



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N0. 2008-408-TRA-BI

Gestión Administrativa

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. de origen No. 07-489)

Subcategoría: Propiedades

VOTO N° 682-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.—Goicoechea, a las once horas, diez minutos del veintiséis de noviembre de dos mil ocho.

Recurso de apelación interpuesto por el Ingeniero **José Antonio Vásquez Castro**, mayor, casado una vez, Ingeniero Agrónomo, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número cinco-ciento cuarenta y uno-un mil quinientos, Subgerente General con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero-cero mil veintiuno, en contra de la resolución emitida por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas, cincuenta y tres minutos del once de julio de dos mil ocho.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el veintiséis de junio de dos mil siete, los señores **Juan Luis Vindas Mora**, mayor, casado una vez, agricultor, vecino de San Isidro de Coronado, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos veintiuno-ciento veintidós y **Arturo Calvo Navarro**, mayor, divorciado una vez, pensionado, vecino de Vista de Mar de Goicoechea, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos diez-ochocientos cuarenta y dos, formularon gestión administrativa con el propósito de que ese Registro procediera a la anotación de una advertencia administrativa e



inmovilización de la finca del Partido de San José, matrícula ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete-cero cero cero (173917-000). Igualmente solicitan que se investigue el caso administrativamente para determinar los motivos que tuvo el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para inscribir una rectificación de medida con un plano anterior al plano que describía la venta realizada por el señor Arturo Monge Navarro, y que se anule el acto administrativo que aprobó la rectificación de medida de dos mil quinientos sesenta y tres metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados, sobre el citado inmueble.

SEGUNDO. Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución dictada a las nueve horas, cincuenta y tres minutos del once de julio de dos mil ocho, dispuso: "*... **SE RESUELVE:** **I-** Una vez firme la presente resolución se ordena consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de San José CIENTO DIECIOCHO MIL CINCUENTA Y SIETE (118057), CIENTO SETENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS DIECISIETE (173917) y CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES (199783), mismas que se mantendrán hasta que la autoridad judicial competente; mediante la ejecutoria respectiva, subsane la inconsistencia detectada y ordene su cancelación; o todas las partes interesadas mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrar que corresponda, lo soliciten subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción. La inmovilización se levantará en el momento en que el registrador respectivo manifieste expresamente que los defectos de ese documento fueron debida y correctamente subsanados....- **III.** Notificar la presente resolución a la Dirección de Catastro Nacional para los efectos correspondientes, en aplicación del artículo 1º del Decreto Ejecutivo No. 33982 del 03 de octubre de 2007, que es Reglamento al Artículo 30 de la Ley de Catastro, No. 6545, de 25 de marzo de 1981 y sus reformas...".*

TERCERO. Que inconforme con lo resuelto, el Ingeniero **José Antonio Vásquez Castro**, de calidades y condición señaladas, interpuso recurso de apelación, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles .



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 del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos que como Probados tuvo el **a quo** en la resolución apelada, y se agrega un nuevo hecho como número **XVI**, para que se lea de la siguiente manera: Que de acuerdo con el informe técnico emitido por el Catastro Nacional, se concluye que los inmuebles del Partido de San José, matrículas ciento dieciocho mil cincuenta y siete (118057), ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete (173917) y ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783), les modificaron su forma y localización. (Ver folios 24 a 27).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. SOBRE LA RESOLUCIÓN APELADA Y LOS ARGUMENTOS ESGRIMIDOS POR LA PARTE APELANTE. El Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, considera que existen inconsistencias en los asientos registrales de los inmuebles del Partido de San José, matrículas ciento dieciocho mil cincuenta y siete (118057), ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete (173917) y ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783), al ser desplazadas y modificadas su forma, en relación con las descripciones originales, produciéndose un traslape de las fincas del Partido de San José, matrículas ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete (plano catastrado número SJ-490588-



1982), y ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (plano catastrado número SJ-913044-2004), así como la inconsistencia que ocurre con relación al inmueble matrícula ciento dieciocho mil cincuenta y siete (118057), que publicita un plano catastrado que no lo describe en forma literal, ya que el plano SJ- 521128-1983, modificado por el plano SJ-523943-1983, corresponde a una porción de dicha finca, absorbiendo en su totalidad la finca del mismo Partido de San José, matrícula ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783),

