

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2011-0064-TRA-RI (DR)**

**Gestión administrativa**

**Banco Popular y de Desarrollo Comunal, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen 2010-0091-RIM)**

**Planos**

***VOTO 0963-2016***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las trece horas cincuenta minutos del catorce de diciembre de dos mil dieciséis.

Recurso de apelación planteado por el licenciado Armando Rojas Chinchilla, mayor, abogado, vecino de San José, cédula de identidad 1-668-761, quien actúa en calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma para gestiones administrativas del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-42152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:15 horas del 10 de enero de 2011.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 9 de febrero de 2010, el licenciado Julio Sánchez Carvajal, mayor, casado, abogado, vecino de Heredia, con cédula de identidad número 401360948, en su condición de apoderado especial de la señora Lidia Flores Rubio conocida como Pastora Castillo, mayor, casada, ama de casa, vecina de Buenos Aires, con cédula de identidad número 6-105-312, solicita se cancele el plano P-1292256-2008 y se revierta la inscripción que se hiciera a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal de la finca de Puntarenas 46287-000.

**SEGUNDO.** Que por resolución de las 13:15 horas del 10 de enero de 2011, el Registro Inmobiliario resolvió inmovilizar las fincas de la Provincia de Puntarenas 46287, 46421, 46423, 46425, 46427 y 46429, así como los planos P-714887-2001, P-716532-2001, P-716533-2001, P-716534-2001, P-716535-2001 y P-1292256-2008, como medida cautelar.

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado en fecha 19 de enero de 2011, el licenciado Rojas Chinchilla en su condición dicha interpone recurso de apelación en contra de la indicada resolución, la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las 10:25 horas del 24 de enero de 2011.

**CUARTO.** Por voto 0520-2011 de las 9:20 horas del 3 de octubre de 2011, este Tribunal resolvió acoger las solicitudes tanto del Banco Popular y de Desarrollo Comunal como de la señora Lidia Flores Rubio, de suspender el presente asunto, por estar sometido a los Tribunales de la República y hasta tanto sea resuelto en definitiva.

**QUINTO.** Que por escrito presentado ante este Tribunal en fecha 23 de agosto de 2016, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal solicita levantar la suspensión por haber sido resuelto el asunto en sede judicial.

**SEXTO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose la presente resolución previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta la Juez Ortíz Mora, y;**

## CONSIDERANDO

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Por ser contestes al mérito de los autos se tiene por bien probados los hechos contenidos en el considerando primero de la resolución venida en alzada, añadiendo este Tribunal el siguiente:

**X.-** Que el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, mediante sentencia 2505-2012 de las 11:00 horas del 16 de octubre de 2012, resolvió los procesos ordinarios acumulados establecidos por Lidia Flores Rubio y por Martín Beita Granados en contra del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, anulando parcialmente el acta de puesta en posesión de fecha 1 de abril de 1998 únicamente en las frases: “...sus linderos se ajustan al plano que consta en la comisión, N° P-204975-94...” y “...Se aclara que la coincidencia que se señala con el plano es respecto a sus medidas o linderos”. Dicha resolución fue confirmada por el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Sección Segunda, Segundo Circuito Judicial de San José (anexo A), mediante sentencia 108-2013-II de las 09:30 horas del 30 de abril de 2013, la cual se encuentra firme (ejecutoria de sentencia visible de folio 311 a 362).

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No hay de importancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. RESOLUCIÓN FINAL VENIDA EN ALZADA, ARGUMENTOS DE LA APELANTE.** En el presente asunto, el Registro Inmobiliario decide inmovilizar las fincas de Puntarenas 46287, 46421, 46423, 46425, 46427 y 46429, así como los planos P-714887-2001, P-716532-2001, P-716533-2001, P-716534-2001, P-716535-2001 y P-1292256-2008, en razón de que entre ellas existe sobre posición según se concluye en el estudio técnico efectuado por el Departamento de Estudios Especiales de la División Catastral del Registro Inmobiliario. Por su parte el apelante, si bien expresó agravios en su recurso de apelación, finalmente solicita,

por escrito presentado ante este Tribunal el 23 de agosto de 2016, que se resuelva el asunto a la luz de las resoluciones judiciales que mediante ejecutoria presenta junto a dicho escrito.

**CUARTO. LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN.** Por así haberlo solicitado la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, aportándose la documentación necesaria para ello (folios 307 a 362), se levanta el suspenso que fue ordenado por este Tribunal en el presente asunto (ver considerandos cuarto y quinto).

**QUINTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO.** Una vez estudiado por este Tribunal el expediente venido en alzada, se concluye que, si bien el Registro Inmobiliario resolvió conforme a derecho, los nuevos hechos traídos al expediente justifican variar las medidas cautelares administrativas que fueron tomadas.

