



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2013-0653-TRA-RI (DR)**

**SOLICITUD DE INMOVILIZACIÓN**

**BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO, Apelantes**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 1233-2013)**

***VOTO No 0372-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas diez minutos del doce de mayo de dos mil catorce.***

**Recurso de Apelación** presentado por la Licenciada **Glenda Poyser Smith**, en calidad de apoderada especial del **BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO**, quien es acreedor hipotecario respecto de la finca del Partido de Cartago número **175917-000**, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario, a las doce horas y cuarenta y dos minutos del doce de agosto de dos mil trece.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que el Registro Inmobiliario inicia Gestión Administrativa Oficiosa, a efectos de investigar la posible doble inmatriculación que afecta las fincas del Partido de Cartago matrículas 175917 y 176319. Según reporte de inconsistencias realizado por la Unidad de Validación del Programa de Regularización Catastro Registro, mediante el cual se demuestra que ambos inmuebles corresponden a un mismo espacio físico, los cuales se originaron por segregaciones realizadas de la finca 44192 y el plano catastrado C-360154-1996 (plano que posteriormente es modificado por rectificación de medida en disminución con el plano C-1071713-2006 y C-361584-1996 respectivamente. Por lo que con ello se resuelve autorizar la

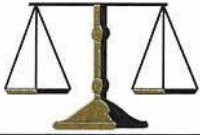


apertura del expediente administrativo No. 2013-1322-RIM, como consignar advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas 175917 y 176319 y los planos C-361584 y C-1071713, mientras se realizan las investigaciones pertinentes. (v.f 45)

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las catorce horas y treinta y tres minutos del diecinueve de junio de dos mil trece, procedió a dar la respectiva **audiencia a las partes** en este proceso; **Olman Sanabria Araya, Banco Crédito Agrícola de Cartago y José Enrique Sánchez Fuentes.** Lo anterior a efecto de que dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la Oficina de Correos de la presente resolución presenten los alegatos que a sus derechos convenga. (v.f 54)

**TERCERO.** El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las doce horas y cuarenta y dos minutos del doce de agosto de dos mil trece, resolvió “(...) *Una vez firme la presente resolución, se ordena consignar la inmovilización sobre las fincas del Partido de CARTAGO matrículas CIENTO SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIECISIETE (175917) Y CIENTO SETENTA Y SEIS MIL TRECIENTOS DIECINUEVE (176319) así como sobre los planos catastrados C- 1071713-2006 y C- 361584-1996, misma que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a esta 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. (...).*” (v.f 79 al 87)

**CUARTO.** Inconformes con la citada resolución, la Licenciada. **Glenda Poyser Smith**, en calidad de apoderada especial del **BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO**, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de agosto de 2013 interpuso Recurso de Apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite mediante el auto de



las diez horas con cuarenta y cinco minutos del veintisiete de agosto de dos mil trece y por esa razón conoce este Tribunal. (v.f 101)

**QUINTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, 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 mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

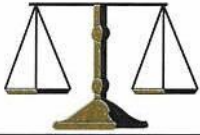
**Redacta la Juez Ortiz Mora, y;**

#### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge como hecho probado de relevancia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

- 1.- Informe realizado por la Lic. María Auxiliadora Gutiérrez A, Asesora Jurídica de Registro Inmobiliario. (v.f 06 al 10)
- 2.- Que las fincas del Partido de Cartago matrículas 175917 y 176319, nacieron por segregaciones realizadas por su titular Inversiones Agrícolas de Agua Caliente de Cartago S.A, de la finca 3-44192, ambas descritas con igual mediada sea, 149 m2 e identificadas con el mismo plano catastrado C-361584-1996. (v.f 43, 44)

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

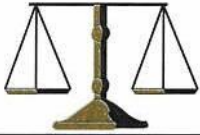


**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario fundamenta su actuar al determinar mediante informe rendido por la Lic. María Auxiliadora Gutiérrez A. Asesora Jurídica de Registro Inmobiliario, que las fincas del Partido de Cartago matrículas 175917 y 176319, y los planos catastrados que las describen C-361584-1996 y C-1071713-2006 por su orden están ubicados geográficamente en un mismo espacio físico.

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 Cartago matrículas 175917 y 176319, y los planos catastrados C-361584-1996 y C-1071713-2006 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, la **Licda. Glenda Poyser Smith** representante del **BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO**, en su calidad de apoderada especial manifiesta en términos generales, que su representada basada en la publicidad registral constituyó hipoteca sobre el inmueble del partido de Cartago matrícula #175917-000, la cual para ese momento no presentaba ninguna advertencia administrativa, anotación o gestión que indujera a error por parte del solicitante, por ello se procedió a la inscripción de dicho bien y se otorgó el crédito hipotecario, mediante documento con citas de presentación 568-56429-01-0003-001.

