevenido dentro del término de ley se procederá a tomar una decisión final con respecto a lo planteado (tomo II, folio 343, 344 expediente principal).

Que por resolución de las 09:42 horas del 11 de marzo de 2019, el Registro de instancia procedió a levantar el suspenso ante el cumplimiento de la documentación

anteriormente requerida (Exp. 98-100688-289), la cual se entrará a conocer (tomo II, folio 418 al 419 expediente principal).

Mediante escrito presentado el 29 de marzo de 2019, el señor Vargas Arroyo presenta nueva información sobre fincas y planos que según manifiesta se encuentra traslapadas con su propiedad 2-23830-0010, y plano catastrado A-933561-2004, solicitando se imponga medida cautelar de advertencia administrativa sobre ellas. Ante, los nuevos elementos traídos a colación el Registro por resolución dictada a las 09:53 horas del 11 de junio de 2019, pone en conocimiento de las partes el rechazo de la solicitud de consignación de la medida administrativa pedida sobre las fincas de la provincia de Alajuela, en virtud de haberse analizado la información aportada, y valorado en el mapa catastral, determinándose en el punto II de dicho dictamen, que: "... la finca 2-335288, con plano catastrado A-726405-2001 está compatibilizada y no presenta inconsistencias, la finca 2-429787 con plano catastrado A-726421-2001 está compatibilizada y no presenta inconsistencias, la finca 2-432482 con plano catastrado A-734131 presenta la inconsistencia 5 modificación 6, que se refiere a la permuta de colindantes (y no tiene ninguna relación con sobre posiciones), la finca 2-433083 con plano catastrado A-734130-2001 está compatibilizada y no presenta inconsistencias, la finca 2-434194 con plano catastrado A-1240344-2007 está compatibilizada y no presenta inconsistencias, los planos catastrados A-726407-2001, A-726456-2001, A-734124-2001, A-1220303-2001, A-734129-2001 relacionados con la finca 335228 no ha generado finca, y la de paso, esta última finca se encuentra compatibilizada en el mapa catastral y no expone inconsistencias, el plano A-753719-2001 se relaciona a la finca 2-434194 que como se dijo supra esta compatibilizada. La finca 2-62455 tiene en su historia, una división material que generó los inmuebles 2-534317 y 2-534319, que exponen los planos catastrados A-1822433-2015 y A-1785816-2014, ambos inmuebles se encuentran compatibilizados y no muestran inconsistencias en

el mapa catastral. La finca 2-308762 con el plano catastrado A-242630-1995 está compatibilizada y no presenta inconsistencias en el mapa, la finca 2-528369 con el plano catastrado A-777228-2002 está compatibilizada y no presenta inconsistencias en el mapa catastral, y la finca 2-308764 con el plano catastrado A-241109-1995 también está compatible sin inconsistencias en el mapa catastral. De igual forma, por escrito aportado a folio 448 solicita la anotación de advertencia administrativa sobre las fincas generadas con los planos A-940860-2004 y A-946480-2004, sin embargo, estos planos no han generado asiento registral inscrito. ...". Asimismo, se dispone a continuar con el trámite normal del expediente, procediéndose a valorar la información digital aportada y referida al expediente judicial 98-100688-289, por lo que, una vez concluido dicho estudio se procederá a emitir la resolución de fondo (tomo II, folio 446 al 448 y del 471 al 474 del expediente principal).

Que por auto de las 11:02 horas del 22 de agosto de 2019, el Registro Inmobiliario pone en conocimiento de las partes, que analizado el expediente judicial 98-100688-289 se determina que dicho trámite corresponde al proceso de información posesoria que dio origen al nacimiento del inmueble de la provincia de Alajuela 376063, y situaciones posteriores referidas al citado predio. Asimismo, el señor Víctor Chávez Arias, aportó certificación del expediente judicial 15-00094-815-AG, que es demanda ordinaria inscrita en el asiento registral de varias de las fincas involucradas en este proceso; el Registro informa que deberá proceder con su correspondiente revisión, y de no existir otra situación que deba ser analizada se procederá con el dictado de la resolución final (tomo III, folio 487 del expediente principal).

El Registro Inmobiliario, por resolución de las 13:28 horas del 20 de enero de 2020, emite dictamen final y resuelve: autorizar la presentación de esta resolución a la oficina del Diario del Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de las

fincas del Partido de Alajuela matrículas 23830, 376063, 410930, 410931, 406106, 406107, 406293, 300971, 300970 y 506760, una vez firme la presente resolución, se proceda a consignar inmovilización en los asientos de las fincas supra indicadas, así como en los planos catastrados A-888370-2003, A-517810-1998, A-905111-2004, A-913538-2004, A-905110-2004, A-913536-2004, A-977438-2005, A-279931-1995, A-279923-1995 y A-977439-2005. Lo anterior, ante la existencia de una doble matriculación que puede determinar una sobreposición total entre las fincas supra citadas. Notificación realizada a todas las partes el 29 de enero de 2020 (tomo III, folio 550 al 572 del expediente principal).

