



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0424-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 1340-2012-RIM)

VOTO N° 1192-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las ocho horas con treinta minutos del cinco de diciembre de dos mil trece.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Rigoberto Alpízar Salazar**, con cédula de identidad número 2-364-997, en su condición de representante del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en calidad de acreedor en gravamen hipotecario que afecta la finca **106608** de **Cartago**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas con veintiún minutos del quince de mayo de dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante “Reporte de las inconsistencias del predio para la Unidad de Saneamiento”, elaborado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, del Programa de Regularización de Catastro-Registro, correspondiente al identificador único **No. 30106010661000**, referente a la finca del Partido de Cartago, matrícula **106610**, ubicada en el Cantón 01 (Cartago), Distrito 06 (Guadalupe) y que publicita el plano catastrado C-0554883-1981, se informa que: *“El número de plano catastrado que indica esta finca en el asiento registral no es el correcto, el que le corresponde es el C-0554883-1984 .”*



Una vez realizado un estudio preliminar de lo informado en dicho reporte de inconsistencias y siendo que según consta del documento inscrito con citas 345-10731 el plano indicado en ese reporte corresponde a la finca **106608** de **Cartago**, se dio apertura al Expediente Administrativo No. **1340-2012-RIM** y mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 10:50 horas del 26 de noviembre de 2012, se resolvió consignar nota de **Advertencia Administrativa** sobre las fincas indicadas, únicamente para efectos de publicidad y en tanto se realiza el procedimiento correspondiente.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las 10:50 horas del 26 de noviembre de 2013, en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, se procedió a dar audiencia a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonó el **Banco Nacional de Costa Rica**, representado por Juan Carlos Corrales Salas, en la condición indicada al inicio.

TERCERO. Que mediante resolución dictada a las diez horas con veintiún minutos del quince de mayo de dos mil trece por el Registro Inmobiliario, se resolvió: “...1) *Consignar INMOVILIZACIÓN en la finca de CARTAGO, matrícula CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS OCHO (3-106608), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; 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 su asiento de inscripción.- 2) Consignar AVISO CATASTRAL en la finca de CARTAGO, matrícula CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ (3-106610). 3) Levantar la nota de advertencia administrativa consignada en la finca matrícula CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ (3-106610) de la Provincia de Cartago...*”

CUARTO. Que el señor Rigoberto Alpízar Salazar, en la representación dicha, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución indicada y por ello conoce este Tribunal en Alzada.



QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Mora Cordero, 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 mediante documento con citas **345-10731**, la señora Dora Emilia Leiva Martínez dona dos lotes a Lucrecia y Edgardo, ambos Tames Leiva, que segrega de su finca 58247 de Cartago, los cuales quedan inscritos con matrículas **106608** y **106610** respectivamente, (Ver folios 102 y 106). **II-** Que según el documento relacionado en el hecho probado anterior el lote donado a Lucrecia e inscrito con matrícula **106608** tiene una medida de 221,74 metros cuadrados, de conformidad con el plano catastrado **C-554883-1984**, (ver folios 100 a 102). **III-** Que según el documento con citas 345-10731 el lote donado a Edgardo e inscrito con matrícula **106610** tiene una medida de 223,04 metros cuadrados, de conformidad con el plano catastrado **C-436073-1981**, (ver folios 104 a 106). **IV-** Que mediante documento tramitado con citas **575-80149** la señora Lucrecia Tames Leiva constituye gravamen hipotecario a favor del Banco Nacional de Costa Rica el cual garantiza con su finca **106608** y en el mismo acto solicita la rectificación de medida para que se consigne un área de 223,04 metros cuadrados, de conformidad con el plano **C-436073-1981** y de esta forma se publicita en la actualidad. (Ver folios 96 y 113 a 122). **V-** Que actualmente la finca **106610** publicita una medida de 223,04 metros cuadrados y el plano catastrado **C-554883-1981**, (Ver folio 98). **VI-** Que todos los interesados fueron debidamente notificados de estas diligencias administrativas, (Ver folios 138, 139 y 140).



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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LOS ALEGATOS DEL RECURRENTE. Una vez realizada la investigación de mérito respecto de las fincas 106608 y 106610 de Cartago, conforme le fuera informado por la Unidad de Validación del Programa de Regularización Catastro-Registro, el Registro Inmobiliario detecta que debido a un error de registración fueron invertidos los planos de las referidas fincas, en relación con lo indicado en el contrato original que consta en el documento con citas 345-10731, según el cual al primero de dichos bienes le corresponde el plano **C-554883-1984**, y al segundo el plano **C-436073-1981**. Aunado a lo anterior, posteriormente, mediante documento tramitado con citas 575-80149, la titular de la finca 106608 constituyó gravamen hipotecario a favor del Banco Nacional y solicitó se rectificara el área de conformidad con el plano **C-436073-1981**. Es por ello que decide la Autoridad Registral consignar **Aviso Catastral** en la finca **106610** porque publicita un plano que no le corresponde (C-554884-1984) ya que el plano correcto (C-436073-1981) se encuentra inscrito en otra finca, e **Inmovilizar** la finca **106608**, la cual publicita el plano (C-436073-1981) que le corresponde a la finca 106610 y que sirvió de fundamento para rectificar su medida en aumento. Siendo que el plano que realmente la originó (C-554884-1984) no se encuentra inscrito en ninguna finca. De tal manera, a pesar de la inconsistencia detectada no puede el Registro Inmobiliario proceder a su corrección por cuanto esta afectaría derechos de terceros, es decir el Banco acreedor, dado lo cual solamente es posible la subsanación de estas inconsistencias a solicitud 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 se solicite u ordene, según sea el caso, la cancelación de las medidas cautelares administrativas indicadas.



Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor **Rigoberto Alpízar Salazar**, en representación del Banco Nacional de Costa Rica, manifiesta que su representado está “...B) [...] anuente a que se resuelva dicho error en sede administrativa de manera oficiosa, y no en sede judicial como lo pretende la División (se refiere a la División Registral del Registro Inmobiliario), ya que no existe un perjuicio latente del tal error en contra del Banco Nacional de Costa Rica, por lo que la aplicación del artículo 18 del Reglamento anteriormente descrito es errónea. [...] **PRETENSIÓN** En virtud de lo anterior, solicito respetuosamente a este despacho, [...] se revoque la resolución en cuanto ordena la inmovilización de la finca del partido de Cartago matricula de folio real 106608-000, se mantenga a mi poderdante en su condición actual de acreedor privilegiado sobre el citado inmueble y se realicen las debidas diligencias dentro de la Gestión Administrativa por parte de la División a efectos que la inexactitud registral se corrija en este procedimiento y no se acuda innecesariamente a sede judicial...”

CUARTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.

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 disconformidades identificadas mediante ese Programa.

En otro orden de ideas, el Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo 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 y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, el Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla.

Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciéndose la siguiente salvedad en el citado artículo 18:

*“... 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...”*(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 del 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.

Siguiendo esta línea de análisis, el objetivo de la Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la Publicidad Registral y procurar su corrección, cuando esta



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 previsto conferir audiencia a todos los interesados para que manifiesten lo que a bien consideren y una vez transcurrido el término de quince días, con los elementos que consten dentro del expediente respectivo, debe resolverse el asunto.

De tal manera, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, se podrá disponer una orden de **Inmovilización** del bien involucrado. Dicha 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 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 registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

Queda claro entonces que, la nota de inmovilización debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial, cuando no sea posible que todas las partes involucradas otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien o bienes afectados, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.



QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Concluido el estudio del expediente venido en Alzada, ha quedado claro que la situación que nos ocupa, y que ha sido detectada por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral dentro del Programa de Regularización Catastro-Registro, obedece en un primer término a un lamentable error de inscripción consistente en que los planos de las fincas objeto de estas diligencias fueron invertidos por el registrador, dado lo cual el plano **C-554883-1984** de la finca **106608** de Cartago quedó erróneamente inscrito en la finca **106610**, cuyo plano correcto es **C-436073-1981**, y este último se inscribió en la finca 106608, siendo además que al plano C-554883-1984 se le consignó un año incorrecto (1981) en la finca 106610.

Aunado a lo anterior, al observar que la medida de la finca 106608 (221.74 m²) no coincidía con el área indicada en el plano C-436073-1981 (223.04 m²), su titular procedió a rectificarla aumentándola a la medida real de la finca 106610 y en ese mismo acto la da en garantía de un gravamen hipotecario a favor del Banco Nacional de Costa Rica, quien evidentemente debe ser considerado como tercero registral de buena fe, dado lo cual resulta improcedente la corrección oficiosa de la inexactitud que afecta ambos inmuebles y en consecuencia se inicia el procedimiento de Gestión Administrativa.

Por este motivo, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los interesados y, a pesar que consta dentro de este expediente el acuse de recibo de los correos certificados enviados a los señores Lucrecia y Edgardo Tames Leiva, en su calidad de titulares registrales de las fincas afectadas, únicamente se apersonó el banco acreedor, consecuentemente, ante la ausencia de un acuerdo entre todas las partes involucradas no es posible en este momento la corrección del error, salvo que dicho acuerdo de voluntades se produzca y por ello no resultan admisibles los alegatos de la parte apelante, dado lo cual no puede este Tribunal resolver este asunto en forma distinta de la que lo hizo la Autoridad Registral.



Así las cosas, la inmovilización que ha decretado el Registro Inmobiliario y que es objeto de impugnación, corresponde a una medida cautelar administrativa, provocada precisamente por la imposibilidad de sanear el asiento registral de las fincas 106608 y 106610 de Cartago con la anuencia de sus titulares y demás interesados, por cuanto no se apersonaron todos ellos. Por ello, se ordena la imposición de sendas medidas cautelares provisionales, las cuales se mantendrán hasta que la autoridad judicial, una vez subsanada la inconsistencia, ordene su levantamiento, o que las partes interesadas, de común acuerdo, la corrijan y lo soliciten mediante los mecanismos legales previstos.

Por todo lo expuesto, este Tribunal declara sin lugar el **Recurso de Apelación** presentado por el señor **Rigoberto Alpízar Salazar**, en representación del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas con veintiún minutos del quince de mayo de dos mil trece, 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 todas las consideraciones indicadas, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por el señor **Rigoberto Alpízar Salazar**, en representación del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas con veintiún minutos del quince de mayo de dos mil trece, la que en este acto se confirma para que: se consigne **INMOVILIZACIÓN** en la finca de Cartago, matrícula **CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS OCHO (106608)**, se levante la nota de **Advertencia**



Administrativa que afecta la finca **CIENTO SEIS MIL SEISCIENTOS DIEZ (106610)** de Cartago y en su lugar se consigne **AVISO CATASTRAL**, medidas cautelares administrativas que se mantendrán hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública o documento auténtico 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53