



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0787-TRA-RI (DR)-106-16

Gestión Administrativa

Banco BAC San José S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2013-2381-RIM)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 705-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las trece horas con cuarenta minutos del ocho de setiembre del dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por el **licenciado José Antonio Hidalgo Marín**, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad 1-881-718, vecino de San José, en su condición de Apoderado Especial Judicial del **BANCO BAC SAN JOSE S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 3 de febrero del 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Según el “Reporte de las Inconsistencias del predio para la unidad de saneamiento” emitido por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro, referido al Identificador: 40602018152200, respecto de la **finca 181522** de la Provincia de **Heredia**, ubicada en el Cantón 06 San Isidro, Distrito 02 San José, según el **plano 4-724033-2001**, Bloque: 065, Predio: 021, Parcela: 000, se indica que: *“La información catastral de estas fincas (4-0165678, 4-0181522) demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio independiente. La ubicación de los colindantes indicados en el asiento registral de la finca difiere con respecto al plano catastrado, diferencia considerada únicamente en los colindantes*



que se refieran a accesos y/o accidentes geográficos. / Siendo correcta la ubicación de los colindantes descrita en el plano catastrado.”

Asimismo, en el “Reporte de las Inconsistencias del predio para la unidad de saneamiento” emitido por esa misma Unidad de Validación en relación con el Identificador: 40602016567800 de la **finca 165678** de la Provincia de **Heredia**, ubicada en el Cantón 06 San Isidro, Distrito 02 San José, según el **plano 4-529841-1998**, Bloque: 065, Predio: 022, Parcela: 000, se indica que: *“La información catastral de estas fincas (4-0165678, 4-0181522) demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio independiente.”*

Dado que lo informado en los relacionados reportes constituye una inconsistencia, ambas fincas fueron cauteladas mediante anotación de Advertencia Administrativa, de conformidad con lo dispuesto en la resolución de las 13:00 horas del 26 de agosto de 2013 por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario.

SEGUNDO. Mediante resolución dictada a las 15:00 horas del 26 de agosto de 2013, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario **ordenó practicar una corrección en los linderos** este y oeste de la finca **181522** de Heredia, ajustándolos a lo indicado en el mapa catastral y en el plano catastrado H-724033-2001 y continuar con las diligencias administrativas respecto de las otras inconsistencias reportadas.

TERCERO. Por medio de resoluciones de las 8:00 horas del 17 de setiembre del 2013 y de las 9:00 horas del 11 de marzo de 2014, se concedió **audiencia** a las partes interesadas por el plazo de quince días, producto de lo cual se apersonó el licenciado José Antonio Hidalgo Marín en representación de **BANCO BAC SAN JOSE S.A.**

CUARTO. Mediante resolución dictada a las 8:00 horas del 14 de enero de 2016, la Asesoría Jurídica resolvió solicitar al Departamento Catastral Técnico de ese Registro que procediera a



completar el croquis pos campo aportado por la unidad de validación y que consta a folio 22 del expediente, en cumplimiento de lo dispuesto por este Tribunal en el **Voto No 316-2015** de las 15:15 horas del 8 de abril de 2015,

QUINTO. Que mediante oficio **DRI-CTE-005-0042-2016** suscrito el 26 de enero de 2016 por la ingeniera María Sánchez Matarrita del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, se remitió el estudio solicitado por la Asesoría Jurídica.

SEXTO. Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 10:00 horas del 3 de febrero del 2016, se resolvió: “... **1) Autorizar la presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de las fincas del Partido de HEREDIA matrículas 165678 y 181522, para ser ejecutada por el Asesor correspondiente conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011.- 2) Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización en las fincas del Partido de HEREDIA matrículas CIENTO SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO (165678) y CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTIDOS (181522) la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas 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...**”

SÉTIMO. Inconforme con la resolución final referida, el licenciado **José Antonio Hidalgo Marín**, en representación del **Banco BAC San José, S.A.** interpuso recurso de apelación en su contra y por ello conoce este Tribunal.

OCTAVO. 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, o la invalidez o la nulidad de lo actuado.



