
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0135-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN
2020-1213-RIM)**

CATASTRAL

VOTO 0257-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con cuarenta y seis minutos del veintiocho de mayo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el abogado Maicol Acosta Vásquez, con cédula de identidad número: 1-0827-0246, vecino de San José, en su condición de apoderado especial administrativo del **Banco Nacional de Costa Rica**, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 12 de marzo del 2021

Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

El procedimiento inicia con base en documento que ingresa a la corriente registral, concretamente al Registro Inmobiliario a las 13:20 horas del 27 de mayo del 2020,

el que trata de propuesta de plano bajo el número de tomo 2019, asiento 91651, en el que se determinó que con base en la calificación **062-2020-CT**, las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas **0044225** y **0075479** presentan una sobreposición total. Este plano modifica el plano P-2148-1975. Asimismo, que la finca de la provincia de Puntarenas **0112655**, presenta un plano catastrado con un derrotero con errores.

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 8:00 horas del 12 de junio del 2020, se ordenó apertura del expediente y además consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Puntarenas **0044225**, **0075479** y **112655** y los planos de la provincia de Puntarenas **6-2148-1975**, **6-984211-2005** y **6-331516-1996**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Se confiere audiencia a los titulares e interesados por medio de la resolución de las 12:00 horas del 11 de agosto de 2020, descritas en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 8:00 horas del 12 de marzo del 2021, resolvió: “...1.- **Consignar inmovilización** sobre los Inmuebles del Partido de **Puntarenas** matrículas **CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO (44225) SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE (75479)** y sobre los planos de la provincia de Puntarenas **DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO (6-2148-1975)**, **NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS ONCE-DOS MIL CINCO (6-984211-2005)** **TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS DIECISÉIS- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (6-331516-1996)**... 2) **Consignar** nota de AVISO CATASTRAL sobre la finca **CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS**

CINCUENTA Y CINCO (112655) y sobre el plano **TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS DIECISÉIS- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (6-331516-1996)**...”. Lo anterior por haber tenido por demostrado una sobreposición total en las fincas **0044225, 0075479**, planos **6-2148-1975, 6-984211-2005**, respectivamente y error en los derroteros del plano **6-331516-1996**, finca **112655** de Puntarenas. (Folios 275 al 285 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela el representante del Banco Nacional de Costa Rica, y dentro de sus argumentos expone:

1.- Manifiesta que al momento de otorgarse a favor de su representada la hipoteca de primer grado sobre la finca de Puntarenas matrícula 112655-000, no existía ningún tipo de advertencia administrativa por parte del Registro Nacional que previniera de una sobreposición, por lo que el banco no encontró ningún impedimento de orden registral para otorgar el crédito al señor Wilbur Rojas Vega y a la señora Shirley Gómez Gómez.

2.- Su representada está amparada en los principios de seguridad y publicidad registral, concordancia y buena fe, por lo que solicita que la hipoteca de primer grado deberá ser respetada tal y como originalmente fue constituida, manteniendo esa condición independientemente del resultado en el presente asunto. Por lo anterior solicita anular la advertencia administrativa y la consignación de nota de aviso catastral que se hace sobre la finca hipotecada.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene por probados los siguientes hechos de importancia para la resolución del presente asunto:

1.- Que la finca de la provincia de Puntarenas matrícula **75479-000**, con plano **6-984211-2005**, nace mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina (Ver

calificación 062-2020-CT, documento:2019-91651, folios 02 al 22, 52 al 61 del expediente administrativo).

2.- Que no existe una sobreposición total entre las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas **44225-000**, graficada en el plano **6-2148-1975** y la finca **75479**, graficada en el plano **6-984211-2005**. (Ver calificación 062-2020-CT documento:2019-91651, folios 02 al 22 del expediente administrativo).

3.- Que el plano **6-331516-1996** contiene un derrotero con errores, finca **112655**. (Ver calificación 062-2020-CT documento:2019-91651, folios 02 al 22 del expediente administrativo).

