



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0912-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

BANCO NACIONAL, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2888-2013-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO N° 500-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del treinta de junio de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por el licenciado Genaro Jiménez Orozco, cédula de identidad 1-1257-0374, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 15:10 horas del 21 de octubre de 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Se inician diligencias administrativas de oficio en el Registro Inmobiliario, División Registral, según los alcances de la resolución de las 10:00 horas del 2 de octubre de 2013, suscrito por el Lic. Marlon Aguilar Chaves, Subdirector Catastral, en razón de haberse determinado en el proceso de ocurso, sobre la calificación del documento número 1-2753821 la existencia de contradicciones parcelarias, las cuales afectan e inciden sobre la publicidad registral, y en consecuencia atentan contra la seguridad inmobiliaria. Por lo que, se le da parte a la Coordinadora de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, de que existen traslapes o contradicciones parcelarias entre las fincas 356372 plano catastrado número SJ- 711772-1987 y la 300608 plano número SJ – 721780-1988.



SEGUNDO. Mediante resolución de las 14:58 horas del 15 de octubre de 2013, la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario; procede a realizar la apertura de las diligencias administrativas de oficio a efectos de realizar la investigación de mérito, y consignar nota de advertencia administrativa en las fincas de SAN JOSÉ, matrículas TRESCIENTOS MIL SEISCIENTOS OCHO (1-300608); y TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS (1-356372), con efectos de mera publicidad noticia únicamente y para continuar con el procedimiento que corresponde.

TERCERO. Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 11:36 horas del 16 de octubre de 2013 fueron conferidas las audiencias de ley a la señora Xinia Porras Rodríguez portadora de la cédula de identidad 1-0661- 0724 en calidad de titular de la finca 1-356372, al Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021 quien figura como acreedor hipotecario según citas 479-3958-01-0001-001 y 571-12360-01-0001-001, y que aparecen en la publicidad registral de la finca de San José matrícula 356372, en la persona del señor Juan Carlos Corrales Salas y la empresa POLIMUEBLE S.A, cedula jurídica 3-101-104529 quien figura como titular registral de la finca de San José 300608 en la persona Freya Hoffmann Golnick, pasaporte 3212003427. Lo anterior, a efectos de que, dentro del plazo de quince días establecidos por Ley, se apersonen y manifiesten lo que tengan a bien dentro del presente proceso.

CUARTO. Mediante resolución de las 15:10 horas del 21 de octubre de 2015, el Registro Inmobiliario, resolvió: “...1) *Consignar inmovilización por inconsistencia sobre las fincas del partido de SAN JOSÉ matrículas TRESCIENTOS MIL SEISCIENTOS OCHO (1-300608); y TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS (1-356372), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida al procesa de calificación registral.- ...*”



QUINTO. Inconforme con lo resuelto el Lic. Genaro Jiménez Orosco, en representación del Banco Nacional presentó recurso de apelación en contra de la resolución final indicada, y por ello conoce esta Autoridad de alzada.

SEXTO. 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 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 Ortiz Mora; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge los hechos que se han tenido por probados en la resolución recurrida.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este tribunal no encuentra hechos de tal naturaleza, que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, una vez finalizada las diligencias administrativas, basado en los razonamientos y pruebas referidas, determinó que las fincas de la provincia de San José, matrículas 300608 descrita bajo el plano SJ- 721780-1988 y la finca 356372 con plano SJ- 711772-1987 se encuentran traslapadas, lo cual causa un grave quebranto a la publicidad registral y la seguridad jurídica que debe dimanar de los asientos registrales. En consecuencia, corresponde a la Administración registral, consignar como medida cautelar la inmovilización sobre los citados predios, conforme de esa manera lo dispone el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.



Lo anterior, aunado al hecho de que no se obtuvo respuesta por parte de la titular de la propiedad de la finca de la provincia de San José número 356372 (notificación realizada mediante edicto), lo cual ocasionó no poder llegar a una salida consensuada, y con ello llegar al saneamiento de las inconsistencias detectadas en la publicidad registral. En este sentido, la marginal de inmovilización se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante testimonio de escritura pública que será sometida al proceso de calificación registral y posterior inscripción, de conformidad con el artículo 474 del Código Civil.

Inconforme con lo resuelto, el Lic. Genaro Jiménez Orozco en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, manifestó en sus agravios que, dentro de nuestro ordenamiento jurídico se ampara los derechos de terceros que surgen o devienen de la publicidad registral. Se estima así, que la seguridad que el sistema debe dar al administrado y el interés público que existe sobre ese particular, prevalecen, incluso sobre el supuesto derecho de propiedad. El Banco Nacional de Costa Rica participa de las presentes diligencias en su condición de acreedor hipotecario de primer y segundo grado, sobre el inmueble 356372, bajo las citas de presentación 479-3958-01-0001-001 y 571-12360-01-0001-001 respectivamente, y para el momento de realizarse la inscripción de las garantías reales, el inmueble supra se encontraba debidamente inscrito y no constaba en la publicidad registral alguna anotación o advertencia que limitara el derecho de propiedad de su titular.

Agrega, que lo anterior se constituye para su mandante en un derecho debidamente consolidado, y por ello no se requiere una declaración administrativa a ese respecto, por lo que, la Administración debe abstenerse de limitar el ejercicio de un derecho que nació a la vida jurídica al amparo de la Ley. La resolución impugnada hace nula la posibilidad de mi mandante de ejercer ese derecho, por cuanto no podría gestionarse el remate de la propiedad, en caso de ser necesario. Por lo anterior solicita se revoque la resolución que ordena la inmovilización de la finca de San José matrícula número 356372.



CUARTO. SOBRE LA CALIFICACIÓN DE LOS PLANOS DE AGRIMENSURA. La calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario (antes Catastro Nacional), ya este Tribunal Registral Administrativo, en el **Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, reiterado en el **Voto No. 800-2012** de las 10:45 horas del 02 de octubre de 2012, afirmó:

“... a partir del año 2003, la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el Sistema de Información de Planos (SIP), que según la Guía de Calificación Registral del Catastro Nacional, consultada en la página (www.registronacional.go.cr), consiste en un *sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción. Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite “contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”. Esto permite al Catastro Nacional “atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”*”

No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano ..., no se incluía en ella los planos inscritos



con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Gracia, en la Memoria Institucional del año 2003, en donde se expresa:

“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país. Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...) / Este proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003 en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.”
(<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>)

De lo que se deduce claramente, que el SIP se fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que, al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores...” (Voto No. 393-2010, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010)

De lo expuesto resulta claro entonces, que, el Catastro Nacional desde el año 2003 inició labores con el fin de actualizar y depurar sus bases de datos de planos inscritos, dada la unificación que se pretendía realizar con el Registro de Bienes Inmuebles (ahora Registro Inmobiliario), por lo que, para el momento en que se realiza el movimiento registral se indicó como defecto: “Art 69 RLCN, plano contradice estado parcelario, según asiento registral de la finca 356371 y 356372



verifique citas, las cuales se generan con el mismo plano, aclare el antecedente de la finca 356371-000 ya que según plano SJ-711772-1987 indicado en el asiento registral proviene de las fincas 300610 y 300608 las cuales no tienen relación. La finca 1-3856371-000 se generó con el plano SJ-711772-1987 el cual genera dos fincas verifique y aclare". Situación la cual generó el informe y montaje realizado por el Ingeniero Roberto Segura González del Departamento Técnico Catastral, quien determinó según el estudio realizado que la finca 356372 que describe el plano catastrado SJ- 711772-1987 se encuentra traslapada con la finca 300608 descrita por el plano SJ- 721780-1988, tal y como de esa manera se desprende de folio 11 al 17 del expediente.

Obsérvese, que la información catastral generada por los planos SJ- 711772-1987 y SJ- 721780-1988, data de los años de 1987 y 1988, y para ese momento no era posible para el funcionario catastral verificar en el SIP si los movimientos realizados en los predios generaban o no alguna inconsistencia registral al confrontarlos con la información contenida en el Registro de Bienes Inmuebles (ahora Registro Inmobiliario) y es por ello que no puede atribuírsele algún tipo de error a la hora de la calificación realizada a los mismos, para el momento de su inscripción. Recuérdese que el Registro funciona a través de la rogación que hagan las partes interesadas y los documentos ingresados están revestidos de la fe pública notarial y de agrimensura.

