
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0509-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1169-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0050-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cincuenta y un minutos del primero de febrero de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Miguel Évila Salazar, mayor de edad, con cédula de residencia número 159100237315, en su condición de Apoderado Especial Administrativo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, entidad costarricense, con cédula de persona jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:32 horas del 8 de octubre de 2020.

Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

El presente procedimiento se inicia mediante reportes de inconsistencias de los predios, identificador **50203003236100** de la finca de Guanacaste matrícula **32361** plano **G-9762-1974**, y del predio identificador **50203007879500** de la finca de Guanacaste matrícula **78795** plano **G-34810-1992**, los que señalan una sobreposición total entre estas fincas.

Por lo anterior, se ordenó mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 15:48 horas del 11 de junio de 2020, la apertura del expediente administrativo **2020-1169-RIM** y consignó inicialmente nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Guanacaste matrículas: **78795 y 32361**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Mediante resolución de las 11:06 del 8 de julio de 2020, se confirió la audiencia de ley a los siguientes interesados: 1.- Dania Leda Mayorga Díaz, con cédula de identidad 5-214-456, propietaria de la finca de Guanacaste matrículas **78795 y 32361**. 2.- José Evaristo Silva Mora, con cédula de identidad 6-184-659, en su condición de deudor hipotecario bajo las citas 2020-200973-1-1-1 publicitada en la finca matrícula **78795**. 3.- Juan Francisco Rodríguez Fernández, con cédula de identidad 2-476-536, representante del Banco Popular y Desarrollo Comunal con cédula de persona jurídica 4-000-042152, como acreedor hipotecario bajo las citas 2020-200973-1-1-1 publicitada en la finca matrícula **78795**.

En resolución de las 15:32 horas del 8 de octubre de 2020, el Registro Inmobiliario resolvió lo siguiente: “Una vez firme la presente resolución: 1.- Consignar **INMOVILIZACION** en el asiento registral de la finca del Partido de GUANACASTE matricula SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO (78795) y en el asiento catastral G-TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIEZ-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS (G-34810-1992), por cuanto se sobrepone totalmente con la finca 5-32361 (plano G-9762-1974);... 2.- Consignar **AVISO CATASTRAL** en el asiento registral de la finca del Partido de Guanacaste matrícula TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UNO (32361) y en el asiento catastral G-NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS-MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO (G-9762-1974), por cuanto se sobrepone parcialmente con la finca 5-78795 (plano G-34810-1992) y en razón de que el plano G-9762-1974 no representa la realidad física de la finca.- El Aviso Catastral se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia que dio origen a estas diligencias y tiene efectos de publicidad noticia...”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y alega lo siguiente: Considera que lo resuelto por el Registro Inmobiliario transgrede los derechos de su representada al ordenar la inmovilización sobre el bien 78795, pues la sobreposición no fue causada por actuación de su representada perjudicando su patrimonio, específicamente como acreedor de buena fe de esa finca, ya que cuando se aceptó y otorgó el crédito hipotecario, el inmueble no contenía ningún tipo de problema registral-catastral. Está en desacuerdo de que se castigue con mayor rigurosidad la finca que responde en garantía de deuda en favor de su representada. Que la resolución recurrida no hace referencia a mantener incólume a favor del Banco Popular el gravamen hipotecario en primer grado, por lo que solicita se acoja la apelación y se revoque la resolución para consignar aviso catastral sobre la finca 78795.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en el Considerando Quinto de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser considerados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PROBANZAS PRESENTADAS. Conforme al expediente administrativo levantado al efecto, se admite la prueba agregada por el Registro Inmobiliario para la resolución del presente asunto.

QUINTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

SEXTO. SOBRE EL FONDO. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental, hasta llegar al principio

de la fe pública registral. Previo a este, se encuentra el principio de publicidad, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico que se trate. Los efectos de esa publicidad varían si se trata de un asiento provisional o definitivo, en cuyo caso el primero de índole formal, tiene como efecto una publicidad noticia, mientras que el segundo, de índole material es aquel que viene a publicitar una modificación, transformación o extinción del bien jurídico, estableciendo la presunción de que ese asiento registral es exacto, completo y concordantes con la realidad física.