Que, en vista de las diligencias administrativas instruidas por el Registro Inmobiliario, la registradora 374, Licda. Shirley Monge Calderón, por escrito del 5 de febrero de 2020, eleva consulta a la Dirección del Registro Inmobiliario, sobre el documento con citas de presentación del 31 de enero de 2020, al tomo 2020, asiento 74993, que corresponde a testimonio de escritura de donación del derecho 10 de 7/8 sobre la finca de Alajuela 23830-08, 09, 010. Ello, debido a que bajo el expediente administrativo 2018-834 se encuentra inscrita la advertencia administrativa al tomo 526, asiento 12396-01-0004-001 que afecta dicho inmueble (tomo III, folio 598 del expediente principal). El documento de referida cita quedo inscrito en el Registro Inmobiliario el 5 de marzo del 2020 a favor de la señora María de los Ángeles Alejandra Guevara Brenes, sobre el derecho 010 de la finca 23830. (folio 31 del legajo digital de apelación).

En contra de lo resuelto apela el abogado Maicol Acosta Vásquez, apoderado especial del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA; alegando que su representada es acreedor hipotecario de primer grado de la finca del partido de Alajuela, matrícula 300970-000, del crédito otorgado al señor Luis Roberto Piedra León, cédula 2-0366-0640. Agrega que para el momento en que se constituyó la hipoteca, mediante

escritura número 78, del protocolo número 63 del notario público Fernando Ávila González, con citas de presentación al tomo 2010, sientos 42920, no existía ningún tipo de advertencia administrativa por parte del Registro Nacional, que previniera de una sobre posición de fincas, no encontrado ningún impedimento para otorgar el crédito al señor Piedra León. Señala que en todo momento la actuación de su representada ha estado amparada a los principios de: Seguridad Registral, Publicidad Registral y Buena Fe, por lo que, se deberá respetar su derecho de acreedor hipotecario, el cual ostenta desde hace diez años. Que el Banco Nacional de Costa Rica, constituyó hipoteca de primer grado sobre la finca del partido de Alajuela, matrícula 300970-000, confiando en la información brindada por el Registro Nacional, derechos adquiridos como tercero de buena fe, que son válidos y deben respetarse. El Banco, con la información que le brindó el Registro Nacional, otorgó un crédito hipotecario en el año 2010, y para ese momento el Registro Inmobiliario tenía siete años de haber implementado un nuevo marco de calificación y mapa catastral, de modo tal que no es de recibo que el Registro evada su responsabilidad en relación a la información que brindó, la cual no era correcta, sumiendo al Banco al presente proceso y exponerlo a la pérdida de su garantía hipotecaria, ya que de haberse advertido antes de la constitución de la hipoteca, su representada jamás habría otorgado el crédito. La resolución que se impugna no resuelve los planteamientos realizados por el Banco Nacional de Costa Rica, lo cual vuelve nula dicha resolución y así se solicita.

Mediante escrito presentado el 13 de marzo de 2020 ante el Registro Inmobiliario, y posteriormente trasladado a este Tribunal, se apersona la señora María de los Ángeles Guevara Brenes, conocida como Sandra, a efectos de manifestar que es la nueva titular registral de la finca del partido de Alajuela 23830-010, señalando lugar para notificaciones y solicitando copia certificada del expediente administrativo 2018-00834-RIM, autorizando a los señores Carlos Luis Vargas Guevara y Wilberth

Pérez Pérez, para que tengan acceso al expediente supra citado. El 20 de abril de 2020, la señora Guevara Brenes presenta Incidente de Nulidad Relativa, alegando que desde el 30 de enero de 2020 es titular de la finca del partido de Alajuela 23830-010, por lo que, debió ser notificada de todas las resoluciones emanadas a partir de esa data, el cual debió ser hecho de oficio, sin que medie manifestación expresa o incidente por parte de la suscrita, al amparo de la Ley General de la Administración Pública, so pena de anularse todo lo actuado parcialmente. Ello, en virtud de que tal omisión deviene en una clara e ilegítima violación al debido proceso que le deja en estado de indefensión, conculcándose así su derecho constitucional.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez 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. Tal y como se concluyó de los estudios técnicos de los inmuebles de las fincas de Alajuela matrículas 23830, 376063, 410930, 410931, 406106, 406107, 406293, 300971, 300970 y 506760 ligadas a los planos catastrados A-888370-2003, A-517810-1998, A-905111-2004, A-913538-2004, A-905110-2004, A-913536-2004, A-977438-2005, A-279931-1995, A-279923-1995 y A-977439-2005, se encuentran ocupando el mismo espacio físico, existiendo un

