



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2015-0180-TRA-RI (DR)**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**Banco Nacional de Costa Rica, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2013-021 RIM)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

## ***VOTO N° 0159-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con treinta minutos del catorce de abril de dos mil dieciséis.***

**Recurso de Apelación** interpuesto por el señor **Raul A. Bolaños Bolaños**, mayor, soltero, abogado, vecino de Heredia, titular de la cédula de identidad número 1-1319-0302, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con cédula de persona jurídica número 4-000-001021; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del veintiuno de enero de dos mil quince.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** La presente gestión administrativa la inicia el Registro Inmobiliario, División Registral en virtud de los reportes de inconsistencias presentados ante dicho Registro por la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, relacionado con los siguientes identificadores: N° 40601020651900 y N° 40601003435200, referentes a las fincas del Partido de Heredia, matrículas 206519 y 34352. El reporte manifiesta textualmente lo siguiente:

*...La información catastral de estas fincas (206519 y 34352) demuestra que existe*



*una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio independiente...*

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas del veintiuno de enero de dos mil quince, dispuso en lo que interesa:

*...SE RESUELVE: Una vez firme la presente resolución: 1) **Consignar inmovilización en los asientos registrales de las fincas del Partido de Heredia** matrículas número doscientos seis mil quinientos diecinueve (206519) y treinta y cuatro mil trescientos cincuenta y dos (34352), cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o bien que las partes mediante el otorgamiento escritura pública subsanen la inexactitud de origen extraregstral que dio origen a estas diligencias y según sea el caso ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización .- 2) Una vez notificada la presente resolución se autoriza la presentación a la oficina del Diario a fin de que sea ejecutada conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre de 2011...*

**TERCERO.** Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 29 de enero de 2015, el señor **Raul A. Bolaños Bolaños**, de calidades y representación citada, presentó recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal.

**CUARTO.** Que 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, la nulidad o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado, del 12 de julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.



*Redacta la Juez Ureña Boza, y;*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario, en especial el siguiente:

1. Que conforme a los reportes de inconsistencias presentados ante la Dirección del Registro Inmobiliario por la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, relacionado con los siguientes identificadores: N° 40601020651900 y N° 40601003435200, referentes a las fincas del Partido de Heredia, matrículas 206519 y 34352, existe una sobreposición total de las fincas citadas, naciendo una doble titulación, ya que ambas fincas ocupan un mismo espacio físico.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen hechos de esa naturaleza que sean de relevancia en este proceso.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar al determinar mediante informe rendido por la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, se determinó que las fincas del partido de Heredia matrículas 206519 y 34352, y están ubicadas geográficamente en un mismo espacio físico [sobrepuestas]. En razón de lo anterior, y siendo que el Registro se encuentra impedido para corregir dichas inconsistencias por medio de la vía de gestión administrativa, la cual está restringida a la corrección de errores contenidos en sede registral, por lo que el Registro debe proceder conforme lo que establece el artículo 474 del Código Civil,



siendo que los medios posibles para cancelar inscripciones son “... *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.*” En este sentido, y en virtud de su condición de garante de la Seguridad Jurídica a efecto de prevenir futuros perjuicios, debe ordenar la inmovilización de las fincas del partido de Heredia matrículas 206519 y 34352, de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por su parte, el licenciado **Raul A. Bolaños Bolaños**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, 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. La resolución carece de motivación ya que el Registro no se refirió a cada una de las pretensiones dentro del proceso, las actuaciones del banco están amparadas en la publicidad, cuestión que no fue debidamente valorada en la resolución recurrida.

**CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Se ha demostrado que a la finca matrícula 206519 corresponde el plano catastrado número 4-1090877-2006 y a la finca matrícula 34352 corresponde el plano 4-546524-1999. 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 presentó un traslape entre las fincas que representan los inmuebles del partido de Heredia matrículas 206519 y 34352. Existen dos asientos registrales de fincas independientes, pero en el campo se encuentran traslapadas totalmente [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 Heredia matrículas 206519 y 34352. 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. (...)*”

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 Heredia 206519 y 34352 en virtud de que se evidencia un traslape entre los planos correspondientes a dichos predios.

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 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 adquirió al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional.

Así las cosas, en el presente caso, el asunto debe ser resuelto por la sede judicial, a efecto de que se dirima cuál de los propietarios tiene mejor derecho sobre el inmueble que al final quede en la realidad extra registral y consecuentemente 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, 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 a quo.

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.



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 le es vedado a la autoridad administrativa la cancelación de asientos registrales de inconsistencias extra registrales, la gestión administrativa está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, caso que no es el de estudio.

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 **Raul A. Bolaños Bolaños**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del veintiuno de enero de dos mil quince, la que en este acto se confirma.

**QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, 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 **Raul A. Bolaños Bolaños**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del veintiuno de enero de dos mil quince, 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*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Carlos José Vargas Jiménez*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **DESCRIPTORES**

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