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. 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.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. 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, 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°9602; dado que generalmente la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante esa imposibilidad, se advierte 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, al efecto se indica:

[...]

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, y por ser las medidas impuestas a los inmuebles afectados en este procedimiento, referirse a las cautelares de inmovilización y aviso catastral.

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 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.

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.**

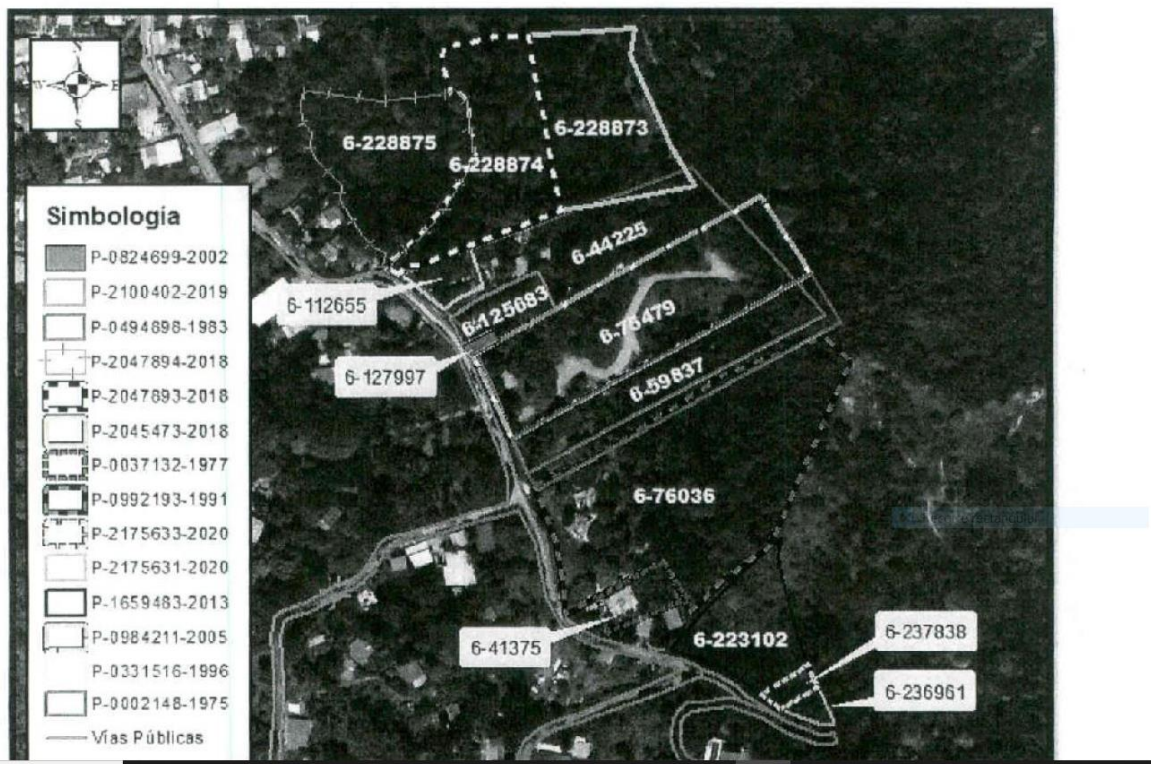
Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una **nota de advertencia administrativa**, típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. Por ello, a los efectos de normalizar situaciones 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 vista la prueba que consta, a saber: certificaciones de propiedades, fotocopias de los planos catastrados, certificación del Poder Judicial referida a la adquisición de la finca **6-0075479** por medio de titulación de vivienda campesina, calificación **062-2020-CT**, suscrita por el señor Marlon Aguilar Chaves, Subdirector Catastral, del Registro Inmobiliario, este Tribunal tiene por demostrado que la inconsistencia que existe entre las fincas **6-0044225** y **6-0075479** es una sobreposición parcial y no total como lo señaló el Registro de primera instancia. Lo anterior según se puede corroborar con claridad en la siguiente imagen, que se encuentra en el documento de la calificación **062-2020-CT** mencionado a folio 15 del expediente administrativo:



En el montaje anterior, la finca que se encuentra en la parte superior izquierda de la finca **6-75479**, es la finca **6-44225** y como se observa, presenta una sobreposición parcial con la finca **6-75479** y no total como lo dispuso el Registro de primera instancia. Incluso la propuesta de plano por medio del cual se genera todo este procedimiento es precisamente para solucionar la sobreposición generada entre estas dos fincas, ya que la 75479 fue adquirida mediante el procedimiento de titulación de vivienda campesina y según la información que publicita el Registro, ese inmueble era parte de la finca 44225 y por eso, con el plano original de esta última, la 75479 se sobreponía totalmente. Solo que, la propuesta que se analiza aún debe ajustarse en el sentido de eliminar esa pequeña sobreposición observada en la imagen anterior.

Conforme lo demostrado, avala este Tribunal la inmovilización consignada en la finca **44225** y su respectivo plano **6-2148-1975**, dispuesto así por el Registro de primera instancia, hasta que se modifique el plano que se pretende inscribir y se elimine la sobreposición parcial que se detectó y una vez lograda la inscripción de dicho plano, introducirlo a la corriente registral mediante escritura pública para concordarlo con la finca 44225 y de esa forma se elimine la cautelar de inmovilización. Véase que con la propuesta del plano que se pretende inscribir, el titular de la finca 44225 está reconociendo la finca adquirida por titulación de vivienda campesina.

Respecto a la finca **75479**, plano **6-984211-2005**, este Tribunal considera que no procede la consignación de algún tipo de medida cautelar, toda vez que fue adquirida mediante titulación de vivienda campesina, procedimiento realizado en la vía judicial tal y como en derecho corresponde, por lo que fue inscrita de manera correcta y conforme fue acreditado por la autoridad judicial.

En cuanto a la finca de la provincia de Puntarenas **112655** y su plano **6-331516-1996**, avala este Tribunal la medida impuesta por el Registro de primera instancia de aviso catastral, la cual permanecerá hasta que se corrija el plano que describe la finca, respecto al error de cierre en el derrotero sur, se inscriba y lo relacione con la finca a efecto de que se levante la cautelar impuesta.

Ahora bien, con relación a los agravios del apelante, que se refieren a la solicitud de que se anule la advertencia administrativa y la consignación de medida cautelar de aviso catastral dispuesta, debe rechazarse esa petición ya que como se demostró, el plano presenta errores en el derrotero sur que excede las tolerancias legales permitidas, lo que genera una inconsistencia que debe publicitarse con la respectiva medida cautelar. Sobre la petición de que se mantenga incólume el

gravamen hipotecario de primer grado a favor de su representada y que pesa sobre la finca **6-112655-000**, se le indica al recurrente que, ese gravamen que publicita el asiento registral de la finca citada se mantendrá como en derecho corresponde, en tanto la resolución de un asunto de esa naturaleza corresponde resolverla a los estrados jurisdiccionales y no en esta vía.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse **sin lugar** el recurso planteado por el señor Maicol Acosta Vásquez, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 12 de marzo del 2021. Sin embargo, por las razones antes indicadas, la resolución se revoca parcialmente en cuanto a eliminar la medida cautelar sobre la finca de Puntarenas **75479** y su respectivo plano **P-984211-2005**.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el señor Maicol Acosta Vásquez, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 12 de marzo del 2021. Sin embargo, por las consideraciones expuestas, la resolución impugnada se revoca parcialmente y se ordena al Registro Inmobiliario no consignar ningún tipo de medida cautelar sobre la finca de Puntarenas matrícula **75479-000** y su respectivo plano **P-984211-2005**. En todo lo demás se mantiene incólume la resolución apelada. 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

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53