traslape total. Ahora bien, retomando el origen de estos inmuebles y los informes emitidos en el mapa catastral, la finca de Alajuela 376063, la cual nace por información posesoria según el reporte del mapa, se encuentra sobre puesta de forma total con la finca 23830 (f 86, 87), y como consecuencia de lo anterior las segregaciones de la finca 376063, están sobrepuestas con la finca 23830 y viceversa.

En ese sentido, se desprende que las fincas del partido de Alajuela matrículas 410930, 410931, 406106, 406107, 406293, 506760 (todas ellas hijas de la finca 376063) se encuentran sobrepuestas totalmente con la finca 23830 (f 103 al 154 y 546), y con relación a las fincas 300971 y 300970 ambas nietas de la finca 23830 (que surge de la división material de la finca 75196, hija de la finca 23830) ambas se encuentran sobre puestas con las áreas asignadas a la finca 376063 (f 547 y 548), situación que generó inicialmente la consignación de la nota de advertencia administrativa por resolución de las 15:12 horas del 9 de octubre del 2018.

Para el caso concreto interesa citar 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 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 deviene 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.

Debido a ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) 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 publicita 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.

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 inicialmente ordenó la consignación de la medida de advertencia administrativa por resolución de las 15:12 horas del 9 de octubre de 2018 (v f 171 a 175) y posteriormente la cautelar de inmovilización mediante la resolución venida de alzada, sobre las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 23830, 376063, 410930, 410931, 406106, 406107, 406293, 300971, 300970 y 506760 y planos catastrados A-888370-2003, A-517810-1998, A-905111-2004, A-913538-2004, A-905110-2004, A-913536-2004, A-977438-2005, A-279931-1995, A-279923-1995 y A-977439-2005. Medidas precautorias que 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 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. (...)”

Este criterio sigue vigente para los efectos registrales; por cuanto para el caso que nos ocupa la medida cautelar de inmovilización se produce, debido a que se comprobó en el estudio de conciliación catastral que rola de folios 103 al 154 y del 546 al 548 del expediente principal, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas del partido de Alajuela matrículas 23830, 376063, 410930, 410931, 406106, 406107, 406293, 300971, 300970 y 506760, ligadas a los planos catastrados A-888370-2003, A-517810-1998, A-905111-2004, A-913538-2004, A-905110-2004, A-913536-2004, A-977438-2005, A-279931-1995, A-279923-1995 y A-977439-2005, que ocupan el mismo espacio físico. Como consecuencia, tal escenario imposibilita a la Administración Registral poder resolver esta situación, ya

que para ello se debe de anular alguno 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 los interesados adquirieron al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por las partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral. Véase que la misma normativa da dos opciones para que el o los interesados subsanen 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 o los interesados, por cuanto lo concerniente al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral, sin dejar de lado la seguridad jurídica, que 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 (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 noticia

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 porque han convenido en la forma de corregir la información que consta en el Registro.

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 cual 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.

Asimismo, se debe advertir a la recurrente que precisamente, las inexactitudes que nos ocupan son de las situaciones que escapan de ser valoradas dentro de la calificación ejercida por los funcionarios del Registro Inmobiliario y debido a ello se ha establecido todo un procedimiento administrativo tendente a tratar de subsanarlas. No obstante, cuando ese saneamiento no sea posible, es decir cuando la eventual corrección resulte improcedente porque contradice nuestro Ordenamiento Jurídico o porque no existe un acuerdo entre todos los posibles afectados y; dada la falta de competencia de la Autoridad Registral y de este Órgano de Alzada para declarar un mejor derecho de propiedad, no es viable mantener

asientos registrales inexactos, porque con ello se vulneraría la Seguridad Jurídica que se pretende dar a la ciudadanía mediante una publicidad sana, por lo cual no es posible otra medida que la inmovilización de los asientos registrales y catastrales de los que son objeto estas diligencias.

Queda claro entonces que esta inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición de los bienes afectados. 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 acudan a dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales competentes, 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 o declarar la nulidad de sus propios asientos, y tampoco está dentro de la competencia de este Tribunal proceder a interponer “*el correspondiente proceso judicial como ente protector*”; sino que, se reitera: la Gestión Administrativa 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.

