

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2021-0154-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**3-101-521023 S.A., apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-244)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0285-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas con doce minutos del dieciocho de junio de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora **Dory Beatriz Araya Salas**, viuda, vecina de la Guácima de Alajuela, cédula de identidad 2-0299-0734, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la sociedad **3-101-521023 S.A.**, domiciliada en Alajuela, Rincón Chiquito 700 metros oeste de la Iglesia Católica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 09 horas 14 minutos del 05 de abril del 2021.

**Redacta el juez Villavicencio Cedeño,**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Este procedimiento inicia con base en el reporte de mantenimiento que relaciona las fincas Partido de Alajuela 165172 y 217923, planos catastrados A-648125-1986 y A-10211-1975, señalando la existencia de un traslape entre los inmuebles indicados.

---

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 14 horas 33 minutos del 22 de abril de 2020, se autoriza la apertura del expediente de gestión administrativa y se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas **Partido de Alajuela matrículas de folio real 217923 y 165172**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Por resolución de las 13 horas 38 minutos del 13 de mayo de 2020, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1.-** Leticia Rojas Herrera, cédula de identidad 2-0113-0394, propietaria de la finca de Alajuela matrícula 217923. **2.-** Dory Beatriz Araya Salas, cédula de identidad 2-0299-0734. **3.-** 3-101-521023 Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-521023, en la persona de su representante legal señora Dory Beatriz Araya Salas, cédula de identidad 2-0299-0734, en su condición de propietaria registral de la finca Partido de Alajuela matrícula 165172.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 09 horas 14 minutos del 05 de abril del 2021, resolvió: "... **1.-** Consignar **la inmovilización** sobre las fincas del Partido de **ALAJUELA** matrículas **CIENTO SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y DOS (165172), DOSCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTITRES (217923)** y los planos catastrados **A-0648125-1986** y **A-0010211-1975**, haciendo referencia la presente resolución al gravamen indicado. La cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante ejecutoria respectiva rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización, o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción..."

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora **Dory Beatriz Araya Salas**, en la condición indicada, por escrito presentado el 13 de abril del 2021, interpone recurso de apelación, expresando como agravios los siguientes: 1. Que la finca 165172 de su propiedad

es previa a la finca 217923 propiedad de la señora Rojas Herrera, la cual inscribió su derecho por medio de una rectificación de medida inexistente sobre su propiedad, todo ello con anuencia y aval del Registro que no tomó las medidas para evitar lo sucedido, y omitiendo las sentencias judiciales que hacen prevalecer su propiedad sobre la de la señora Rojas. 2. Que no se debió afectar su propiedad de forma oficiosa, ya que existe sentencia judicial que indica que la información posesoria efectuada y el título y plano son legítimos, no se analizó que el título de la contraparte nació de una rectificación de medida inexistente. 3. Que lo correcto es anotar la propiedad que se traslapa, la 217923 y no la propiedad de ella. 4. Que en los hechos probados de la resolución impugnada no se indicó que mediante sentencia 106-90 de las 14 horas del 11 setiembre de 1990, del juzgado civil de Alajuela, y el voto V 599-90, se le negó y rechazó a la señora Rojas Herrera cualquier discusión sobre la propiedad 165172 y su plano, y se indicó que el único dueño es Ricardo Arias Rodríguez, el anterior pronunciamiento daba los elementos al Registro para no inmovilizar la propiedad de su representada. 5. Que las sentencias sirven como prueba para determinar como cosa juzgada cualquier situación sobre los derechos y titularidad de su finca. 6. Que se omitió en hechos probados en la resolución impugnada, el historial de la finca 165172 y su plano que nació primero que la finca 217923, por ende, la propiedad de su representada prevalece sobre la de la señora Rojas (expone todo el tracto sucesivo e historial de la finca 217923) y las referencias citadas no fueron tomadas en cuenta por el Registro.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero, de la resolución venida en alzada y las conclusiones contenidas en el informe técnico DRI-03-0313-2020, del 30 de octubre de 2020, suscrito por la Licda. Jessica Medina Quijano, Departamento Catastral Técnico, Registro Inmobiliario.

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés en este asunto.

---

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** 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 DEL ASUNTO.** 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 puedan tener su origen en la propia función registral.

