



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0607-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Gestión Administrativa

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2011-0031-RIM)

Inmuebles

VOTO N° 207-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del cuatro de marzo del dos mil catorce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, mayor, casado, abogado, titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos sesenta y ocho-setecientos sesenta y uno, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma para todo tipo de gestiones, tanto en instituciones públicas como privadas del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, con cédula de persona jurídica número cuatro-cero cero cero cuarenta y dos mil ciento cincuenta y dos, en contra de la resolución final dictada por el Registro de Inmobiliario, División Registral a las catorce horas del veintitrés de julio del dos mil trece.

RESULTANDO

PRIMERO. La presente gestión administrativa la inicia el Registro Inmobiliario, División Registral en virtud de los reportes de inconsistencias presentados ante dicho Registro por la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, relacionado con los siguientes identificadores: N° 30302009404900, N° 30302010426600. Y N°



30302010426800, referentes a las fincas del Partido de Cartago, matrículas **94049, 104264, 104266** y **104268**. El reporte manifiesta textualmente lo siguiente:

“[...] La información catastral de estas fincas (0094049, 0104264, 0104266, 0104268) demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio independiente.”

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución final dictada a las catorce horas del veintitrés de julio del dos mil trece, 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 Cartago matrículas 94049, 104264, 104266 y 104268**, para ser ejecutada por el Asesor correspondiente conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011.- 2) Un vez firme la presente resolución, consignar inmovilización en las fincas del Partido de Cartago matrículas **NOVENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y NUEVE (94049), CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO (104264), CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (104266), Y CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO (104268)**, 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 [...]”.

TERCERO. Mediante escrito presentado el seis de agosto del dos mil trece, el licenciado Armando Rojas Chinchilla, en representación del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, interpuso recurso de apelación contra la resolución supra citada, siendo, que el Registro referido, mediante resolución de las diez horas del dieciséis de agosto del dos mil trece, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.



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 causen 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 de julio del 2011.

Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos probados de interés en el presente asunto los siguientes:

1.- La finca del Partido de Cartago, matrícula 94049-000, nace a la vida jurídica registral, por segregación en cabeza de su dueño de la finca del Partido de Cartago, matrícula 89968, sin plano catastrado en su asiento registral. (Ver folios 116 y 17).

2.- Mediante montaje de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral se determinó que a la finca del Partido de Cartago 94049-000, le corresponde el plano catastrado número C-423591-1981, en el que se indica que es para ceder a la Municipalidad de La Unión. (Ver folios 3, 17 y 46).

3.- Que la finca del Partido de Cartago, matrícula 104264-000 presenta plano catastrado C-0561093-1984. La concordancia entre la finca y el plano fue verificada por levantamiento catastral. (Ver folios 19, 5 y 8).

4.- La finca del Partido de Cartago, matrícula 104266-000 no indica plano, (Ver folios 20 a 24). Es mediante montaje de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral,



que se determinó que a la finca del Partido de Cartago 104266-000 le corresponde el plano catastrado número C-561092-1984 (Ver folios 9 a 12).

5.- La finca del Partido de Cartago, matrícula 104268-000, con plano catastrado número C-559447-1984 pertenece el derecho 001 al señor Carlos José Guadamuz Estrada, y el 002 a la señora Diamantina Guzmán Salazar, quienes adquieren por compraventa del señor Oldemar Rodolfo Murillo. Esta presenta una hipoteca (Ver folio 58). La concordancia entre este plano y la finca se determinó en informe de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral. (Ver folios 13 a 16).

6.- Que mediante el montaje efectuado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, visible a folio 4, se ha comprobado que la fincas del Partido de Cartago, matrículas 104264-000, 104266-000 y 104268-000, se sobreponen con la finca del Partido de Cartago, matrícula 94049-000, que está destinada a parque público.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El caso que se ventila en el presente expediente se origina en razón de la información obtenida del reporte de inconsistencias elaborado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, el 4 de febrero del 2009, a través del cual determinó que existe sobreposición entre las fincas del Partido de Cartago, matrículas 94049-000, 104264-000, 104266-000, y 104268, y que cada una de ellos corresponde en el Registro a un predio independiente.

El Registro Inmobiliario, División Registral, verifica conforme el informe y los montajes realizados por la Unidad de Validación supra citada, los cuales constan a folios 01 a 16, que los planos catastrados número: C-423591-1981, C-0561093-1984, C-561092-198, y C-559447-1984, relacionado con las fincas del Partido de Cartago, matrículas 94049-000, 104264-000,



104266-000, y 104268, presentan un traslape entre ellos, lo cual provoca a su vez una sobreposición entre las mismas, y por ende, una inconsistencia en la publicidad registral y seguridad jurídica. Esta situación, lleva a dictar la resolución de las 14: 00 horas del 20 de enero del 2011, en las que el Registro ordena se consigne una nota de “**Aviso Catastral**”, sobre las fincas citadas.