Ahora bien, respecto de los agravios expuestos por el abogado Maicol Acosta Vásquez, apoderado especial del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, debemos reiterar la posición dada por el Registro de instancia, toda vez que tanto el Registro como este Tribunal se encuentran impedidos para declarar derechos, estando concedida esa facultad únicamente para las autoridades jurisdiccionales al amparo del contenido del artículo 474 del Código Civil, y que como se ha indicado líneas arriba no puede ser resuelta en sede administrativa. De ello entonces,

corresponderá únicamente a dicha autoridad determinar o declarar los derechos que ostentan cada una de las partes involucradas en estas diligencias.

Lo anterior, aunado a que en la resolución que se impugna claramente se determinó, lo siguiente: "...con respecto a las fincas 2-300971 y 2-300970, ambas nietas de la finca 2-23830 (pues surgen de la división material de la finca 2-75196, hija de la 2-23830) las dos se encuentran sobre puestas con las áreas asignadas a la finca 2-376063 (reporte del mapa contenidos a folios 547 y 548) ...", ante dicha inconsistencia extraregstral, producto de la delimitación de los inmuebles, es que surge la necesidad de imponer una medida cautelar y mantenerla hasta tanto dicha situación sea resuelta por la vía jurisdiccional o las partes mediante documento idóneo subsane tal inconsistencia, conforme de esa manera lo dispone el numeral 474 del Código Civil, supra citado.

Por otra parte, cabe aclarar al recurrente que, si bien su mandante es acreedor hipotecario en primer grado de la finca del partido de Alajuela, matrícula 300970-000 con plano catastrado A-279923-1995, como se puede observar el plano data de 1995, sea, con anterioridad a la implementación del nuevo marco de calificación y mapa catastral. Por lo que, es a partir de esa nueva implementación a partir del 2003, que inician los esfuerzos por parte de la Administración para depurar la información contenida en los asientos registrales y catastrales, siendo una tarea ardua, en aras de brindar una información veraz y acorde a la realidad jurídica de los bienes inscritos. Sin embargo, reiteramos que estos errores contenidos en la información que se publicita en el Registro, como ha sido analizado en este proceso pueden ser de origen registral o extraregstral, por lo que, esa responsabilidad es la que deben los tribunales jurisdiccionales delimitar en coadyuvancia con esta sede administrativa, en aras de brindar seguridad jurídica, la cual no omitimos manifestar el Registro, implementa por medio de las medidas cautelares que impone en los

asientos de inscripción y que se publicitan, en aras de salvaguardar los derechos tanto de los titulares como de posibles terceros interesados (artículo 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

En cuanto a las manifestaciones hechas por la señora María de los Ángeles Guevara Brenes, conocida como Sandra, ante esta instancia administrativa, debemos indicar que las mismas no son de recibo, en virtud de que según consta en autos la señora Guevara Brenes es titular registral de la finca del partido de Alajuela matrícula 23830 a partir de su inscripción, sea, desde el 5 de marzo de 2020 tal y como se desprende de la certificación adjunta a folio 31 del legajo digital de apelación, por lo que, para el momento en que se dictó la resolución final a las 13: 28 horas del 20 de enero de 2020, notificada el 12 de febrero de 2020 y se concedieron los plazos para recurrir (v f 626 Tomo III del expediente principal), la suscrita no se encontraba legitimada. Lo anterior, conforme lo dispone el numeral 455 del Código Civil.

Aunado a ello, cabe acotar que para cuando la señora Guevara Brenes adquiere por parte del señor Carlos Luis Vargas Arroyo, el derecho 010 del inmueble 23830 de la provincia de Alajuela, contaba con la medida cautelar de advertencia administrativa impuesta en su asiento registral, tal y como de esa misma manera se consigna en el testimonio de escritura de donación, visible a folio 599 Tomo III del expediente principal, por lo que, es claro que adquiere al amparo de las resultas de un proceso. En consecuencia, de lo expuesto no podríamos considerar que exista algún estado de indefensión, y por ende violación al debido proceso y mucho menos exista un vicio de nulidad relativa como lo ha manifestado dentro de las presentes diligencias administrativas. Máxime que como se determinó, la señora Guevara Brenes no se encontraba legitimada para el momento del dictado de la resolución

final. En consecuencia, se rechazan sus argumentaciones ante este Tribunal de alzada.

En consecuencia, debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado contra la resolución venida en alzada, 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 Maicol Acosta Vásquez representando al **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:28 horas del 20 de enero de 2020, la que en este acto se confirma. 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 de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456-J, 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.15