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, 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.

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:

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, 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.

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. Para el caso de análisis, la medida cautelar impuesta que es la 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: En este sentido el artículo indica:

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. [...]

Bajo este cuadro fáctico y legal, se debe ahora analiza si esa medida de inmovilización es la procedente. El Registro de origen conforme a la inexactitud valorada, impuso a las fincas en

conflicto la medida cautelar de la inmovilización, 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.

Analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada, y con fundamento en informe técnico DRI-03-0313-2020, del 30 de octubre del 2020, este Tribunal tiene por demostrado que las fincas de la provincia de Alajuela matrículas **165172** y **217923**, con los planos catastrados **A-10211-1975** y **A-648125-1986**, se sobreponen de forma total, siendo visible al observar el siguiente estudio técnico:



FIGURA N°17. TRASLAPE ENTRE PLANOS A-10211-1975 Y A-644211-1986

De este informe se confirma que la finca matrícula **217923**, plano **A-0648125-1986** (marcada en rosado), se sobrepone totalmente a la finca matrícula **165172**, plano catastrado **A-10211-1975** (marcada con color negro). Bajo ese contexto que no ha sido desvirtuado por el apelante, avala este Tribunal la medida cautelar impuesta en la resolución venida en alzada.

---

Es importante indicar, 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; es así como 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, como es el caso en estudio.

Dado lo anterior, la administración registral se encuentra imposibilitada para resolver la situación expuesta, porque para ello se debe de anular alguno de los planos y la inscripción de la finca que grafica ese documento, con lo cual no solo se perjudica al titular registral en el que recaiga tal anulación, sino también se perjudicaría la publicidad registral. A la administración registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito, por lo que, comprobada la inexactitud en la realidad física, esta debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por las partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral tal como lo establece el artículo 474 del Código Civil.

Recordemos que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa lo siguiente: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”* y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien, pero este no es competente para resolver conflictos como el presente. Resulta prudente reiterar al recurrente que la discusión sobre un mejor derecho corresponde a la sede judicial, en la que se pueden valorar los actos posesorios realizados por las partes a lo largo del tiempo.



En relación con la falta de análisis de las sentencias judiciales, aducida en los alegatos por el apelante, se le hace ver que estas no tocan el tema del traslape entre los inmuebles, sino otros asuntos de fondo, por lo que la resolución impugnada no podía basarse en esas resoluciones.

La sentencia 2018000124, del Juzgado Civil del I Circuito Judicial de Alajuela, de las 14 horas 25 minutos del 14 de marzo de 2018, se indica en el considerando VI lo siguiente: "... Esta Autoridad es consiente que el problema entre las partes se mantendrá, pues el perito en su informe establece que existe un traslape de planos, y una diferencia de cabida en el terreno de la demandada, pero lo cierto, es que como fue presentada la demanda, y sobre todo la petitoria de la misma, no puede este Juzgador extralimitarse en lo expresamente pedido por las partes...", lo cual evidencia que el asunto no ha sido aún incoado en la vía judicial.

Se hace ver a la señora **Dory Beatriz Araya Salas**, en su condición de apoderada generalísima de la sociedad **3-101-521023 S.A.**, que tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal Registral Administrativo, carecen, como ya se indicó, de facultades para anular esas inscripciones y por ello, ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de las inconsistencias mediante la imposición de una medida cautelar administrativa, conforme lo estipula el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario:

**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:

- a) La invalidez de una inscripción;
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y

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

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

Debido a lo anterior, **el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados es improcedente en sede administrativa registral**, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento. (lo resaltado no es del original)

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por la señora **Dory Beatriz Araya Salas**, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la sociedad **3-101-521023 S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 09 horas 14 minutos del 05 de abril del 2021, la que en este acto se confirma.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor la señora Dory Beatriz Araya Salas, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la sociedad 3-101-521023 S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 09 horas 14 minutos del 05 de abril del 2021, la que en este acto **se confirma**. 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 el artículo 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. **NOTIFIQUESE.**

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**

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES.**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización registral

TG: Gestión administrativa registral

TNR: 00.55.72

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: Efectos de la gestión administrativa registral

TNR:00.55.82