No obstante lo anterior, y en virtud que del informe señalado anteriormente, el Registro logró determinar que el plano catastrado número C-423591-1981, asignado a la finca del Partido de Cartago, matrícula 94049-000, propiedad de la empresa Urbanizadora La Unión S.A., describe un terreno destinado a “Parque Comunal” según folio 3, y siendo que la sobreposición se presenta sobre bienes demaniales, mediante resolución de las 11:36 horas del 21 de mayo del 2012, ordenó levantar el aviso catastral consignado sobre las fincas Partido de Cartago, matrículas 94049-000, 104264-000, 104266-000, y en su lugar consignar una “**NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA**” sobre tales fincas.

En su resolución final, aquí impugnada, el Registro Inmobiliario, División Registral, concluye que una vez verificado mediante el estudio realizado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Catastro-Registro, que las fincas del Partido de Cartago, matrículas **94049-000**, **104264-000**, **104266-000** y **104268-000**, se sobreponen, correspondiendo a la finca **94049-000** el plano catastrado número **C-0423591-1981**, cuya naturaleza es un terreno destinado a parque comunal, y que se encuentra inscrito a nombre de la empresa Urbanizadora La Unión S.A, para cederlo a la Municipalidad de la Unión, y ordena inmovilizar las fincas sobrepuestas hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que origina las presentes diligencias y mediante sentencia ejecutoria ordene su levantamiento, o en su defecto las partes interesadas lo soliciten mediante escritura en el cual sea subsanada la situación.

Por su parte, inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, División Registral, el licenciado Armando Rojas Chinchilla, en representación del Banco Popular y de Desarrollo



Comunal, quien ostenta la condición de acreedor hipotecario del gravamen que pesa sobre la finca del Partido de Cartago matrícula número 104268-000, manifiesta que cuando se presentó el testimonio de escritura para su debida inscripción, el Registrador encargado de la calificación, no formuló ningún tipo de cuestionamiento a los actos realizados.

Aduce además, que la inexactitud registral es originada por un error cometido por los registradores encargados de inscribir los planos catastrados número C-561093-1994, c-561092-1994 y C-559447-1984, y de calificar e inscribir el documento: Tomo 341, Asiento: 8210, por lo que su representada no debe sufrir ningún daño o perjuicio, ya que la actuación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera, y amparada al principio de publicidad registral, siendo procedente que se establezcan las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudiere corresponder; así como la indemnización, que por concepto de eventuales daños y perjuicios, se le pudiere causar a su representado, con ocasión de las diligencias administrativas de oficio.

Señala también, que su representado fue inducido a “error comunis facit ius” toda vez que al momento de constituirse el crédito a su favor, no existía advertencia administrativa alguna, en ese Registro, que refiriera algún tipo de problema registral relacionado con dicho inmueble., específicamente, con la sobreposición de las fincas citadas. En virtud de ello, agrega que de conformidad con el principio de publicidad registral, el Banco aceptó como garantía del crédito otorgado una propiedad debidamente inscrita. Por lo que solicita se mantenga el gravamen hipotecario que soporta el inmueble del Partido de Cartago, matrícula de folio real número 104268-000, inscrito bajo las citas: 460-03207-01-0002-001, y en consecuencia se levante la inmovilización consignada sobre esta finca.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. La potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus propios asientos, mediante la actividad desplegada por la Unidad Ejecutora a través de las Unidad de Validación de la Información Registral-Catastral, permite dar publicidad



sobre ciertos errores o inexactitudes contenidos en los asientos registrales y catastrales, y exige poner las medidas administrativas que cada caso merezca, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que afecte sus asientos, y 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 inconsistencia más grave, es necesaria una **Inmovilización** de los bienes, que los sustraiga del tráfico jurídico. Estas medidas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto de terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos Públicos, N° 3883 del 30 de marzo de 1967, y sus reformas.

Basándonos en lo expuesto, resulta importante señalar que entre los diversos fines que persigue la actividad registral es la seguridad jurídica. Al respecto dispone el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público: “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 [...] Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos sin menoscabo de la seguridad registral [...]”.