Por su parte, el recurrente basó el recurso de apelación planteado, manifestando que lo resuelto por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, le está causando un gravamen irreparable a su representado, que es acreedor hipotecario del inmueble del Partido de San José, matrícula ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783), toda vez que al existir una diferencia de medida de seiscientos setenta y tres metros, noventa y cuatro decímetros cuadrados, hace que el inmueble se deprecie en esa cantidad de metros para efectos de garantía del Banco Nacional de Costa Rica. Igualmente alega que, con la inmovilización decretada, se perjudican los intereses de su representado, pues en caso de una ejecución de garantía, no se podría efectuar el remate del inmueble, precisamente porque al estar inmovilizada la propiedad garante, no se puede ejercer acto alguno y además, sostiene que la inmovilización sobre dicha finca, es improcedente, por no ser de aplicación al presente asunto, lo establecido en el artículo 85, en concordancia con el numeral 88, ambos del Reglamento del Registro Público.

CUARTO. SOBRE EL PRINCIPIO DE CONCORDANCIA. Para la solución del presente asunto, merece tenerse presente que para la inmatriculación de una finca, se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano, con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional, con la inscripción del plano de agrimensura.

En aras de lograr esa concordancia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, contempla como



requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tratando así de consolidar el principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 26 de marzo de 1981 y sus reformas, que en lo que conducente establece: *“Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real...”*.

En el caso que nos ocupa, de los hechos tenidos como probados, se determina la concurrencia de inexactitudes registrales respecto de los inmuebles del Partido de San José, matrículas ciento dieciocho mil cincuenta y siete (118057), ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete (173917) y ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783). Nótese que en el informe preparado por el Ingeniero Víctor Valverde Arias, funcionario del Catastro Nacional, de fecha 24 de setiembre de 2007, el cual es avalado por el Ingeniero Juan Araque Skinner, Subdirector del Catastro Nacional, se señala lo siguiente: *“1- Se ha procedido a hacer una conciliación jurídica de las fincas en el sector donde se presume están las fincas 173917 y 118057. 2- Al estudiar la finca **199783** encontramos que segregó las fincas **248315** plano SJ-4843-1976 y **248317** plano SJ-4844-1976, a la vez se estudió la finca **118055**, esta segregó la finca **167125** plano SJ-428336-1981, el resto se dividió en las fincas **381084**, plano SJ-520392-1983 y **381085**, plano SJ-520391-1983. 3- Al analizar la finca 118057 encontramos que en el asiento primero linda al **Norte**: Calle a Vista de Mar con 24.86 metros, al **Sur**; Calle en medio Celín Mora con 28.50 metros, al **Este**: Juan Lizano y al **Oeste**: lote primero sea finca 118055, luego de segregar un lote de 330 metros (173917), queda lindando el resto así; (sic) Norte: Calle a Vista de Mar en medio Esteban Blanco, al Sur lote segregado sea 173917 y calle, al Este: Juan Lizano y al Oeste: Luz María Blanco. 4- Según el plano SJ-521128-1983 nos muestra la finca 118057, posteriormente confeccionan el SJ-523943-1983 este nos indica la **localización** de las fincas **118057** y **199783**; de lo anterior concluimos que el primero omitió una finca, no obstante fue utilizado para **rectificar la cabida** de la finca 118057, por lo que al darse esta situación, **absorbió físicamente** a la finca 199783, y **dejo** (sic) por fuera la porción que lindaba*



*al Sur con calle. 5- Según se indicó la finca 118057 lindaba al Norte y Sur con calle, según el documento 530-17341 se **rectificó** linderos y medida, **posicionando** la finca al norte. 6- A la finca 173917 se le confeccionaron varios planos entre ellos el SJ—505814-1983, SJ-480732-1982, SJ-480731-1982 y SJ-490588-1983, de estos el último surtió efecto registral. 7- La finca 199783, como se dijo segregó dos lotes quedando con los linderos así al Norte: carretera y lotes segregados, al Sur: Mario Fernández; en la **actualidad** según plano **SJ-913044-2004** el cual consta en el asiento registral, **la desplazan**, según los **colindantes** se estaría **traslapando** con la finca 173917. 8- De lo anterior se deduce que a las fincas 118057, 173917 y 199783 les modificaron su forma y localización de acuerdo a como eran en sus orígenes...”*

