
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0037-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO. SUBDIRECCIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1707-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0138-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con veintinueve minutos del diecinueve de marzo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Miguel Évila Salazar, abogado, con cédula de residencia número: 159100237315, vecino de Cartago, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:44 horas del 01 de diciembre de 2020.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Este procedimiento inicia con base en el reporte de mantenimiento presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, relacionado con el predio identificado con el número **60301014982800** y reporte de inconsistencias del predio **60301014873400**, relacionados respectivamente con las fincas de Puntarenas matrículas **149828** plano **P-800600-1989** y **148734** plano **P-742006-1988**, por medio del cual se informa de la existencia de contradicciones parcelarias entre las fincas; la finca **149828 plano P-800600-1989** se traslapa parcialmente con la finca **148734 plano P-742006-1988** y la finca **148734** se sobrepone totalmente con la finca **149828**.

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 13:47 horas del 13 de agosto de 2020, se autoriza la apertura del expediente de gestión administrativa y se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Puntarenas matrículas **149828 plano P-800600-1989** y **148734 plano P-742006-1988**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Asimismo, mediante resolución de las 15:44 horas del 25 de agosto de 2020, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1.-** Luz Marina Chavarría Alvarado, cédula de identidad 6-143-161, propietaria de la finca de Puntarenas matrícula **149828**. **2.-** Elizabeth Medina Gatica, cédula de identidad 6-125-349, propietaria registral de la finca de Puntarenas **148734**. **3.-** Juan Francisco Rodríguez Fernández, cédula de identidad 2-476-536, como representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal cédula jurídica 4-000-042152 en su condición de acreedor de la hipoteca de citas 2019-165647-2-1-1 publicitada en la finca del Partido de Puntarenas propietario registral de la finca de Puntarenas **148734**.

Por medio de la resolución de las 11:51 horas del 21 de octubre de 2020, se autorizó la publicación de edicto en el diario oficial La Gaceta, para notificar a: Luz Marina Chavarría Alvarado, cédula de identidad 6-143-161, propietaria de la finca de Puntarenas matrícula **149828**.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 14:44 horas del 01 de diciembre de 2020, resolvió: "...1.- Consignar **INMOVILIZACIÓN** en el asiento registral de la finca del Partido de **PUNTARENAS** matrícula CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO (**148734**) y en el asiento catastral P-SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEIS - MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO (**P-742006-1988**), por cuanto se sobrepone totalmente con la finca 6-149828 (plano P-800600-1989); la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante ejecutoria respectiva, rectifique la inconsistencia y ordene la cancelación de dichas inmovilizaciones, o bien, lo soliciten las partes interesadas, por acuerdo, mediante escritura pública que será sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud explicada.- 2.- **LEVANTAR** la Advertencia Administrativa que se encuentra tanto anotada como inscrita y en su lugar **CONSIGNAR AVISO CATASTRAL** en el asiento registral de la finca del Partido de **PUNTARENAS** matricula CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO (**149828**) y en el asiento catastral P - OCHOCIENTOS MIL SEISCIENTOS - MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**P-800600-1989**), por cuanto se sobrepone parcialmente con la finca 6-148734 (plano P-742006-1988) ..." (Folios 80 al 96 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, y alega:

1.- Manifiesta que lo resuelto trasgrede los derechos de su representada al ordenarse inmovilización de la finca 6-148734-000, asiento catastral P-742006-1988. No existen elementos probatorios distintos a los que sustentaron y dieron origen al proceso para que consigne una inmovilización sobre la finca 6-148734-000 y sobre la finca 6-149828 solo aviso catastral pues la condición de las dos fincas persiste hoy en día.

2.- Solicita se dicte una medida menos gravosa para la finca 6-148734-000

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando quinto de la resolución.

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

CUARTO. SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PROBANZAS PRESENTADAS. Conforme el 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. 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).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) 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 establecen los procedimientos 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, de tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en el artículo 2 inciso j de la Ley n.º 9602; 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.

En este mismo sentido, en el Título III del citado Reglamento, denominado “*Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral*”, ha sido previsto 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.

[...]