La Sala Constitucional, ha reconocido este fin como esencial y al efecto, analizando la constitucionalidad de la norma reglamentaria que autoriza la práctica de medidas cautelares sobre los asientos registrales, contenida en el artículo 66 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 9885 –J del 16 de abril de 1979 (hoy artículo 28 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No 35509 –J del 30 de setiembre del 2009, publicado en la Gaceta N° 198 del 13 de octubre del 2009), ha indicado: “Para determinar la razonabilidad y proporcionalidad de la norma impugnada, en segundo término deben ponderarse: las circunstancias sociales que la motivan, los fines perseguidos y el medio escogido por el legislador para alcanzarlo. En cuanto a las circunstancias sociales, debe señalarse que la norma impugnada responde a la necesidad de satisfacer fines sociales y jurídicos tendientes a



garantizar una convivencia pacífica y segura entre los ciudadanos. El Registro Público cumple una función vital para la sociedad, **consistente en garantizar la seguridad jurídica en materia de bienes inscritos**; esta materia es de interés público. Por otra parte, la norma impugnada persigue evitar que terceros de buena fe, resulten perjudicados al amparo de la fe pública y la publicidad registral. Además, busca fortalecer el principio de seguridad jurídica registral [...]” (La negrita no es del original) **(Voto No 6663 de las 19 horas del 05 de diciembre de 1995)**.

Sobre la naturaleza y validez constitucional de estas medidas, la Sala Constitucional en su Voto número 7190-94 de las quince horas con veinticuatro minutos del seis de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, 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 conceptualizar 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 particular, referente a las medidas cautelares en sede Registral, el voto antes mencionado de la Sala IV dictaminó lo siguiente:

“[...] Considera la Sala, que la nota de advertencia e inmovilización que establece la norma analizada, reúne los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es así como, dicha nota obedece a: 1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y



seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos.” [...] 6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso.”

En sus agravios el apelante manifiesta que, de conformidad con el Principio de Publicidad no pueden verse afectados los derechos de un tercero de buena fe por errores cometidos por los registradores, respecto de los cuales es ajeno. En este orden de ideas, afirma la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, que su representado es un tercero de buena fe, toda vez que al momento de constituirse el crédito a su favor, no existía advertencia administrativa alguna, en el Registro Inmobiliario que refiriera algún tipo de problema registral relacionado con la finca del Partido de Cartago, matrícula de folio real número 104268-000, que soporta el gravamen hipotecario inscrito bajo las citas: 460-03207-01-0002-001. Por lo que solicita se levante la inmovilización ordenada por el Registro Inmobiliario, División Registral en la resolución recurrida.

Sobre dichos agravios, cabe recordar al recurrente las inscripciones que se encuentran afectadas por la inexactitud que nos ocupa originadas por las inconsistencias en los estados parcelarios, y por ende, al darse sobreposiciones no hay unidad entre las fincas y sus respectivos planos catastrados, situación que impide una verdadera congruencia y armonización de la información catastral publicitada y los datos consignados en los asientos registrales, tal y como lo preceptúa el artículo 18 de la Ley de Castro Nacional, N° 6545 del 25 de marzo de 1981.

Por todo lo expuesto hasta ahora, resulta claro que el cuadro fáctico se enmarca una sobreposición de fincas aludidas líneas atrás, según se desprende del montaje que hizo la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, la cual a pesar de que no es una



inconsistencia imputable, en este caso, al acreedor hipotecario; sea, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, no es posible que en vía administrativa sea declarado un mejor derecho de propiedad sobre el terreno que ocupan los diversos titulares o consolidar situaciones jurídicas, ya que tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada resultan incompetentes para declarar un mejor derecho o consolidar situaciones jurídicas, por ser esto de absoluta competencia de la Autoridad Jurisdiccional, en estricta observancia del Principio de División de Poderes contenido en el artículo 153 de la Constitución Política. Por ello no queda más que inmovilizar las fincas sobrepuestas para así evitar que se generen más inconsistencias y que puedan verse afectadas terceras personas

De todo lo anterior 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 estos conflictos, surgidos a raíz de las actuaciones de quien originalmente realizó las segregaciones de la finca del Partido de Cartago, matrícula **89968**, de la cual nacen a la vida jurídica la finca 94049 (Ver folio 116), y las fincas del Partido de Cartago, matrículas 104264, 104266 y 104268 (Ver folios (117 a 121), ocasionando la sobreposición de dichas fincas que originan la gestión de oficio iniciada por el Registro dicho.

Así las cosas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las catorce horas del veintitrés de julio del dos mil trece, la que en este acto se confirma, manteniéndose la inmovilización en las fincas del Partido de Cartago, matrículas número **94049-000, 104264-000, 104266-000 y 104268-000**, por considerar esta medida no solo razonable y proporcional ante la gravedad de los hechos, sino absolutamente necesaria para evitar que se causen ulteriores inconsistencias salvaguardando así la seguridad registral ante los hechos probados.



QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, y cita normativa expuesta, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las catorce horas del veintitrés de julio del dos mil trece, la que en este acto se confirma, manteniéndose la inmovilización en las fincas del Partido de Cartago, matrículas número **94049-000, 104264-000, 104266-000 y 104268-000**. 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33