Redacta la Juez Ortiz Mora y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos demostrados y de influencia en el dictado de la presente resolución los siguientes:

I- Que la finca **165678** de Heredia nace el 21 de enero de 1999, mediante testimonio de escritura que originó las citas **462-5336**, en la que Benedicto Fonseca Vega segrega un lote de su finca **31209** de Heredia, con un área de 152,35 m², graficado en el plano **H-529841-1998** y lo dona a Randall Fonseca Sánchez y Khyria Miranda Astúa, quedando el resto de su finca con un área de 11420,16 m², según plano **H-529843-1998**. Actualmente es propiedad de Mario Alberto Solórzano Muñoz, (folios 17 a 21 y 23 al 29).

II- Que la finca **181522** de Heredia nace el 27 de octubre de 2001 producto de la segregación de un lote que mide 400,00 m², graficado en el plano **H-724033-2001** realizada por Benedicto Fonseca Vega de su finca **31209** de Heredia, según testimonio de escritura que originó las citas **497-4827**. Actualmente es propiedad de Carlos David Salas Salazar, (folios 2 al 15).

III- Que el plano **H-724033-2001** grafica la reunión de la finca **165678** de Heredia (área de **152,35** m²), con una porción de **247,65** m² que es parte de la finca **31209**, resultando un área total de **400,00** m². En él se indica que modifica el plano H-716189-2001 y éste a su vez modifica los planos **H-529841-1998** y **H-529843-1998** (folios 4 a 6 y 123).

IV- Que el documento con citas **497-4827** es testimonio de la escritura número 57 otorgada en el protocolo 18 del notario público Juan Antonio Delgado Sánchez, y él se indica que se segrega un lote de 400 m² de la finca 31209 de Heredia, de conformidad con el plano **H-724033-2001**, que fue vendido a Carlos David Salas Salazar, formando la finca **181522** (folios 8 a 15).



V- Que la finca **181522** de Heredia soporta una **hipoteca** con citas **2011-134089**, a favor de **BANCO BAC SAN JOSE, S.A.** con cédula jurídica 3-101-012009 (folios 10 y 11 de Legajo de apelación).

VI- Que la finca **31209** de Heredia publicita el plano H-1564221-2012 con un área de 908,00 m² y es propiedad de Benedicto Fonseca Vega (folio 117).

VII- Que según resolución de las 13:00 horas del 26 de agosto de 2013, fue consignada nota de advertencia administrativa sobre el asiento registral de las fincas 165678 y 181522 de Heredia. (folios 31 a 34).

VIII- Que según el informe técnico **DRI-CTE-005-0042-2016** se determinó que los planos **H-529841-1998** y **H-724033-2001** que grafican las fincas 165678 y 181522 de Heredia se encuentran sobrepuestos, (folios 146 a 148).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez realizada la investigación de mérito la Autoridad Registral resolvió inmovilizar las fincas 165678 y 181522 de Heredia, toda vez que conforme le fuera informado por la Unidad de Validación del Programa de Regularización Catastro-Registro y confirmado con el estudio catastral **DRI-CTE-005-0042-2016** del 26 de enero de 2016, se detectó que entre los planos catastrados que éstas publicitan: **H-529841-1998** y **H-724033-2001**, respectivamente, se presenta una sobreposición total. Manifiesta el Registro Inmobiliario que, a pesar de la inconsistencia detectada, no puede proceder a su corrección por cuanto carece de competencia para consolidar derechos, siendo que solamente es posible la subsanación de este tipo de inconsistencias por acuerdo de todas las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación registral, o en su defecto hasta que la autoridad jurisdiccional competente, mediante la ejecutoria



respectiva rectifique la inexactitud referida y sea solicitada por las partes; u ordenada por la autoridad, según sea el caso, la cancelación de las medidas cautelares administrativas indicadas.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el licenciado **José Antonio Hidalgo Marín**, en representación del **Banco BAC San José, S. A.**, en su condición de acreedor en el gravamen hipotecario con citas **2011-134089-0001** que pesa sobre la finca **181522** de Heredia, interpuso recurso de apelación y solicitó se anule la resolución que ordena inmovilizar las fincas manifestando que, por disposición del artículo 45 de nuestra Constitución Política, la facultad de imponer limitaciones al derecho de propiedad es exclusiva de la ley o de una resolución judicial, siendo que ningún instrumento jurídico de inferior rango puede crear algún tipo de restricción a este derecho. El recurrente sustenta sus manifestaciones en varias resoluciones dictadas por la Sala Constitucional en este sentido, dentro de ellas los Voto No. 4205-1996 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996 y No. 1139-1998 de las 10:18 horas del 20 de febrero de 1998, relativas a la imposición de limitaciones o al congelamiento de un bien inmueble. Agrega que su representada, en condición de acreedora con un derecho real sobre las fincas en cuestión, tiene un interés directo porque la decisión del Registro Inmobiliario pone en riesgo la garantía real, impidiéndole la ejecución de esta garantía ante un eventual incumplimiento por parte de los deudores.

CUARTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros al establecer la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros. No obstante este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, que pueden tener su origen en la propia función registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extraregistral**).



En razón de ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (RRI), que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias, dependiendo de su origen. De este modo, establece la posibilidad de que cualquier inexactitud, entendida como: *“La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...”* (Artículo 14). Esta inexactitud puede ser originada por un error involuntario *“...en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...”* (Artículo 15).

Asimismo, puede tener su origen fuera del ámbito registral, producto de: *“... a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, (...) b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...”* (Artículo 16). En estos dos casos debe tratarse de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

En el Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario han sido previstos los medios y procedimientos para el saneamiento de las inexactitudes de la publicidad registral, siendo que una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales -de origen registral o extraregistral-, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan en los asientos objeto de las diligencias diversos tipos de medidas cautelares administrativas, a saber, nota de advertencia administrativa, nota de prevención o inmovilización.

Por otra parte, en el Título III se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es *“...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...”* (Artículo 35), siendo que dicho procedimiento es, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (Artículo 38).



En este sentido, la Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de que ésta sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, de inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección (Artículo 21). De tal modo, al detectar alguna inconsistencia de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral proceder a corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada.

No obstante, debe siempre atender la limitación dispuesta en el artículo 18 del relacionado Reglamento, en el sentido de que:

*“... Cuando se detecte una inconsistencia, entre la información que consta en la base de datos del registro y la información catastral: la Dirección podrá ordenar a efecto de lograr la concordancia jurídica y gráfica la corrección de oficio, **siempre y cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico...**” (Artículo 18 del RRI) (agregado el énfasis).*

Esto es, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una **Gestión Administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales 21 y siguientes del citado Reglamento y; en forma preliminar, se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**. Esta medida cautelar administrativa, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión.

En resumen, el objetivo del procedimiento registral de Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la Publicidad Registral y procurar su corrección, cuando ésta sea legalmente posible y con la anuencia de las partes afectadas. Por ello, dentro de este procedimiento, y con el fin de cumplir con el principio de Debido Proceso, se ha conferido audiencia a todos los interesados para que manifiesten lo que a bien consideren y una vez transcurrido el término correspondiente, con los elementos que consten dentro del expediente, debe resolverse el asunto.



De tal manera, tal como ha ocurrido en el caso de estudio, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, es posible disponer una orden de **Inmovilización** del bien involucrado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de citas:

“Artículo 28. La inmovilización. 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.”

De este modo, queda claro que: esta inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo entre todos los interesados**, y la otra consiste en que estos pueden **acudir ante los órganos jurisdiccionales**, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una **gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar**, siendo que la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la Nota de Advertencia o la Inmovilización.

Aunado a lo anterior, la concordancia entre los asientos registrales y catastrales es un tema que ha cobrado gran relevancia en los últimos años, en razón de esta surge el **Programa de Regularización del Catastro y el Registro**, mediante Convenio de Préstamo N° 1284/OC-CR



entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley N° 8154 de 27 de noviembre de 2001, con el fin de lograr la compatibilización de los datos de los anteriores Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Nacional, hoy fusionados en el Registro Inmobiliario. Es por este motivo que, con el fin de hacer posible esta fusión y compatibilización, fue necesario implementar una serie de procedimientos que permitieran, de manera progresiva, el saneamiento de desconformidades que fueron identificadas mediante ese Programa.

En virtud de lo anterior es que se inician estas diligencias administrativas a partir de los reportes de inconsistencias, elaborados por la Unidad de Validación de la Información Registral de dicho Programa, respecto de las fincas 165678 y 181522 de Heredia.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Concluido el estudio del expediente venido en Alzada ha quedado claro que la situación que nos ocupa se refiere a que las fincas 165678 y 181522 de Heredia, graficadas por los planos catastrados: **H-529841-1998** y **H-724033-2001**, ocupan un mismo espacio físico. Esta condición ha sido detectada por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral dentro del Programa de Regularización Catastro-Registro y verificada por el Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, mediante el estudio técnico **DRI-CTE-005-0042-2016** del 26 de enero de 2016, el cual no ha sido desvirtuado por las partes interesadas.

