
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0290-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2012-383)

PROPIEDADES

VOTO 0065-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con cuarenta y ocho minutos del catorce de abril de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el **licenciado Ricardo Azofeifa Castillo**, mayor, casado, abogado, con cédula de identidad 1-993-119, en representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:26 horas del 9 de abril de 2019.

Redacta la juez Quesada Bermúdez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia a instancia del **licenciado Azofeifa Castillo** en la representación indicada, quien informa de una eventual sobreposición total entre las fincas: **227777** y **280692** de San José, graficadas por los planos: **SJ-13951-1974** y **SJ-394778-1997** respectivamente, siendo que su representado es titular de la primera.

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 14:53 horas del 19 de marzo de

2012 la Asesoría Jurídica de ese mismo Registro ordenó cautelar las relacionadas fincas y sus planos catastrados con una **Nota de Advertencia Administrativa**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Con el fin de determinar si existen las contradicciones entre los planos indicados, se solicitó un informe técnico al Departamento de Conciliación Catastral, el cual fue remitido a la Asesoría Jurídica mediante oficio **RIM-CT-SGC-0061-2014**, el 11 de junio de 2014 (visible a folios 42 a 49) en el que se verifica la existencia de la sobreposición total entre las fincas **227777** y **280692**, así como un traslape parcial con las fincas: 522563 (plano SJ-738707-2001), 419957 (plano SJ-1671974-2013) y 313109 (plano SJ-1042209-2005), todas de San José. Debido a ello, mediante resolución dictada a las 13:40 horas del 12 de octubre de 2016 la indicada Asesoría Jurídica ordenó **ampliar la Nota de Advertencia Administrativa** a estos inmuebles.

En virtud de que fue inscrito el plano SJ-2041797-2018 que grafica la finca 419957 y que con ello se subsanó la inconsistencia que la afectaba, mediante resolución dictada a las 10:20 horas del 16 de mayo de 2018 la Autoridad Registral ordenó levantar la Nota de Advertencia con que se había cautelado.

Igualmente; en razón de que entre el inmueble con matrícula **227777** y las fincas **522563** y **313109** se presenta solamente un traslape parcial, el Registro Inmobiliario en resolución dictada a las 10:30 horas del 19 de octubre de 2018 ordenó **levantar la Nota de Advertencia** que afectaba las fincas **522563** y **313109** y consignar un **Aviso Catastral** en estas y en la **227777** así como en los planos **SJ-1042209-2005**, **SJ-738707-2001** y **SJ-13951-1974**, el cual se mantendrá hasta que se corrija esa inconsistencia que las afecta, o que sus propietarios registrales comparezcan a otorgar escritura pública mediante la cual se corrija el traslape parcial que afecta sus planos.

Adicionalmente, en esta misma resolución se determina **continuar el trámite** de estas diligencias administrativas únicamente respecto de las fincas **227777 y 280692**, toda vez que entre estas se presenta una sobreposición total, lo cual a todas luces constituye una grave inconsistencia que debe ser investigada mediante un procedimiento de Gestión Administrativa.

De este modo, al constatar la sobreposición total de los inmuebles objeto de estas diligencias administrativas, toda vez que los planos que las grafican describen una misma porción de terreno, una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 13:26 horas del 9 de abril de 2019 resolvió consignar **INMOVILIZACIÓN** sobre las fincas **227777 y 280692** de San José, así como en sus planos **SJ-13951-1974 y SJ-394778-1997**, la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes interesadas mediante el otorgamiento de una escritura pública, subsanen la inexactitud que las afecta y; según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de esta medida cautelar administrativa mediante la respectiva ejecutoria o por acuerdo de partes mediante documento idóneo que sea debidamente presentado ante ese Registro para su calificación e inscripción.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el **licenciado Ricardo Azofeifa Castillo** en representación del **Banco Nacional de Costa Rica** apeló la resolución relacionada, manifestando en sus agravios que debe quedar claro que su representado no tiene relación alguna con la finca 280692 de San José, por cuanto este únicamente realizó gestiones con el fin de ponerlo en posesión de la finca 227777, de la cual es titular, en razón de la adjudicación a su favor en vista del incumplimiento por parte del deudor de una obligación hipotecaria contraída con ese Banco.

Agrega que su representada es un tercero de buena fe, que actuó al amparo de la Publicidad Registral y por ello debe mantenerse en su condición de acreedor privilegiado, toda vez que las discrepancias encontradas escapan totalmente de su ámbito de acción. Con vista en dichos

alegatos solicita se revoque en todos sus extremos la resolución que impugna para que, según señala:

se mantenga al Banco Nacional de Costa Rica en su condición de PROPIETARIO de la finca del Partido de Guanacaste (sic), matrícula de Folio Real número 227777, de manera tal que pueda poner la misma en venta, para así cumplir con el mandato legal del artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, toda vez que el error en la inscripción no es atribuible en modo alguno a mi representado (folio 301).