Pero, a pesar de 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 extraregstral). Por esa razón y dentro de la normativa de índole registral, se encuentra el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) que contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias, dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” en donde se establece el procedimiento para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, tales como: nota de advertencia, nota de prevención, inmovilización. y la nota de bloqueo registral, ésta última en los términos establecidos en la la Ley N°9602 en su artículo 2 inciso j, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares, a excepción de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento.

En este mismo sentido, en el Título III del citado Reglamento, denominado “Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”, se ha previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que se presenta “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), procedimiento que se regula en el artículo 36:

Proceso de saneamiento. Este procedimiento tiene el fin de sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

El procedimiento anterior se realizará, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 21). Este artículo la define, como un procedimiento mediante el cual se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.

Es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral el funcionario registral puede corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico, caso contrario se deberá de imponer la cautelar que corresponda conforme al origen de la inexactitud comprobada.

Analizado el expediente, se observa que el Registro de origen conforme a la inexactitud valorada, impuso a las fincas en conflicto medidas cautelares que consideró eran necesarias para proteger no solo al titular de estos inmuebles, sino también, informar correctamente al usuario sobre la situación real de estas fincas, con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés sobre ellas. Estas medidas corresponden, por una parte, a la cautelar administrativa de inmovilización, cuyo efecto inmediato es el de sustraer el bien del tráfico mercantil. Está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia: Al efecto dicho numeral establece:

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.

La otra medida impuesta es el aviso catastral, que ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en relación con su comercialización y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas. Esta medida cautelar ha sido conceptualizada por este Tribunal en diversas resoluciones, dentro de ellas en el voto 0375-2019 de las 11:11 horas del 17 de julio de 2019, en el que se indicó:

[...] Con este aviso se ofrece una **simple publicidad noticia** para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes; [...], **sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.**

Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una **nota de advertencia administrativa**, típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. Por ello, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles -mediante Circulares Registrales **DRP 01-2009** de 19 de enero de 2009 y **DRP-006-2009** de 01 de junio de 2009- modificó la forma de prevenir a terceros, denominando la medida como Aviso Catastral con el fin de publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la Unidad de Saneamiento, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, siendo que en éstos mismos términos resulta aplicable a este asunto.

El Aviso Catastral, por sí mismo, no puede sustraer las fincas afectadas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad. Sin embargo para lograr el levantamiento de esta medida cautelar administrativa, dado que los bienes inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios [...], y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante escritura pública la rectificación de las inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados. En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que 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 la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo. [...]

Desarrolladas las dos medidas cautelares que el Registro Inmobiliario impuso a cada uno de los inmuebles en conflicto, a saber, a la finca matrícula 32361 la correspondiente al aviso catastral y, a la inscrita bajo la matrícula 78795 la cautelar de inmovilización, ahora es necesario hacer el estudio para determinar si realmente esas cautelares proceden ser impuestas.