De forma que, al determinarse, con fundamento en el informe técnico rendido, inexactitudes en relación a los inmuebles citados, que conllevan a desajustes en la concordancia que debe existir entre la información registral con la información catastral, este Tribunal considera que bien hizo la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles en resolver la inmovilización de las fincas del Partido de San José, matrículas ciento dieciocho mil cincuenta y siete (118057), ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete (173917) y ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783), pues por imperio de ley, tanto el Registro como el Catastro deben garantizar una publicidad registral cierta y actual, como lo informa el artículo 18 citado, pues tal y como lo indica la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmueble, en su parte considerativa sobre el fondo, punto uno, existen graves inconsistencias en las inscripciones de los planos catastrados de referencia, toda vez que los inmuebles objeto del presente asunto, fueron desplazados, así como su realidad física, fue modificada, respecto a sus descripciones originales, lo que da origen a un traslape de los inmuebles matrículas ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete (173917) y ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783), publicitándose además, en la finca matrícula ciento dieciocho mil cincuenta y siete (118057), un plano catastrado que no se ajusta a su verdadera descripción, pues se determinó que: *“Con estos movimientos las tres fincas **118057, 173917 y 199783** del Partido de San José, fueron desplazadas y fue modificada su forma en relación con las descripciones originales, siendo que con ello se produjo un traslape de las fincas 173917 (plano SJ-490588-*



1982) y 199783 (plano SJ-913044-2004), siendo además que la finca 118057 publicita un plano catastrado que no la describe en forma literal, pues el plano SJ-521128-1983; que fue modificado por el plano SJ-523943-1983, corresponde a una porción de esta finca de 2670.98 m², dejando por fuera una porción de 2089.96 m² y absorbió la totalidad de la finca 199783 (1575.42 m²), con lo cual se desplaza totalmente al Norte.” Así las cosas, en el presente asunto, el principio de concordancia que debe existir entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional, con la inscripción del plano de agrimensura, se ha quebrantado con relación a los inmuebles del Partido de San José, matrículas ciento dieciocho mil cincuenta y siete (118057), ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete (173917) y ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783).

QUINTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA PROCEDENCIA DE LA INMOVILIZACIÓN REGISTRAL. Este Tribunal no comparte lo alegado por el personero del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, al afirmar que en el presente caso no se está en ninguno de los supuestos normados por el artículo 85 del Reglamento del Registro Público, bajo los cuales resulta admisible la inmovilización, toda vez que la gestión administrativa, ya sea de oficio o a instancia de parte –como sucede en este caso- procede, según lo establece el artículo 92 del citado Reglamento “*Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información. Este trámite se llamaría Gestión Administrativa*”. Al respecto, merece recordar, que la seguridad jurídica registral, se logra por medio de una debida publicidad, 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 Público de la Propiedad de



Bienes Inmuebles, a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad, que corresponde a la publicidad formal contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que hacen referencia al acceso que tienen las personas al Registro, con la finalidad de consultar la información consignada en dichos asientos, así como también asegurar la publicidad material que atañe a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.

Así entonces bajo esta tesitura, el artículo 87 del Reglamento del Registro Público, establece que los registradores pueden corregir, bajo su responsabilidad, los errores, acotando que en caso de que esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros, se debe iniciar de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 a 101, a fin de inmovilizar el inmueble objeto de ese error. Además, el artículo 97, en relación con el 88, ambos del Reglamento de citas, establecen que la Institución Registral podrá disponer la consignación de una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y también que podrá disponer, 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.

Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso: *“III.- ...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...”*. En ese sentido, la doctrina



nacional ha reconocido con acierto que “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por; ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; **es preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; **es temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

Así entonces, ante la presencia de inexactitudes registrales, es dable afirmar que la marginal de advertencia y la consecuente inmovilización del bien, es una medida cautelar de tipo administrativo, cuyo propósito es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la legitimación de la inscripción, justificada por la existencia de un error u omisión que implica la nulidad del asiento. 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 lo anterior, y ante la presencia de las inconsistencias apuntadas respecto a los inmuebles del Partido de San José, matrículas ciento dieciocho mil cincuenta y siete (118057), ciento setenta y tres mil novecientos diecisiete (173917) y ciento noventa y nueve mil setecientos ochenta y tres (199783), lo que procede es su inmovilización.

SEXTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Ingeniero **José Antonio Vásquez Castro**, en representación del **BANCO NACIONAL DE**



COSTA RICA, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas, cincuenta y tres minutos del once de julio de dos mil ocho, la cual se confirma.

SÉTIMO. EN CUANTO AL 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 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el Ingeniero **José Antonio Vásquez Castro**, en representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las nueve horas, cincuenta y tres minutos del once de julio de dos mil ocho, la cual se confirma. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53