Que al no existir ningún impedimento para el otorgamiento del crédito hipotecario, su representada tuvo dicho acto como válido en todos sus efectos y alcances. Además indica que su

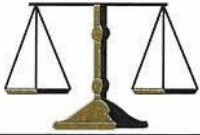


representada no deberá sufrir daño o perjuicio alguno en el citado proceso de diligencias administrativas, ya que la actuación de su representada ha sido transparente, diligente y congruente, del cual se evidencia la buena fe de dicha entidad financiera. Por lo anterior, solicita se declare con lugar el recurso de apelación, se levante la advertencia administrativa que pesa sobre el bien inmueble Partido de Cartago matrícula 175917-000. Asimismo solicita que no se consigne la inmovilización de la finca de marras y se archiven las presentes diligencias administrativas.

**CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** La delimitación de un inmueble conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afectada por el principio de **tracto sucesivo** contenido en el artículo 55 del citado Reglamento: *“El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

Esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados se basa precisamente en la delimitación de los inmuebles. El artículo 8 del citado Reglamento dispone: *“Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.”*

En este contexto, el artículo 5, inciso c) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los

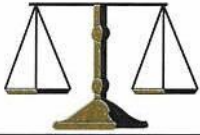


principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de **Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad**, por supuesto íntimamente ligados al Principio de **Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de **rogación** (artículo 54 del Reglamento), que a su vez debe ejercitarse en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de **legalidad**), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrita “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...” (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Catastro Nacional, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la **publicidad catastral** el artículo 57 del citado Reglamento establece: “(...) *El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. La registración catastral no convalida*



*los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.  
(...)"*

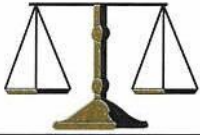
Ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, dentro de otros mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que expresó: *"...las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles..."*.

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro Nacional, debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2° de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Ahora bien para el caso bajo examen, el Registro Inmobiliario de acuerdo al informe rendido por la Lic. María Auxiliadora Gutiérrez A. Asesora Jurídica de Registro Inmobiliario, de acuerdo al reporte de la Unidad de Validación, mediante el cual se determinó en los de interés que:

**"(...). Resultados:**

- *Que de conformidad con el croquis Precampo adjunto al expediente de los planos mencionados y del estudio realizado se determina que:*
  1. *Que ambas fincas son hermanas siendo producto de las segregaciones efectuadas a la finca 3-44192.*



2. *Que ambos lotes nacieron con igual medida, sea 140m<sup>2</sup> e igual plano catastrado, sea (C-361584-1996).*
3. *Que aún y cuando fue solicitada la rectificación de medida de la finca 175917 con base en un nuevo plano, ambos predios se encuentran ubicados, según el mapa catastral en el mismo espacio físico.*
4. *Que conforme con los planos inscritos y publicitados en cada una de estas fincas, estos grafican la misma ubicación con un frente a calle en linderos Este de 7 metros y una distancia a esquina de 17 metros, refiriéndose ambos planos al lote 49.*
5. *Ambas fincas han sufrido movimientos posteriores a su nacimiento. (...).*”

En consecuencia, dada la inmatriculación de los inmuebles objeto de las presentes diligencias tal y como lo indicó el Catastro, las que corresponden registralmente a las fincas del Partido de Cartago matrículas 175917 y 176319, y los planos catastrados que las describen C-361584-1996 y C-1071713-2006, en la materialidad se sobreponen en todo o en parte a un mismo espacio físico, ya que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados.

En este sentido, la inexactitud que ha sido generada en la publicidad de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la Seguridad Jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger. El Registro debe publicitar asientos validos y perfectos. De tal forma que si es enterado de alguna inexactitud sea esta registral o extraregistral debe de ordenar la cautelar respectiva a efectos de resguardar no solo los derechos de los terceros, sino tambien el de los propios titulares y la fe pública registral.

Bajo ese concepto el Registro Inmobiliario debe resguardar los principios consagrados dentro de la actividad registral establecido en el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que establece; ***“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos***





*con respecto a terceros. Lo anterior se lograra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. (...)*” En ese escenario, es claro que por atribución legal le compete al Registro de instancia, por razones de la materia, conocer de las situaciones jurídicas que atentan contra la seguridad jurídica de los titulares, como de eventuales terceros, facultado por ley para aplicar las medidas atinentes al caso, en deparado de la conservación y resguardo del consagrado principio de seguridad registral, por cuanto la publicidad registral solo cumple su papel si la información que se publicita es segura y confiable.

Por esa razón, considera este Tribunal que el Registro Inmobiliario en apego a las normas legales establecidas, hizo bien al aplicar las medidas preventivas como lo es la nota marginal de advertencia administrativa y posterior inmovilización, en virtud de ser medidas cautelares con características básicas del régimen cautelar (judicial o administrativo) de instrumentalidad y provisionalidad, la cual pretende mediante la información que se publicita, dar a conocer de la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inscritos, lo cual no es antojadizo por parte de la administración registral, sino que se encuentra al amparo de los artículos 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en lo de interés indica:

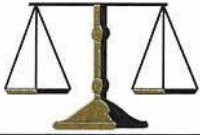
*“(...), Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción 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. (...)**” (Negrita no es del original)*



Como se desprende de la anterior cita legal el Registro actuó apegado al ordenamiento jurídico, como de los principios de **PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL**, el cual le otorga a esa Instancia Administrativa, la competencia suficiente para emitir medidas cautelares a los asientos registrales, en pro de los intereses de las partes y que como se ha indicado, son de carácter preventivo en tanto los interesados accedan a la vía jurisdiccional a hacer valer sus derechos. En este sentido la inmovilización es una medida cautelar *sui generis*, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad registral, y con ello tutela los derechos de terceros que al amparo de la publicidad registral puedan verse afectados. El Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Sexta, mediante resolución de las dieciséis horas del primero de febrero del dos mil doce, sobre el tema de análisis se pronunció indicando en lo de interés lo siguiente:

*“(...) Es evidente que la medida de inmovilización se trata de una cautelar sui generis, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad jurídica y con ello coma, tutela los derechos de terceros que al amparo de esta publicidad registral puedan verse afectados.(...).”*

De lo anterior queda claro, que el Registro no pretende con su actuar otorgarse atribuciones que no le corresponden dentro de la dinámica ejercida en sede registral, si no que al haberse detectado por esa Autoridad la citada inconsistencia, se configura el presupuesto de hecho condicionante que posibilita al tenor del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto N° 35509-J del 30 de setiembre de 2009, el cual empieza a regir a partir del 13 de octubre de 2009, y de aplicación para el presente proceso, en virtud que en la materialidad los inmuebles del Partido de Cartago matrículas 175917 y 176319, nacieron bajo un mismo plano catastrado, sea, el plano catastrado número C-361584-1996.

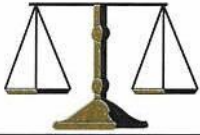


Los actos realizados por el señor Olman Sanabria Araya mediante documento presentado al Diario del Registro bajo las citas 567-69076 e inscrito el 26 de mayo del 2006, que se encuentra visible de folio 16 al 18 del expediente de marras, en donde se solicitó la rectificación de medida en disminución de 140 m<sup>2</sup> a 137 m<sup>2</sup> con base en el plano catastrado C-1071713-2006 que se publicita en el asiento registral de la finca matricula 175917-000, no viene a subsanar la situación de doble inmatriculación, porque estamos en presencia de dos fincas que comparten el mismo espacio físico.

Tal y como las describen física y matemáticamente sus planos se encuentran traslapados, por lo que ante tal inconsistencia el Registro debió proceder con la medida cautelar correspondiente, en resguardo no solo de la publicidad registral, sino que de los interés y derechos de posibles terceros.

Ahora bien, en cuanto a los extremos alegados por la representante del BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO, acreedor hipotecario de la finca del Partido de Cartago número 175917-000 con plano catastrado número C-1071713-2006, no resultan de recibo, en virtud de que el citado predio se encuentra dentro de las inconsistencias determinadas por el Registro Inmobiliario, y por ello procedió a la aplicación de la medida cautelar de inmovilización a la luz de lo que consagra el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, por lo que no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario.

Debe recordarse que la inconsistencia detectada por el informe rendido por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, del Programa de Regularización Catastro – Registro, se encuentra relacionado con la información física y material de los inmuebles, y siendo que éstos se sobrepone en todo o en parte es una situación que atenta contra la publicidad registral y seguridad jurídica. Los agravios en cuanto a la constitución de la Hipoteca otorgada por el Banco Crédito Agrícola de Cartago, al señor Olman Sanabria Araya del cual



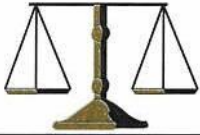
responde como garantía su finca del Partido de Cartago número 175917-000, con plano catastrado número C-1071713-2006, no es tema relevante para debatir en esta Instancia. Al Registro le corresponde publicitar asientos válidos y si se detecta alguna inconsistencia igualmente debe de publicitarla. Por lo que sus argumentos en este sentido deben ser rechazados por improcedentes.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la Licenciada **Glenda Poyser Smith**, apoderada especial del **BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO**, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario, a las doce horas y cuarenta y dos minutos del doce de agosto de dos mil trece, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

**CUARTO. 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 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 presentado por la Licenciada **Glenda Poyser Smith**, apoderada especial del **BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO**, en contra de la resolución dictada por el Director del Registro Inmobiliario, a las doce horas y cuarenta y dos minutos del doce de agosto de dos mil trece, la cual en este acto se confirma. Se advierte al Registro Inmobiliario proceder a consignar la medida cautelar de inmovilización sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas **175917** y **176319**, y los planos catastrados que las describen **C-361584-**



**1996 y C-1071713-2006.** 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*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattya Mora Cordero*

*Guadalupe Ortíz Mora*