Es en virtud de esta situación, que mediante resolución de las 13:00 horas del 26 de agosto de 2013, fue consignada nota de advertencia administrativa sobre el asiento registral de las fincas 165678 y 181522 de Heredia, (folios 31 a 34).

Una vez analizado en forma íntegra el expediente venido en Alzada, queda claro a esta autoridad que en el documento con citas **497-4827**, que es testimonio de la escritura número 57 otorgada el 27 de octubre de 2001, en el protocolo 18 del notario público Juan Antonio Delgado Sánchez, el señor Benedicto Fonseca Vega segregó de su finca 31209 de Heredia un lote de 400 m2, de conformidad con el plano **H-724033-2001** (folios 8 a 15). Sin embargo, es evidente que en ese



asiento catastral se grafica la reunión de la finca 165678 -que desde el año 1999 el mismo Benedicto Fonseca Vega había donado a Randall Fonseca Sánchez y Khyria Miranda Astúa-, con una porción de 247.65 m² que se segregaría de su finca 31209 para dar origen a una finca de 400 m².

De este modo, es claro que el notario Delgado Sánchez autorizó la escritura incorrectamente, toda vez que el contrato contenido en ella no se ajusta al plano utilizado y con ello indujo a error al Registro, producto de lo cual ahora quedó inscrito en la publicidad registral un inmueble (finca 165678) que está incluido dentro de la finca 181522, según se refleja en el plano H-724033-2001 (folio 4), con el agravante de que la finca 165678 (con plano H-529841-1998) fue adquirida posteriormente en un remate por Mario Alberto Solórzano Muñoz. Es decir, este señor se adjudicó una finca que ya estaba reunida en otra y que correspondía a la 181522 a nombre de un tercero y que garantiza una hipoteca a favor del Banco BAC San José, S.A.

Debe considerarse que, ante una sobreposición de planos como la que nos ocupa, en donde una sola porción de terreno es graficada por más de un asiento registral y catastral, en los que existen diferentes derechos (de sus titulares y acreedores) no hay posibilidad de que se produzca un saneamiento sin el acuerdo de todas las partes interesadas, toda vez que ello comportaría la declaratoria de un mejor de derecho de propiedad sobre dicha área, ya que eventualmente implicaría la modificación, e incluso el cierre, de alguno o algunos de dichos asientos registrales y catastrales que no existan en la materialidad del terreno, lo cual definitivamente afectaría esos derechos de terceros.

Con el fin de procurar una solución a esta situación, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los interesados y en razón de que únicamente se apersonó el apelante Banco BAC San José S.A. se concluye que, al menos en este estado del procedimiento, no es posible lograr un acuerdo entre todas las partes involucradas y por ello no puede este Tribunal resolver este asunto en forma distinta de la que lo hizo la Autoridad Registral.



En sus agravios manifiesta la representación de la acreedora que la inmovilización que se ha decretado y que es objeto de impugnación puede ocasionarle graves perjuicios económicos por cuanto, en caso de incumplimiento del deudor el Banco BAC San José, S. A. se vería imposibilitado para ejecutar la garantía que pesa sobre la finca 181522 de Heredia.

Adicionalmente, aunque no queda muy claro que sea un agravio, el apelante hace una serie de manifestaciones relativas al derecho de propiedad a partir del artículo 45 de nuestra Constitución Política y expresamente sobre las medidas cautelares impuestas por el Registro, concretamente de la medida de la inmovilización.

Resulta conveniente en este punto advertir que, respecto de la imposición de medidas cautelares administrativas nuestra Sala Constitucional se pronunciado en diversas resoluciones, entre ellas en el **Voto No 7190-94** de las 15:24 horas del 6 de diciembre de 1994, citado además por la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo en la Sentencia **Nº 105 -2012-II** de las 14:30 horas del 30 de mayo del 2012:

“...entendiendo que la publicidad registral, es un instrumento establecido y erigido por el Estado, para asegurar el tráfico de bienes, dándole seguridad y respaldo a la información allí consignada. Este Tribunal considera igualmente eso, que la publicidad registral es eso, un instrumento más, de innegable valor e importancia para amparar los derechos de quienes se ven perjudicados por errores, omisiones en la información consignada o bien para quienes han sido víctimas de aquellos que, valiéndose de ese instrumento, lo utilizan para asegurar, a su vez, el resultado de un proyecto delictivo, (...) Finalmente tenemos, por lo que a la pretensión subsidiaria se refiere, que el apelante insiste que en cualquier caso existe responsabilidad del Estado por la actuación consistente en la inmovilización de la finca. Se trataría entonces, caso de acogerse, - lo cual no es el caso - de una responsabilidad puramente objetiva, independiente de toda culpa, como causa autónoma – decisiva y determinante por sí misma del daño – consistente pura y simplemente en la anotación de advertencia e inmovilización de la finca. (...) Por lo demás y como se verá, la lesión que supone la ineficacia de la garantía



real, recibida en seguridad de dicho crédito, habida cuenta la nota de inmovilización, no constituye un supuesto de responsabilidad objetiva en razón de la existencia de causas de al menos dos de las salvedades establecidas en la ley. No se puede poner en cuestión las potestades del registro de acudir al recurso de la advertencia e inmovilización en el caso en que debe hacerse notar a terceros que un asiento registral adolece de un defecto. Sea que en casos en que advierte un error u omisión que acarree la nulidad del asiento, procede ordenar dicha nota al margen del asiento, el que mientras no se cancele o se rectifique, no puede practicarse operación registral posterior alguna en el respectivo asiento. Ya nuestra Sala Constitucional mediante el voto Número 7190-94 de las 15:24 horas del 6 de diciembre de 1994 estableció que “...Las medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y por ello se pueden conceptuar como: un conjunto de potestades procesales del Juez – sea justicia jurisdiccional o administrativa – para resolver antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final”. En la especie, la nota de advertencia e inmovilización reúnen los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es decir, existe un evidente interés actual ya que la nota procede al detectarse un error u omisión que acarree nulidad del asiento y procede su cancelación. Deben además, como en el sub exámine, existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento por ser de carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. La nota busca evitar, como se dijo, que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. Debe tenerse presente que la nulidad es un vicio en extremo grave y según lo expresa el artículo 456 del Código Civil. “La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”. Es por ello que resulta razonable y proporcionado que la ley faculte al Registro para practicar la nota de advertencia e inmovilización para salvar su responsabilidad en materia de daños y perjuicios a los terceros al amparo de la publicidad registral. Esto con la finalidad de que no se practique ninguna operación registral posterior en dicho inmueble hasta tanto no se cancele tal nota o se subsane, en



su caso, la nulidad que lo afecta, en protección de terceros. No importa, se ha dicho, que con anterioridad se hayan presentado incluso documentos inscribibles ya que si se inscribiesen esos actos o contratos, sus derechos se consolidarían, lo que en definitiva es mucho más perjudicial que el esperar a la definición del asunto. De manera que en el caso presente lo que hizo el Registro fue cumplir con un mandato delegado por la ley...” (Sentencia N° 105 -2012-II del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Segunda)

De este modo, no puede afirmarse que estas medidas administrativas violenten el derecho constitucional de propiedad privada -fundamentado en el artículo 45 de la Constitución Política-, toda vez que obedecen a potestades establecidas en la ley, encaminadas a procurar el saneamiento de la publicidad registral y por ello debe el apelante dilucidar esta situación en los Tribunales de Justicia, a efecto de que sea esa autoridad judicial la que declare su derecho, porque tal como se encuentra en estos momentos el procedimiento administrativo, resulta imposible sanear los asientos registrales y catastrales en esta sede, ya que precisamente, las inexactitudes que nos ocupan son situaciones que escapan de ser valoradas dentro de la calificación ejercida por los funcionarios del Registro Inmobiliario.

Por lo expuesto, este Tribunal declara sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado por el **licenciado José Antonio Hidalgo Marín** en representación del **Banco BAC San José, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 3 de febrero de 2016, la que en este acto se confirma.

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 del 12 de octubre de 2000 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 indicadas, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el **licenciado José Antonio Hidalgo Marín** en representación del **Banco BAC San José, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 3 de febrero de 2016, la que en este acto se confirma, para que se consigne **INMOVILIZACIÓN** en las fincas de **HEREDIA** con matrículas **165678** y **181522**. Medidas cautelares administrativas que se mantendrán hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique la inexactitud que los afecta y ordene su cancelación; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción. 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

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora