

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2012-0890-TRA-RI (DR)**

### **DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA**

**BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exped. de Origen 2010-334)**

**[Subcategoría Bienes Inmuebles]**

## ***VOTO No 318-2013***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas del ocho de abril de dos mil trece.***

**Recurso de Apelación** presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad número 1-668-761 vecino de San José, apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las quince horas con cincuenta minutos del ocho de agosto de dos mil doce.

### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado, ante el Registro Inmobiliario, el 14 de abril de 2010, la señora Magda Maria Larios Pineda, con cédula de identidad número 5-158-649, profesora, en su condición personal, presenta Gestión Administrativa que tiene como objeto consignar advertencia administrativa e inmovilización en la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 5-70931-001- 002- 003-004. Considera que el plano catastrado de dicha finca se desplaza y traslapa con el plano catastrado de su finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 77151-000.

**SEGUNDO.** Que la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las 14:42 horas del 16 de abril de 2010, autorizó la apertura del expediente administrativo **No. 2009-334-RIM**, ordenando consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en las fincas 70319 y 77151, ambas de la Provincia de Guanacaste, únicamente para efectos de publicidad.

**TERCERO.** Que mediante Oficio **No. AJRI-383-2010**, de 11 de mayo de 2010, se solicitó a la Coordinación General del Departamento Catastral Registral, realizar un Informe con el objeto de determinar la eventual existencia de traslapes entre los asientos catastrales, así como, se indique el documento que origina dicho traslape.

**CUARTO.** Que en respuesta a lo solicitado, mediante oficio suscrito por el ingeniero Erick Bermúdez Ramírez, de fecha 13 de abril de 2011, informa que realizado el estudio solicitado, con base en la ubicación geográfica de los planos, se determina que con vista en el montaje que los planos G-21057-1976 y G-114005-1993 se sobreponen al plano G-982441-1991.

**QUINTO.** Que mediante resolución de las 11:22 horas del 30 de mayo de 2011, se confirió la audiencia de ley, producto de la cual se apersonaron el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y los señores Grettel, Carlos y Marvin Hernández Cisneros y Sandra Edita Baldelomar Espinoza

**SEXTO.** Que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las quince horas con cincuenta minutos del ocho de agosto de dos mil doce, dispuso en lo que interesa: SE RESUELVE: *“Una vez firme la presente resolución 1) CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN en el asiento registral de las fincas del Partido de GUANACASTE matrículas número SETENTA MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE ( 70319) y SETENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO ( 77151), así como en los planos catastrados G-NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO- MIL*



*NOVECINETOS NOVENTA (G-982441-1991) y G-CIENTO CATORCE MIL CINCO-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (G-114005-1993), la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o bien que las partes realicen las diligencias necesarias a efectos de que dichas fincas cuenten con un plano catastrado que las identifiquen plenamente y las ubique en forma inequívoca con lo cual se subsanaría la inconsistencia existente...”*

**SÉTIMO.** Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentados el 20 de agosto de 2012, el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en su condición de anotante del mandamiento judicial inscrito al tomo 578, asiento 17645, secuencia 001 en el inmueble del partido de Guanacaste matrícula 70319-001, que es proceso ejecutivo simple del Banco Popular y de Desarrollo Comunal contra Adrián Hernández Cisneros, presentó el recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal.

**OCTAVO.** 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 Ortiz Mora, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este

Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada, que fueron enumerados como I, II, III, IV, V y VI, agregando únicamente que los mismos se fundamentan como sigue: **I.-** a folio 135, **II.-** a folios 10 a 13, y **III.-** a folios 170 a 178, **IV** a folios 67 a 75, **V.** a folios 79 al 84, **VI folios** 87 al 91. Además se agrega el siguiente: hecho probado **VII:** Que el BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL es anotante del mandamiento judicial inscrito al tomo 578 asiento 17645 secuencia 001 en el inmueble del partido de Guanacaste número 70319-001 que es proceso ejecutivo simple contra Adrián Hernández Cisneros.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LOS APELANTES.** En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad Inmueble; una vez verificado que en el montaje que los planos G-21057-1976 y G-114005-1993 que grafica la finca del partido de Guanacaste matrícula 77151 se sobreponen al plano G-982441-1991 que grafica a la finca del partido de Guanacaste matrícula número 70319, resuelve inmovilizar las fincas **70319-000** y **77151-000** de la Provincia de Guanacaste, hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que origina estas diligencias y ordene su levantamiento, o en su defecto los propietarios registrales de ambos inmuebles, mediante los mecanismos establecidos legalmente, procedan a otorgar escrituras públicas en las cuales se subsane esta situación.

Por su parte, el apelante **Armando Rojas Chinchilla**, apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, alega que su representada no comparte el hecho de que el Registro Inmobiliario indique que el error que se ha generado con el origen de las fincas del partido de Guanacaste matrículas 70319-000 y 77151-000 no se origina por un error o inconsistencia que no sea registral, ya que de forma

infundada el Catastro Nacional procede a inscribir los planos números G-21057-1976 y G-114005-1993, los cuales se sobreponen con el plano G-98244-1991 situación que debió haber sido prevista por el Catastro Nacional en el momento en que se inscribieron dichos planos.

Señala que es necesario que se establezcan a lo interno del Registro las responsabilidades administrativas y disciplinarias, indica que en el ejercicio de su derecho como acreedor de buena fe sobre el inmueble de la Provincia de Guanacaste matrícula 70319-001 propiedad del señor Adrián Hernández Cisneros, se encuentran inscritos bajo las citas 578-17645-0001-001 un practicado a favor de su representada por la falta de pago de los deudores; que existen otorgadas dos sustituciones de garantía a favor de su representada anotadas bajo las citas: 2010-67988-001 y 2012-68525-001 las cuales han generado operaciones de crédito que no han sido canceladas, agrega que conforme al principio de publicidad registral, al momento de formalizarse los créditos y otorgarse las sustituciones de garantías en tales circunstancias, su titularidad era inobjetable, siendo que el Banco como entidad financiera únicamente estudió la inscripción de la propiedad a nivel registral y catastral y que de tal estudio, se determinó que efectivamente la señora Larios Pineda quien consintió en las hipotecas y sustituciones de garantía era la dueña del bien y que el bien estaba debidamente inscrito.

**QUINTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, mediante informe emitido por el ingeniero Erick Bermúdez Ramírez, de fecha 13 de abril de 2011, determinó en el montaje que los planos G-21057-1976 y G-114005-1993 que grafica la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 77151-000 se sobreponen al plano G-98244-1991 que grafica a la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula número 70319-000, y por ello resuelve la inmovilización de los inmuebles.

El Marco de Calificación Registral, limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro.

De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la Publicidad Registral inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados errores extraregistrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extraregistral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extraregistrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares.

En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro a quo ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas 70319-000 y 77151-000. Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto véase, entre otros, el Voto No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

*“(...) III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización, es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de*

*forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. (...)”*

En ese mismo 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).*

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por el Departamento Catastral Registral del Registro Inmobiliario de folios 87 a 92 del expediente, que los planos G-21057-1976 y 114005-1993 se sobreponen al plano G-982441-1991.

Si se observa la ubicación geográfica que se dibuja a folio 91, encontramos que el plano G-982441-1991 se sobrepone casi en su totalidad al plano G-114005-1993, con el agravante de que este último generó la finca matrícula número 77151-001 y 002 y ya existía la finca matrícula 70319-000 con el plano G-982441-1991.

Lo anterior imposibilita a la Administración Registral, poder resolver esta situación, ya que

para ello se debe de anular uno de los planos y por supuesto la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría a uno de los titulares. Recordemos que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito, máxime cuando existan terceros interesados como es el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, que sobre la finca matrícula 70319-001 propiedad de Adrián Hernández Cisneros se encuentra inscrito bajo las citas 578-17645-01-0001-001 un practicado a su favor, y sobre la finca matrícula 77151-001 y 002, propiedad de la señora Magda Larios Pineda se encuentra anotado sustituciones de garantía, también a su favor.

Así las cosas, en el presente caso, se debe remitir este proceso junto con las partes interesadas a la sede judicial, a efecto de que se dirima cual de los propietarios tiene mejor derecho sobre el inmueble que al final quede en la realidad extraregstral y consecuentemente se una a la realidad registral. Recordemos que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa lo siguiente: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”*, y por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien.

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Inmobiliario, División Registral y División Catastral en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública. Para lograr esa publicidad transparente, debe ser conocido este asunto en la vía jurisdiccional, con el fin ya dicho, de que sea en esa sede donde se dirima el mejor derecho sobre el bien, ya sea que cuyo titular sea la señora Larios Pineda o los hermanos Hernández Cisneros.



Mientras que ello se resuelve, lo único que corresponde a la Administración Registral es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituyen que la Administración Registral puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten.

Tómese en cuenta que en virtud del artículo 474 del Código Civil, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, cuando existan en la publicidad registral terceros involucrados, al disponer lo siguiente: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”*, de lo que se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente para hacerlo, o bien, mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro a quo.

De todo lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, y habiendo terceros involucrados que podrían afectarse, esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de las actuaciones de quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia los alegatos de la parte recurrente, ya que se tuvo por acreditado que los planos catastrados números G-21057-1976 y G-114005-1993 que grafican la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 77151-000, se sobreponen al plano catastrado G-982441-1991 que grafica la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 70319-000, siendo que el Registro a quo se encuentra impedido para corregir dicha inconsistencia, dado que la situación que se presenta resulta la declaración de un mejor derecho a uno de los titulares de las fincas involucradas, lo cual se traspasaría la línea divisoria que divide a los tribunales administrativos con la vía judicial conforme a los artículos 9 y 153 de la Constitución Política. Además del agravante que existen en la publicidad registral de esos dos asientos registrales un tercero involucrado que es el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

En los agravios solicita el apelante que se establezcan las responsabilidades a lo interno del Registro por las inconsistencias indicadas.

En cuanto a este punto es oportuno aclarar que el hecho de que las fincas de la Provincia de Guanacaste matrículas 70319-000 y 77151-000 se encuentren sobrepuestas conforme a los planos que se publicitan, este error que generó una inconsistencia en la Publicidad Registral no se originó en el Registro, sino, porque la inclusión de los planos catastrados en dichos asientos, fue solicitado en diferentes oportunidades en documentos públicos notariales por los propietarios registrales de dichas fincas, siendo que su presentación al Diario del Registro constituye por sí un asunto puramente extraregistral que corresponde al Principio de Rogación, siendo imposible detectar por parte del registrador por no contarse con los instrumentos tecnológicos apropiados, que ayudaran al calificador a determinar la existencia del plano y relacionarlo con otros ya existentes que se sobreponían en inmuebles inscritos.

El plano catastrado número G 982441-91 representa según fe notarial, la finca de la Provincia de Guanacaste matrícula 70319-000 y así consta en la escritura otorgada por el Notario Público Guillermo Ramírez Víquez, a las 10:00 horas del 23 de noviembre de 2007, visible al folio 75 vuelto, del tomo 20 de su protocolo (Folios del 11 al 13 del expediente).

En cuanto a la finca 77151-001 y 002 con el plano catastrado G 0114005-1993, fue incluido también por rogación y corresponde a la escritura número 40 otorgada ante la Notaria Pública Orietta Baltodano Chamorro de las 14 horas 30 minutos del 21 de mayo de 1993, visible al folio 36 frente del tomo 18 de su protocolo y de la escritura número 160-20 del Notario Juan Rafael Villagra Coronado, otorgada a las 9:30 horas del 8 de marzo de 2010, visible al folio 136 vuelto del tomo 20 de su protocolo. (Ver folios del 26 al 39 y del 79 al 84 del expediente).

Debe tomarse en cuenta también, que ambos inmuebles nacieron en sedes diferentes, la matrícula 70319-000, proviene de segregación ante notario público de la finca matrícula 14826 y la finca matrícula 77151-000 proviene de la sede jurisdiccional ante Información Posesoria que se tramitó al efecto.

En ambos inmuebles se incluyó planos que si bien estaban inscritos en Catastro Nacional, en esa época 1976 que corresponde al G-21057 con el cual se inscribió la finca de la gestionante 77151 y 1991 que corresponde al plano G-982441 que fue incluido posteriormente en el asiento registral de la finca 70319, al Registro tal como se indicó supra, le era materialmente imposible determinar si éstos se traslapaban o no. El Registrador debía de confiar en la fe pública del notario a la hora de que se incluía un plano con esa finca. En el caso concreto, no solo el calificador debió de creer en el notario que incluyó el plano G-982441-1991 en la finca 70319, sino también en la fe pública del Juez, que mediante un procedimiento judicial ordenó la inscripción de la finca 77151 con el plano G-21057-1976. Este plano fue modificado por el plano G-114005-1993 que representa igualmente la finca 77151, el que según el informe pericial se sobreponen casi en su totalidad uno del otro (Ver folio 91 del

expediente), por lo que no se trata de una pequeña porción entre éstos que se sobreponen, razón por lo que no considera necesario este Tribunal pedir un nuevo informe pericial, tal como lo solicita el apelante, porque el que consta en el expediente es bastante claro y determinante.

Razón por la que lamentablemente esta Sede no ve forma de cómo resolver administrativamente esta situación, ya que ambos asientos encuentran legitimidad en cada una de las sedes de que proviene y que nutren a la Administración Registral para realizar su trabajo.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las quince horas con cincuenta minutos del ocho de agosto de dos mil doce.

**SEXTO. 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 Orgánico y 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 que anteceden, se declaran sin lugar el Recursos de Apelación interpuesto por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, a las quince horas con cincuenta minutos del ocho de agosto de dos mil doce, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

***Norma Ureña Boza***

***Pedro Daniel Suárez Baltodano***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Katty Mora Cordero***

***Guadalupe Ortiz Mora***