Al haberse demostrado técnicamente (hecho probado IX) que hay una sobre posición en los planos P-714887-2001, P-716532-2001, P-716533-2001, P-716534-2001, P-716535-2001 y P-1292256-2008, lo correspondiente era dictar una inmovilización sobre ellos y sobre las fincas que describen. Esto ya que la Administración Registral está legalmente imposibilitada para variar o cancelar asientos de registro que han servido para constituir derechos a favor de un titular o titulares, como los planos antes indicados que sirvieron para inscribir segregaciones de lotes y para describir a la finca matrícula 46287 cuyo propietario es el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. La medida cautelar se mantiene hasta tanto los Tribunales de la República o la aquiescencia de los interesados subsanen los motivos que justifican la inmovilización, como es advertido en el Por Tanto de la resolución venida en alzada.

Ahora bien, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal en su escrito de apelación indicó la existencia de una Litis pendiente, y lo mismo hace el licenciado Sánchez Carvajal en su condición dicha (folio 287), por lo que este Tribunal, mediante el voto 0520-2011 antes

referido acoge lo pedido, indicándose en él que la suspensión lo es “...*hasta tanto se resuelva en definitiva dicho asunto en la sede judicial ... lo cual deberá ser debidamente comunicado a este Tribunal.*”. Así, notificado este Tribunal de que el asunto se resolvió en definitiva en la sede judicial, y constando la ejecutoria de lo resuelto, es que puede dimensionarse el presente asunto para llegar a una conclusión diferente a la que adoptó el Registro Inmobiliario, basándonos en nuevos hechos que en aquel momento no existían y por ende eran imponderables para el Registro Inmobiliario.

El Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda (hecho probado **X**) logró determinar que, si bien el plano P-1292256-2008 invade el área de los planos P-714887-2001, P-716532-2001, P-716533-2001, P-716534-2001, P-716535-2001, “...*ello se ve reflejado solamente a nivel de dichos planos, pues la prueba técnica que consta en autos (informes periciales de los peritos Carlos Sandoval y Carlos Bresciani, así como lo indicado por el señor Erick Bermúdez, en oficio de 8 de octubre de 2010), no demuestra que la finca propiedad del Banco Popular invada en la realidad los cinco inmuebles de la actora...*”.

El Registro Inmobiliario, al detectar la inconsistencia entre los planos referidos, procede al dictado de la inmovilización no solo de éstos, sino de las fincas que describen, ya que la presunción para cautelar los asientos registrales es que la incoherencia permea no solo la formalidad del plano sino la realidad del terreno. Siendo que la cautelar se dicta mientras que una autoridad judicial decide sobre el punto, tenemos que lo decidido por el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, confirmado en alza como se indicó, al reconocer que las inconsistencias están referidas solamente a una sobre posición que alcanza tan solo a la formalidad de los planos, sin que los terrenos que describen se vean afectados ya que todos y cada uno de ellos son localizables en el terreno y están correctamente deslindados, permite que se pueda variar la medida impuesta para dar a conocer a terceros mediante la publicidad registral de la sobre posición de planos detectada, utilizando para ello la figura del aviso catastral, cuya regulación proviene de la normativa vigente y de las

siguientes órdenes dadas por la Dirección del Registro Inmobiliario: DIRECTRIZ-001-2009, DRP-006-2009, CIRCULAR-RIM-005-2010 y DIRECTRIZ RIM-003-2011, ya que conforme a lo expuesto, no amerita la inmovilización de los asientos registrales, pero si darle publicidad al hallazgo de inconsistencias de los asientos meramente catastrales.

Así, no es dable acoger lo pedido en el recurso de apelación que abrió la competencia a este Tribunal, que pide levantar la inmovilización decretada, ya que la situación detectada impone darle publicidad a través de los asientos de registro y catastrales involucrados; sin embargo y de acuerdo a los nuevos hechos conocidos por este Tribunal, la medida ha de ser cambiada por un aviso catastral sobre los inmuebles y planos que indicó el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

**SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, en cuanto a lo discutido se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el licenciado Armando Rojas Chinchilla representando al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada el Registro Inmobiliario a las 13:15 horas del 10 de enero de 2011, la cual en este acto se confirma. Se modifica la medida cautelar de inmovilización impuesta sobre las fincas de Puntarenas 46287, 46421, 46423, 46425, 46427 y 46429, así como sobre los planos P-714887-2001, P-716532-2001, P-716533-2001, P-716534-2001, P-716535-2001 y P-1292256-2008, por la de **AVISO CATASTRAL**. En

cuanto a lo discutido 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*

*Carlos José Vargas Jiménez*

*Guadalupe Ortíz Mora*

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**