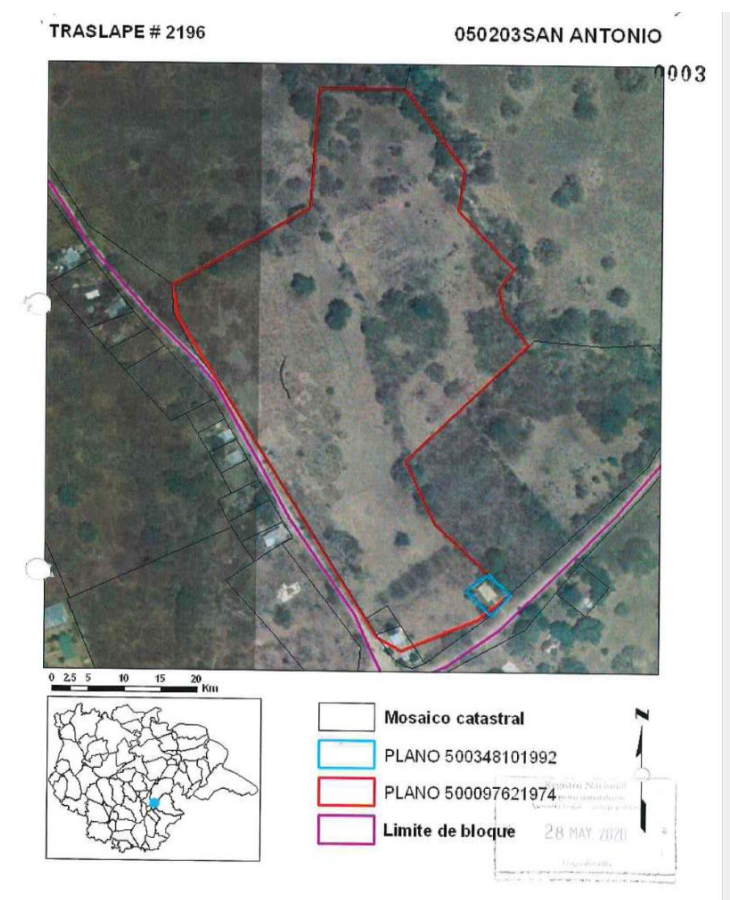
Del estudio del expediente se determina que la finca de Guanacaste matrícula **78795**, con el plano **G-34810-1992** fue inscrita mediante el procedimiento de titulación de vivienda campesina, en aplicación de la Ley 6154 de 25 de noviembre de 1977 “Ley de Titulación de Vivienda Campesina”. Consta en el expediente la sentencia emitida por la Alcaldía Civil de

Nicoya a las 11 horas del 4 de junio de 1992, donde se le concede mediante diligencias de titulación de vivienda campesina, la titularidad de esa finca a la señora Dania Mayorga Díaz. Esa Ley establecía, que cualquier poseedor de un inmueble podía inscribirlo como finca independiente, siempre y cuando su destino fuera para vivienda suya y de su familia; contara con un plano inscrito en la Dirección de Catastro Nacional cuya medida no excediera las dos hectáreas; lo hubiese poseído a título de dueño en forma quieta, ininterrumpida y pública durante no menos de cinco años y, además, que el titulante careciera de título inscrito o inscribible en el Registro Público de la Propiedad. Adicionalmente, en su artículo 10, indicaba como un efecto de la inscripción del bien a favor del poseedor, que no perjudicaría a terceros con mejor derecho, pero únicamente dentro de un plazo de tres años a partir de su inscripción, advirtiendo que posterior a ese plazo no se admitiría en los tribunales ninguna acción que amenazara o restringiera el derecho del titulante.

Dicho texto normativo fue declarado inconstitucional en su totalidad por la Sala Constitucional mediante sentencia 2802-99, dictada a las 17:12 horas del 20 de abril de 1999, pero, de conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, esta declaratoria es retroactiva a la fecha de vigencia de las normas anuladas, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe, dimensionándose de esta forma, los efectos de la declaratoria de inconstitucionalidad, en el sentido de que no afecta a las personas que hayan titulado sus tierras al amparo de la Ley, que se declarará inconstitucional, siempre y cuando haya transcurrido el término de tres años para impugnar los efectos de esa declaratoria

Visto lo anterior y concluido el estudio del expediente venido en alzada, con fundamento en la prueba aportada en autos, sean los reportes de las inconsistencias de los predios identificador **50203003236100** de la finca de Guanacaste matrícula **32361** plano **G-9762-1974**, y del predio identificador **50203007879500** de la finca de Guanacaste matrícula **78795** plano **G-34810-1992**, montaje de planos, certificaciones de propiedad, planos catastrados y

demás documentación que consta en el expediente, y con fundamento en el mapa catastral del cual deriva los reportes de mantenimiento mencionados, se comprobó una sobreposición de los planos, lo cual constituye una inexactitud catastral que debe ser saneada, tal como se evidencia del montaje de estos visible a folio 03 del expediente:



El reporte de inconsistencias del Mapa Catastral supone la existencia de los dos predios y se observa que el señalado de color azul y que corresponde a la finca **78795** de Guanacaste, está dentro de la finca 32361 de esa misma provincia, provocándose entre ambas una sobreposición. Pero este inmueble 78795 conforme a lo indicado líneas arriba, nació

mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina el 4 de julio de 1992, con el plano catastrado **G-34810-1992** (folio 13) el cual modificó el plano G-9762-74 (folio 16), procedimiento debidamente reglado y que para esta Autoridad administrativa no le genera duda alguna, máxime con el dimensionamiento hecho por la Sala Constitucional, mediante el cual se le debe mantener la titularidad a su adquirente y de esa forma, no es posible constituir medida cautelar alguna sobre un inmueble que nació correctamente bajo el principio de legalidad.

Por lo expuesto resulta improcedente consignar en este inmueble de Guanacaste matrícula **78795** plano **G-34810-1992**, alguna medida cautelar administrativa tendente a hacer del conocimiento de terceros interesados la existencia de un traslape total entre los planos **G-9762-1974 (finca 32361)**, y el plano **G-34810-1992 (finca 78795)**, dado que se trata de derechos consolidados de conformidad con la Ley que le dio origen y de acuerdo al dimensionamiento indicado en la sentencia 2802-99 dictada por la Sala Constitucional el 20 de abril de 1999.

Bajo ese conocimiento y respecto de los agravios expuestos, se le manifiesta al apelante que conforme el análisis realizado, este Tribunal efectivamente pudo constatar que en el presente caso se presenta una sobreposición entre el plano **G-9762-1974 finca 32361** y el plano **G-34810-1992 finca 78795**, lo que produce una inexactitud catastral. Pero dadas las circunstancias mediante las cuales surge a la vida jurídica la finca 78795, que es precisamente la dada en garantía al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, no es posible para la administración registral imponer ninguna medida sobre ese inmueble. Bajo esa conceptualización, la cautelar impuesta por el Registro Inmobiliario debe ser revocada. Diferente es el caso de la finca 32361, la que evidentemente su plano no consigna una medida real al estar incorporada dentro de este la finca 78795. Ante ello y a efecto de proteger el principio de publicidad, seguridad y fe pública registral, ya que el usuario debe ser acreedor de una publicidad real y exacta, sobre esa finca 32361 y su plano **G-9762-1974** se le debe

consignar una medida cautelar administrativa de **aviso catastral**, tal y como lo dispuso el Registro de primera instancia en la resolución venida en alzada la que se confirma parcialmente en este punto.

Ha de tener claro el recurrente, que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico, sobre los derechos y bienes de los costarricenses, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, y esto garantiza que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en consonancia con el artículo primero de la ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, N°3883.

En cuanto a los demás agravios no es necesario referirse a éstos, ya que esta resolución acoge el recurso de apelación incoado por el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, se declara con lugar el recurso de apelación planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 15:32 horas del 8 de octubre de 2020. Se revoca la medida cautelar de inmovilización sobre la finca 78795 y su plano G-34810-1992. Se confirma la medida cautelar de aviso catastral impuesta sobre la finca 32361 y su plano G-9762-1974.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **con lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del **Banco Popular y Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 15:32 horas del 8 de octubre de 2020. Se revoca parcialmente lo dispuesto por el Registro de origen respecto de la medida cautelar de inmovilización sobre la finca 78795 y su plano G-34810-1992 y se confirma la medida cautelar de aviso catastral impuesta sobre la finca 32361 y su plano G-9762-1974. En todo lo demás se mantiene incólume la resolución venida en alzada. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, 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 de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Guadalupe Ortiz Mora

mut/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53