Este procedimiento 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 38).

Con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento 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- proceder a inmovilizar los asientos.

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.

Vale la pena referirse en este punto a las medidas cautelares administrativas, las que 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.

La medida cautelar administrativa de inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, 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:

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 esta 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.

Por otra parte, el aviso catastral 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. 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.

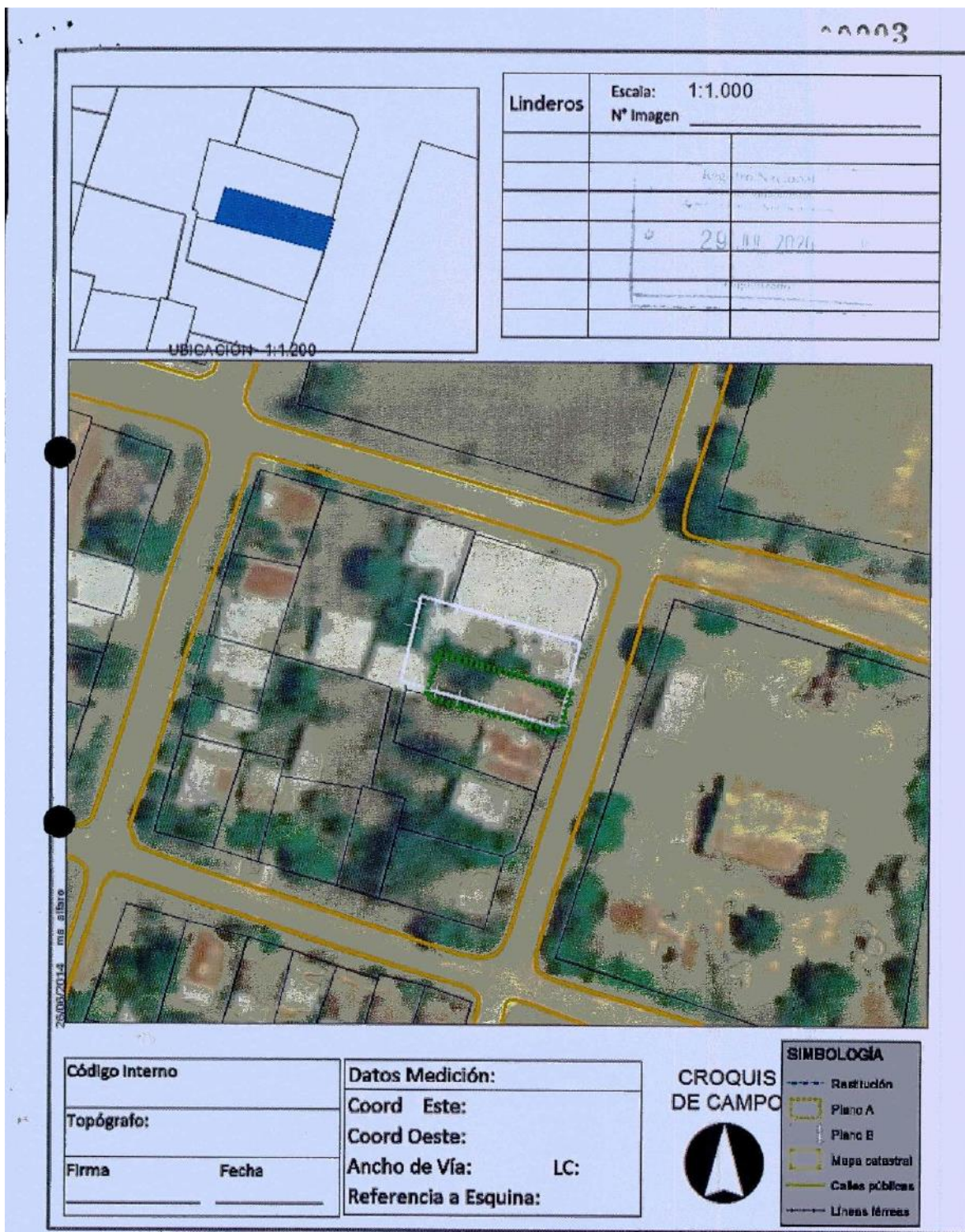
En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, 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. [...]

