



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2015-0814-TRA-RI (DR)**

**DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**Banco Nacional de Costa Rica, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2013-2032 RIM)**

**[Subcategoría: Propiedades]**

***VOTO 0670-2016***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas con diez minutos del dieciocho de agosto de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación interpuesto por el señor Genaro Jiménez Orozco, mayor, casado, abogado, cédula de identidad 1-1257-374, en su condición de apoderado especial administrativo del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, cédula de persona jurídica 4-000-001021; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas del veintisiete de agosto 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 por la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización Catastro-Registro, relacionado con los siguientes identificadores: N° 50905007378800, 50905007448500, 50905009963000, y N° 50905011041800, referentes a las fincas matrículas 73788, 74485, 99630 y 110418.

**SEGUNDO.** El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las once horas del veintisiete de agosto de dos mil quince, dispuso consignar **inmovilización** en las fincas matrículas 73788, 74485, 99630 y 110418 del Partido de Guanacaste y sobres los planos



catastrados G-836124-1989, G-836121-1989, G-216155-1994 y G-836125-1989.

**TERCERO.** Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 8 de setiembre de 2015, el señor **Genaro Jiménez Orozco**, de calidades y representación citada, presentó recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal.

**CUARTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa la deliberación de rigor.

*Redacta el Juez Villavicencio Cedeño, y;*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal tiene por probado de interés para la presente resolución:

1. Que según lo indicado en los Reportes de Mantenimiento del Subproceso Cartografía Catastral del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, las fincas de la Provincia de Guanacaste folio real 73788, 74485 y 110418 que indicaban inconsistencias relacionadas con su antecedente registral, fueron saneadas mediante el mantenimiento del mapa catastral, por ello ya no presentan inconsistencias (folios 174-176).
2. Que mediante informe técnico del Departamento Técnico Catastral se constata que la finca 99630 se encuentra en sobre-posición total con la finca 16530 (folio 170).

**SEGUNDO. 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, que la finca partido de Guanacaste matrícula 99630 se segregó erróneamente de fincas que no provenía. 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 cometidos 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, ordena la inmovilización de la finca del partido de Guanacaste matrícula 99630, de conformidad con lo que establece el artículo 28 del decreto ejecutivo 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por su parte, el licenciado **Genaro Jiménez Orozco**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, manifiesta en términos generales: que su representada figura como anotante por crédito personal sobre el inmueble del partido de Guanacaste 99630-000. La anotación de embargo fue decretada por un tribunal de la República como medida de aseguramiento en cuanto al pago de una obligación a cargo del propietario del inmueble. Al momento de ordenarse la anotación, el bien objeto de estas diligencias se encontraba debidamente inscrito a nombre de su titular y no constataba en la publicidad registral ningún tipo de anotación o advertencia que limitara su derecho de propiedad. La anotación de embargo se ajusta a toda la normativa de fondo del derecho registral y catastro nacional. Debe abstenerse el registro en limitar un derecho que nació a vida jurídica



al amparo de la ley. La resolución impugnada hace nula la posibilidad de ejercicio de este derecho, por cuanto no podría válidamente gestionarse el remate de la propiedad para lograr el pago de la deuda.

**CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Se ha demostrado que a la finca matrícula 99630 le corresponde el plano catastrado número G-0216155-1994, y a la finca matrícula 16530 le corresponde el plano G-1369619-2009. 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 170 del expediente, que en el presente caso se presenta una sobre-posición entre las fincas que representan los inmuebles del partido de Guanacaste matrículas 99630 y 16530. 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 170.

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 Guanacaste matrículas 73788, 74485, **99630** y 110418. 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 Guanacaste 99630 y 16530 en virtud de que se evidencia una sobre-posición total de estas en el mapa catastral.

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, el asunto debe ser resuelto por la sede judicial, a efecto de que se dirima las inconsistencias planteadas sobre el inmueble 99630 sobre el cual alega un mejor derecho la entidad bancaria. 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 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: *“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 sobre-posición 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.

Tomando en cuenta las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada motivo alguno para resolver en forma contraria al Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por **Genaro Jiménez Orozco** en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las once horas del veintisiete de agosto de dos mil quince, la que en este acto se confirma.

**QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.



***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Genaro Jiménez Orozco**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas del veintisiete de agosto de dos mil quince, la que 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***

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Guadalupe Ortiz Mora***



## **DESCRIPTORES**

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