Sin embargo, producto de esta depuración es que se genera las inconsistencias en la publicidad registral, las que, una vez detectadas por la Administración registral, se le comunica a las partes a efectos de subsanar los asientos registrales (Catastro-Registro), y que la nueva información sea concordante con la realidad jurídica que le asiste a los bienes, ya que el interés del Registro Inmobiliario es poder brindar una publicidad registral que le garantice a las partes, sean estos, titulares o terceros interesados, que la información que se publicita es veraz.

QUINTO. SOBRE EL MARCO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL. Respecto de la función calificadora del registrador, cabe traer a colación algunos de los principios que rigen la



actividad registral, dentro de ellos los principios de rogación, de prioridad, de tracto sucesivo, de legitimación, de legalidad, de publicidad y de fe pública registral. Los cuales constituyen la base fundamental del Derecho Registral:

En primer término, debemos mencionar el **principio de rogación**. Este principio hace referencia a que es preciso solicitar al Registro la inscripción en forma expresa. Es necesario que aquel interesado que tenga inscrito su derecho -o lo adquiriera en ese mismo acto- declare expresamente su voluntad, para que el registrador proceda conforme con lo solicitado. Lo anterior, encuentra su fundamento legal en los artículos 451 y 452 del Código Civil.

La rogación permite establecer la **prioridad** (que es otro principio registral), en relación con otros documentos presentados posteriormente y asegura el derecho mediante su publicidad a terceros. Con la presentación del documento registrable (rogación) se da impulso a todo el sistema registral.

En resumen, el principio de rogación no implica solamente que el Registro no actúa de oficio, ya que, además de esto, resuelve básicamente tres aspectos del ingreso a la Publicidad Registral: el medio idóneo para realizar esa rogación, la materia inscribible y la legitimación para solicitar esa inscripción. Esto es, que quien está legitimado para solicitar la inscripción <**principio de tracto sucesivo**> de conformidad con lo dispuesto en los artículos 451 y 452 del Código Civil, cuenta con un medio idóneo determinado por ley para realizar esa solicitud (definido en el artículo 450 del Código Civil), el que debe cumplir ciertos requisitos de admisibilidad según lo establecen los artículos 50 y 51 del Reglamento del Registro Público. En este Reglamento concretamente en el artículo 49, se define la materia inscribible en el Registro. Dicho artículo es concordante con el artículo 459 del Código Civil, que establece igualmente los derechos reales inscribibles en el Registro.



En relación al **principio de tracto sucesivo**, que es el encadenamiento que deben observar los asientos registrales, de manera que quien actúe como transmitente en un contrato sea quien adquirió del titular anterior. Es decir, puede constituir derechos reales sobre un bien quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución, según lo expresa del artículo 452 del Código Civil.

Al respecto, cabe indicar que es en razón de la información que se publica en la base de datos del Registro y, en respeto al principio de tracto sucesivo, es que se procede a dar las audiencias de Ley a las partes involucradas, sea, a la señora Xinia Porras Rodríguez, quien figura como titular de la finca 1-356372, al Banco Nacional de Costa Rica, quien se encuentra como acreedor hipotecario según citas 479-3958-01-0001-001 y 571-12360-01-0001-001, publicitadas en la finca de San José matrícula 356372 y, representado por Juan Carlos Corrales Salas, así como la empresa POLIMUEBLE S.A, cedula jurídica 3-101-104529 quien figura como titular registral de la finca de San José 300608, representado por Freya Hoffmann Golnick,. A quien se les concede un plazo de quince días hábiles para que se apersonen y manifiesten lo que tengan a bien dentro del presente proceso.

No obstante, tal y como consta en autos no fue posible contar con el apersonamiento de la señora Xinia Porras Rodríguez, lo cual ocasionó no poder llegar a una salida consensuada, sobre la situación jurídica del bien y con ello poder subsanar la inconsistencia detectada en la publicidad registral y específicamente contenida en la descripción gráfica del precitado predio, sea, su plano catastrado, lo cual genera la imposición de una medida cautelar por parte del Registro Inmobiliario, hasta tanto dicha inexactitud sea subsanada por las partes o en su defecto por la vía jurisdiccional, conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

Respecto al **principio de publicidad registral** constituye la razón de ser de los Registros y el Registro Inmobiliario no es la excepción. De este modo, el artículo 1° de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público establece que el propósito del Registro Nacional es



garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, y que esto se logra mediante la publicidad de estos bienes y derechos.

Nuestro sistema registral brinda Seguridad Jurídica con fundamento en la Publicidad, que no es una mera publicidad noticia sino una publicidad con efectos. En este sentido, la publicidad registral tiene dos grandes vertientes: la **publicidad material** que está referida precisamente a esos efectos que genera frente a terceros en relación con las transacciones de bienes (fe pública registral y oponibilidad). Y la **publicidad formal** referida al medio o soporte de la información en relación con los elementos publicitados y por supuesto la forma de acceso a esos medios.

El fundamento jurídico de la **publicidad material** se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, cuando establece que: *"Los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación al Registro"*. De lo que se deduce, que la publicidad material tiene dos efectos jurídicos: la **fe pública** de los asientos registrales, que hacen plena prueba de lo que en ellos está contenido, ofreciendo al adquirente seguridad en las transacciones (seguridad dinámica o seguridad del tráfico) y la **oponibilidad** que protege el derecho de quien ha adquirido con apego a la ley y al amparo de la publicidad registral (seguridad estática o seguridad del derecho), garantizándole que no podrá ser despojado de un bien inscrito sin su consentimiento.

Por otra parte, con la **publicidad formal** se trata de resolver la forma y los medios que permiten comunicar y trasladar al público estos efectos de la publicidad material. Es el soporte papel o electrónico de la información. Siendo los medios utilizados actualmente para cumplir con este fin las certificaciones, los informes registrales, copias certificadas, consulta electrónica y los testimonios de escrituras u otras reproducciones realizadas por el notario a los que se trasladan los efectos jurídicos del documento original.



Tal como se indicó líneas atrás, el Registro Inmobiliario resguarda los intereses de terceros, siempre y cuando tengan sus bienes o derechos inscritos, tutelando así todo el sistema de Seguridad Jurídica Inmobiliaria. En este punto, resulta conveniente aclarar los conceptos de tercero civil y tercero registral, a efecto de delimitar los derechos protegibles por la publicidad registral y, en su defecto, los que no obtienen esa protección:

Tercero civil es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción, sin mayor requisito. Es quien pretende un derecho sobre un bien y obtiene información en el Registro sobre su situación jurídica, pero no realiza ningún acto o contrato inscribible o lo realiza, pero no solicita su inscripción. Es decir, no acude a la publicidad registral en busca de protección.

Por su parte, el **tercero registral** es quien adquiere un derecho real, de buena fe y al amparo de la información que brindan los asientos registrales. Además de esto, lo anota y lo inscribe en forma inmediata. Es decir, para ser considerado **tercero registral** debe cumplirse con **tres requisitos básicos**: **a)** adquisición de buena fe y de quien consta como titular del derecho en la publicidad registral, **b)** adquisición a título oneroso y **c)** presentar al Registro la rogación para inscribir el derecho que se adquiere.

Respecto de la protección del titular inscrito en los asientos registrales y sus excepciones, comparte este Tribunal el siguiente criterio:

*“...El tercero registral y sus excepciones. (...) la condición de tercero registral requiere, para su conformación, tanto de elementos **objetivos** como **subjetivos**.*

*Los **elementos objetivos** (...) derivan de la misma información registral, es decir, de los asientos y/o de los documentos presentados e inscritos en el Registro:*

- Adquisición al amparo de la información de los asientos (de quien era el titular registral)



- *Derecho debidamente rogado al Registro por escritura pública o documento idóneo conforme a la ley.*

- ***Inexistencia de información en la publicidad registral** que ponga en conocimiento del adquirente alguna situación que anule o haga anulable el derecho del titular registral de quien adquirió.*

*Sin embargo, existe un **elemento subjetivo** indispensable en la conformación de esta protección, el cual no necesariamente deriva de la información registral: **la buena fe del adquirente...**” (Fundamentos de la Publicidad Material del Sistema Registral Costarricense. Alvarado Valverde, Jorge. Materia Registral. Revista del Registro Nacional. Año 2 n°3, p.18)*

De este modo, de la aplicación de estos requisitos resulta evidente que el Banco Nacional de Costa Rica, efectivamente es un tercero registral y ello no está en discusión. La problemática se centra en que al momento de constituirse por parte del Banco apelante la garantía hipotecaria no constaba en la publicidad material o formal, algún aspecto que hiciese dudar al Banco acreedor en otorgar el crédito. Para los representantes del Banco, en apariencia la publicidad estaba correcta. El asunto, es que con posterioridad se determina por parte del Registro una inconsistencia en el bien dado en garantía que afecta los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral, que devienen ser supra individuales, pues protegen a la sociedad en general y que frente al interés individual deben ser protegidos con mayor rigurosidad.