De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico que es reporte de mantenimiento, predio identificador **60301014982800** y reporte de inconsistencias del predio

60301014873400 de las fincas del Partido de Puntarenas matrículas **149828**, plano **P-800600-1989** y **148734**, plano **P-742006-1988**, por medio del cual se informó de la existencia de contradicciones parcelarias entre las fincas; este Tribunal tiene por demostrado que la finca **149828**, plano **P-800600-1989** se sobrepone parcialmente con la finca **148734**, plano **P-742006-1988** y la finca **148734** se sobrepone totalmente con la finca **149828**.

El mantener la inmovilización consignada se fundamenta en la comprobación que tiene este Tribunal de que la finca del Partido de Puntarenas matrícula **148734**, plano **P-742006-1988**, se sobrepone totalmente a la **149828**, siendo que la totalidad del área que comprende se encuentra en conflicto, por otra parte procede una medida menos gravosa como es el aviso catastral en la finca de Puntarenas **149828**, plano **P-800600-1989**, por ser la sobreposición parcial, permitiendo mantener en el tráfico jurídico, aquella área que no es objeto de la patología analizada.

Avala este Tribunal las medidas cautelares impuestas en la resolución venida en alzada en el tanto, la inmovilización en la finca **148734** procede por corresponder a una sobreposición total de esa finca sobre la finca **149828**, mientras que la finca **149828** está sobrepuesta de manera parcial sobre la finca **148734**, ubicadas en la Provincia de Puntarenas, tal y como se visualiza en la siguiente imagen, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear.



Ahora bien, con relación a los agravios del apelante, que se refieren a la solicitud de que se dicte una medida cautelar menos gravosa para la **finca 6-148734-000**, debe indicársele al recurrente que no resulta procedente tal petición, por lo que los agravios deben ser rechazados, lo anterior en virtud de la sobreposición total que presenta la finca de interés de su representada y que 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 ordenó inmovilizar la finca de la provincia de Puntarenas **148734-000** dada la sobreposición total, lo que debe ser puesto en conocimiento de terceros y limitada la disposición de la totalidad de la propiedad debido a la anomalía que presenta, esa medida precautoria no solo obedece 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 982-2001 de 23 de noviembre de 2001, 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.

Esta decisión no ha sido superada y el criterio sigue vigente para los efectos registrales; de ahí la importancia del informe técnico de inconsistencias elaborado por el Departamento Catastral Técnico que consiste en la conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, lo cuales no han sido desvirtuados y originan la medida cautelar de inmovilización debido a que se comprobó la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas señaladas.

Más, aún si se considera el informe topográfico, aportado por la señora Elizabeth Medina Gatica, levantado por el profesional Eddie Nájera Arias, Numero REP-21-20 (ver folio 12 y 13 del legajo de apelación), que viene a confirmar el traslape documental existente entre los planos P-742006-1988 y P-800600-1989 al indicar:

“Se generó la finca 6 149828-000 con plano de 1989, traslapando totalmente la finca 6 148734 con un plano realizado en 1988, según se muestra en croquis”

Aspectos como la posesión o quien posee un mejor derecho, debe dilucidarse por los interesados **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. Lo anterior, en concordancia con lo establecido en el inciso c del artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que en lo que interesa indica:

“Artículo 17. -Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. En virtud de lo que dispone el artículo 456 del Código Civil, y siendo que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables, dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales, debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil: ...

c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito...”

SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse **sin lugar** el recurso planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:44 horas del 01 de diciembre de 2020 la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 14:44 horas del 01 de diciembre de 2020 la que en este acto se confirma, para que se consigne INMOVILIZACIÓN en el asiento registral de la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO (148734) y en el asiento catastral P-SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEIS - MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y

OCHO (P-742006-1988) y se consigne AVISO CATASTRAL en el asiento registral de la finca del Partido de PUNTARENAS matricula CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO (149828) y en el asiento catastral P - OCHOCIENTOS MIL SEISCIENTOS - MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (P-800600-1989). 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53