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral. Únicamente se advierte que el fundamento del enumerado como 8) se encuentra a folio 24 y no 16 como por error se indicó en la resolución venida en Alzada. Y se agrega que el enumerado como 11) se encuentra a folio 265 y se elimina el enumerado como 12) por no tener este la condición de hecho probado, sino que se trata de una valoración del indicado oficio DRI-CTE-06-0110-2019.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. Que 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.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. 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. 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 extraregistral**).

En razón de ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de estas inconsistencias dependiendo de su origen. 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 establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, siendo que, una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto, en los asientos afectados se publicitan diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el **aviso catastral**, la **nota de advertencia administrativa**, la **nota de prevención** y la **inmovilización**.

Por otra parte, en el Título III denominado “*Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral*”, se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “...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”, siendo que este procedimiento será, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

De conformidad con el artículo 21 del relacionado Reglamento, la Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de **procurar que sea saneada o corregida cuando ello sea legalmente posible y con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, proceder a inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección.** De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral 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, ello únicamente garantizando que con esta no se produce ninguna afectación a terceros o al Ordenamiento Jurídico.

Concluido el estudio del expediente venido en Alzada y con fundamento en el informe técnico que consta a folios 42 a 49 de este expediente, se determinó la existencia de una sobreposición total de los planos **SJ-013951-1974** (finca 227777) y **SJ-394778-1997** (finca 280692).

De este modo, a pesar de que no se está en presencia de un error originado en sede registral, toda vez que la finca madre del primero de dichos inmuebles (finca 209478) nace mediante una donación que le hiciera el Estado al entonces Instituto Costarricense de Tierras y Colonización (ITCO) y la del segundo (finca 229574) nace mediante diligencias de Información Posesoria tramitadas en el Juzgado Segundo Civil de Pérez Zeledón, se observa que la sobreposición total que a esta fecha ha sido descubierta, -es decir el hecho de que sus planos grafiquen una misma área de terreno- no era susceptible de detectar al momento en que ambos se originan; esto es, en los años 1974 y 1997.

Visto lo anterior, dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento en el que todas las partes interesadas subsanen esta inconsistencia, con el fin de proteger la Seguridad Jurídica de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros,

resulta claro para este Órgano de Alzada que esta situación amerita la consignación de una medida cautelar administrativa de **inmovilización**.

Lo anterior, en virtud de la imposibilidad que tiene la autoridad administrativa de llevar a cabo su saneamiento de oficio o de declarar un mejor derecho -dentro de este procedimiento de Gestión Administrativa- de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de citas:

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.

Queda claro entonces que el objetivo de esta inmovilización es publicitar las inexactitudes en los asientos registrales a efecto de ofrecer una publicidad sana, además tiene los efectos de limitar la libre disposición de los bienes y derechos inscritos, hasta que sean saneados los asientos afectados. Aunado a ello, en favor de los actuales titulares de las fincas con matrículas 227777 y 280692, existe una presunción de ser adquirentes de buena fe, dado que adquirieron basados en la publicidad que brinda el Registro, la cual está conformada tanto por los planos de agrimensura que ingresan revestidos de la fe pública del profesional de la

topografía como por los asientos registrales que derivan de un instrumento público notarial; para el caso de la finca 209478 de la cual se segrega el inmueble que actualmente es propiedad del Banco Nacional de Costa Rica, y de la ejecutoria expedida por el Juez Suplente Segundo Civil de Pérez Zeledón en donde se otorgó título sobre la finca 229574, de la cual se segregó el segundo de los inmuebles relacionados.

Por lo anterior, es cierta la afirmación del recurrente en el sentido de que su representado no tiene relación alguna con la finca 280692 de San José y que es un tercero de buena fe porque las discrepancias encontradas escapan totalmente de su ámbito de acción.

Sin embargo, no es posible para este órgano de Alzada acceder a su pretensión de que se revoque en todos sus extremos la resolución que impugna. Al respecto, se advierte al licenciado Azofeifa Castillo que a pesar de decretarse la inmovilización de los asientos afectados en este caso, se mantiene la titularidad de los propietarios registrales de las fincas, toda vez que tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal Registral Administrativo carecen de facultades para anular esas inscripciones y por ello; ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de la inconsistencia mediante la imposición de una medida cautelar administrativa.

Esta inconsistencia tiene dos formas de subsanarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con un **acuerdo entre todos los interesados que sea consignado en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario**. Y la otra, que consiste en que esos interesados acudan a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales**, 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 que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso planteado por el licenciado Azofeifa Castillo en representación del **Banco Nacional de Costa Rica** y confirmarse la resolución venida en Alzada, toda vez que existen inconsistencias en la publicidad registral que afectan su finca 227777 de San José, las cuales es necesario sanear por los medios indicados en el considerando anterior.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Ricardo Azofeifa Castillo en representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:26 horas del 9 de abril de 2019, la que en este acto SE CONFIRMA para que se mantenga la **Nota de Advertencia** en las fincas: **227777** y **280692** de San José, así como en sus planos **SJ-13951-1974** y **SJ-394778-1997** y se proceda a su **INMOVILIZACIÓN** en los términos indicados en la resolución recurrida. 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

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53