No se puede olvidar que el **principio de fe pública registral** es la presunción establecida en favor de terceros, de que los asientos registrales son exactos y completos; sea que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y su título es oponible a terceros.

La **fe pública registral es un efecto de la publicidad** que nace del Registro de la Propiedad y produce protección a través de una doble presunción que surge de los asientos registrales: una



protección *iuris tantum* (que admite prueba en contrario) determina que los derechos reales publicados por el Registro Inmobiliario existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (principio de **legitimación** registral) y la otra presunción es *iuris et de iure* (de pleno y absoluto derecho) en favor de los terceros adquirentes que cumplen con los requisitos legales, a los que se les brinda una protección de su adquisición al amparo de la publicidad registral.

Este principio exige que las inscripciones registrales sean completas y correctas para que así muestren la realidad jurídica registral en su totalidad, con el fin de dar seguridad y certeza a todos los ciudadanos y al sistema registral en general. De lo que se puede afirmar que la fe pública registral protege al adquirente de buena fe en particular y a todo nuestro sistema de seguridad jurídica en general.

El Banco acreedor amparado también a este principio procede con su contratación, pero sin saber ni esa institución bancaria ni el propio Registro, que esa publicidad había sido alterada por personas inescrupulosas que ingresaron por rogación documentos espurios que inciden en una correcta publicidad. Tanto los notarios públicos como los agrimensores tienen fe pública, y en una época en que el Registro no contaba con la tecnología y los medios adecuados para detectar inconsistencias, la fe pública se tornaba en el aspecto más importante que investigaba el documento y que el registrador no cuestionaba.

SEXTO. SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES. A partir de la entrada en vigencia del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) en octubre de 2009 y con el objeto de promover un fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria registral, se produjo un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, por un concepto más amplio: el de la **inexactitud** de la publicidad registral y los presupuestos para su saneamiento.



A partir de este momento se aborda la **inexactitud registral** como toda aquella diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales, independientemente de donde fueron originadas y en consecuencia se modifican las formas, esto es, los medios y los procedimientos para sanear esa publicidad cuando no se afecten los derechos de terceros.

Previo a este cambio de perspectiva producido por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en el año 2009 ya existía un procedimiento para subsanar los errores contenidos en los asientos registrales. Sin embargo, esta se limitaba al concepto de error material y conceptual cometido por el registrador en el ejercicio de su función calificadora e inscriptora. De este modo, disponen los artículos 84 a 91 del Reglamento del Registro Público que es posible la corrección “...*con fundamento en el conjunto de la información registral y la que pueda aportar la parte interesada...*” y cuando esta no cause algún perjuicio o afecte los derechos de terceros (artículo 87). Asimismo, esa rectificación del error deberá hacerse “...*por medio de una nueva inscripción, con vista del documento auténtico si aún se encuentra en el Registro, o si lo aporta la parte interesada, o del conjunto de la información que consta en el Registro...*” (artículo 89)

Respecto de este procedimiento de corrección de errores de la publicidad registral, ya este Tribunal se había pronunciado en el Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, con fundamento en el siguiente análisis:

“... A) **Existencia de un error registral**: El artículo 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, al que se ha hecho alusión, establece la posibilidad de que existan dos tipos de errores registrales: a) **error material** (...) b) **error conceptual** (...)

De lo dispuesto en esos numerales, vemos que los tipos de errores que se reconocen son muy específicos y limitados, y, consecuentemente, no regula todo tipo de situaciones, circunscribiéndose únicamente al error cometido por el Registrador en el ejercicio de sus



funciones, sin considerar otras causales, cuya apreciación y distinción es importante, como de seguido se explica:

i. Error gestado registralmente: En el primer caso, la inexactitud proviene de un **error en el asiento** y no en el documento a que accede, o en otras palabras, existe un error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento, situación que provoca la práctica de una anotación o afectación al bien o derecho inscrito improcedente. Esta situación fue prevista expresamente en el artículo 454, párrafo 2) del Código Civil y 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, estableciéndose ahí la forma de practicar la corrección. (...)

Por su parte, el artículo 7 de la Ley sobre Inscripción de Documentos, también regula el error registral, aunque en forma más puntual, pues **lo restringe al causado por violación del principio de tracto sucesivo**, sin embargo, es más extenso y claro al autorizar los mecanismos de corrección, permitiendo incluso la **actuación oficiosa** y la **cancelación de asientos**. Debe recordarse, no obstante, que el principio de tracto sucesivo, permea toda la actuación registral, lo que le da a la norma una extensa aplicabilidad, pues tal como lo ordena en lo conducente, el artículo 56 del Reglamento del Registro Público: *“...De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

En lo que interesa, señala el indicado numeral 7 de la citada Ley:

*“No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución.
Si por **error** o por **cualquier otro motivo**, se hubiera practicado una **anotación** o **afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior**, el Registrador de la sección que*



*las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a **cancelarla** con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquél indicare.*

(...)

La disposición que se analiza, que como se dijo, autoriza la cancelación de asientos para los casos en que se compruebe la violación del tracto sucesivo, parece entonces configurarse como una excepción a lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, el cual señala que: “*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*”. Lo prescrito en este numeral, resulta conforme con lo establecido en el artículo 472 inciso 2) del mismo Código, en tanto prescribe, de manera enunciativa y no como numerus clausus, como una de las causales de cancelación total de inscripciones, además de la extinción del inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito (inciso 1º), la declaratoria de nulidad del título en virtud del cual se ha practicado ésta. Lógico es entender, incluso por el momento histórico en que se promulgó el Código, que ese pronunciamiento se refiere al emanado de una autoridad judicial, caso para el que expresamente se prevé, según lo transcrito líneas atrás, la ejecución del fallo ante el Registro mediante una providencia ejecutoria.

(...)

ii- Error gestado extrarregistralmente: Es la otra posibilidad que se puede presentar y ocurre cuando el error u omisión deriva del documento inscrito, respecto de la matriz o expediente original. La solución se obtiene presentando un documento de la misma naturaleza, judicial, notarial o administrativa, que el que motivó el asiento. Así se desprende de lo dispuesto en el artículo 454 del Código Civil en su primera parte, al regular la forma de subsanar este tipo de errores: “Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si



se expresaren de distinto modo de cómo aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo **a solicitud del interesado**; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha”

En igual sentido, ordena el párrafo final del artículo 89 del Reglamento del Registro Público: *“Si el error es atribuible a las partes porque el documento contiene una redacción vaga, ambigua o inexacta del título que originó la inscripción, y así lo aceptaran o se declarare vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo documento.”* (Suplida la negrilla)

B) Modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes. Los asientos inexactos pueden ser rectificadas en la forma indicada, siempre que los terceros no se hayan apoyado en el Registro, por cuanto en este supuesto es menester que aquellos conozcan la inexactitud y se efectúe su corrección.

En efecto, puede ocurrir que, existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoye en esa información, presentándose así un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho, y otro que se ha apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho con base a ella. Nuestra legislación, al igual que la mayoría de las legislaciones, adopta el sistema de no convalidación. En tal sentido, el artículo 456 del Código Civil dice que: *“la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”*. Es decir, que la inscripción no va a purgar los vicios que pueda tener el documento inscrito o el acto contenido. Los vicios subsisten con prescindencia de la inscripción. En estos casos, la gestión administrativa cabría a solicitud de parte interesada o en forma oficiosa por la Administración Registral, debiendo observarse el



procedimiento dispuesto en los artículos 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público” (Voto 376-2006).

SÉTIMO: SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES EN SEDE ADMINISTRATIVA Y EL CASO CONCRETO.

La potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus propios asientos, permite dar publicidad sobre ciertos errores o inexactitudes contenidos en los asientos registrales y catastrales. Generalmente el saneamiento, exige imponer las medidas cautelares administrativas que el caso particular amerite, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que afecte sus asientos. En algunos casos esa medida consiste en consignar un simple **Aviso Catastral**, con efectos limitados a publicidad noticia, hasta que sea subsanada la anomalía que afecta el bien. Pero en otros, por tratarse de una inexactitud más grave, es necesaria una **Inmovilización** de los bienes, cuyo efecto jurídico es la sustracción de éstos del tráfico mercantil. Dichas medidas administrativas se tornan necesarias a efecto de cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

De tal manera, sobre los agravios que expone la representación del Banco Nacional, cabe recordar que las inscripciones que se encuentran afectadas por la inexactitud que nos ocupa, fueron originadas por planos de agrimensura levantados por peritos topógrafos y con fundamento en escrituras públicas otorgadas ante notarios públicos autorizados, documentos que se encontraban revestidos de la fe pública conferida a los respectivos profesionales y por ello resultan indubitables en la sede registral.

Aunado a ello, a la fecha en que se practicaron todas esas inscripciones, tal como se ha mencionado supra, no era posible dentro del marco de calificación registral y catastral detectar por parte del registrador, algún tipo de anomalía en esas rogaciones, ya que el Registro no



contaba con los medios idóneos para realizar una serie de verificaciones a nivel de bases de datos, predominando en esos documentos, la fe pública de los profesionales involucrados, que por su idoneidad se supone que ingresan a la publicidad documentos válidos y perfectos.

En este sentido, en virtud de las inconsistencias detectadas y a pesar que la actuación del apelante “...en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera y amparado al principio de publicidad registral...” no es posible para el Registro Inmobiliario ni para este Tribunal de alzada, otra cosa más que proceder a inmovilizar los asientos registrales y catastrales involucrados en esta problemática.

Por lo expuesto, no es posible acceder a lo pretendido por la representación del Banco Nacional, en el sentido de que la Autoridad Registral resuelva la inexactitud del bien dado en garantía, ya que previo a imponerse la medida cautelar impugnada, se contó con un informe y montajes confeccionados por el Ingeniero Roberto Segura González, funcionario del departamento catastral técnico del Registro Inmobiliario, que determinó el traslape entre las fincas matrículas 356372 y 300608, descritas en los planos catastrados por su orden, SJ-711772-1987 y SJ-721780-1988. Bajo este cuadro fáctico se enmarca en un traslape de planos y fincas, a pesar de que no es una inconsistencia imputable al acreedor hipotecario, no es posible que en vía administrativa sea declarado un mejor derecho de propiedad sobre los terrenos que ocupan dichos inmuebles, ya que tanto el Registro como este Tribunal, carecen de competencia para declarar un mejor derecho, siendo ello, de absoluta competencia de la Autoridad Jurisdiccional en estricta observancia del Principio de División de Poderes contenido en los artículos 9 y 153 de la Constitución Política. Por lo anterior, no queda más que inmovilizar las fincas sobrepuestas, extendido a los planos que las representan.

Así las cosas, queda claro que en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, 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 los originales titulares de las fincas y planos involucrados, que ocasionaron la sobreposición que origina estas diligencias y por ello no resultan de recibo los agravios del recurrente.

En razón de todo lo expresado en esta resolución, este Tribunal Registral declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Lic. Genaro Jiménez Orozco, apoderado especial administrativo del Banco Nacional, en contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 15:10 horas del 21 de octubre de 2015, la que en este acto se confirma, para que se inmovilicen las fincas de la provincia de San José, matrículas 356372 y 300608, y se extiendan los efectos de esta cautelar administrativa a sus respectivos planos catastrados números SJ-711772-1987 y SJ- 721780-1988. Proceda el Registro Inmobiliario a consignar la medida impuesta tanto en las fincas como en los planos indicados.

SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el Lic. Genaro Jiménez Orozco, apoderado especial administrativo del Banco Nacional, en contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 15:10 horas del 21 de octubre de 2015, la que en este acto se confirma, para que se inmovilicen las fincas de la provincia de San José, matrículas



356372 y 300608, y se extiendan los efectos de esta cautelar administrativa a sus respectivos planos catastrados números SJ-711772-1987 y SJ-721780-1988. Proceda el Registro Inmobiliario a consignar la medida impuesta tanto en las fincas como en los planos indicados. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Carlos José Vargas Jiménez

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora