

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0581-TRA-RI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2010-1181-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0333-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con treinta y seis minutos del veintiséis de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la licenciada Karol Angulo Hernández, abogada, con cédula de identidad 1-931-859, vecina de Cartago, en su condición de apoderada especial administrativa del Banco Popular y de Desarrollo Comunal entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 18 de octubre de 2019.

Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 16 de noviembre 2018, se apersonan: **Ana Cecilia Jirón Vásquez**, administradora de empresas, cédula de identidad 1-1485-0547; **María del Rosario Vásquez Herrera**, cédula de identidad 1-0584-0223; **Ana Cecilia Vásquez Herrera**, cédula de identidad 1-0609-0261, las tres vecinas de Heredia; **Martín Orlando**

Vásquez Herrera, técnico en computación, cédula de identidad 1-0647-0977; **Alberto Vásquez Herrera**, cédula de identidad 1-0780-0735; **Oscar Eduardo Agüero Vásquez**, ejecutivo de cuentas, cédula de identidad 1-1474-0320 y **Johnny Román Hernández**, operador móvil, cédula de identidad 6-0605-0276, los cuatro vecinos de San José; en su condición de propietarios de un sétimo cada uno de la finca de Puntarenas con matrícula **16721** derechos 001 al 007, con plano catastrado **P-1893848-2016**, solicitaron la apertura de estas diligencias administrativas argumentando que su propiedad fue traslapada por la finca **132013** de Puntarenas, con plano catastrado **P-239488-1995**.

Agregan que ese inmueble perteneció a su padre y que procedieron a la apertura del proceso sucesorio, investigaron el asunto y se encontraron que en el terreno habían construidas casas y se enteraron de la existencia de un Proceso Ordinario Agrario que se tramitaba en el Juzgado Agrario de Puntarenas, bajo el expediente **01-100007-0425-AG** en el que existía una sentencia para ser ejecutada desde el año 2009, la cual fue presentada al Registro el 31 de octubre de 2018, con citas **2018-665033** y con boleta de seguridad Z9 #1235980.

Mediante resolución de las 8:00 horas del 11 de diciembre de 2018, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente administrativo y consignó una nota de advertencia administrativa en ambas fincas. Posteriormente, en resolución de las 8 horas del 26 de marzo de 2019 se amplió esa medida cautelar a la finca 174209 de Puntarenas y los planos catastrados: P-1893848-2016, P-1216552-2007 y P-239488-1995.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 13:00 horas del 18 de octubre de 2019, con fundamento en el informe de conciliación jurídico-catastral elaborado por la licenciada Adelina Arce del Subproceso de Conciliación Catastral, que fue remitido con el oficio DRI-CTE-03-0044-2019, resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas del partido de Puntarenas **16721**, **174209**, **132013** y sobre los planos catastrados **P-1893848-2016**, **P-1216552-2007** y **P-239488-1995**, indicando que esta se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada por la autoridad judicial que conozca del asunto y ordene

su levantamiento mediante la ejecutoria respectiva, o que las partes interesadas lo soliciten por medio de escritura pública, la cual deberá ser sometida al proceso de calificación registral y sea subsanada la inexactitud contenida en los asientos de inscripción.

En contra de lo resuelto por la autoridad registral, la representación del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal** presentó recurso de apelación, argumentando en sus agravios que el Registro Inmobiliario resolvió consignar inmovilización sobre las fincas del partido de Puntarenas **16721, 132013 y 174209**, soportando la tercera un gravamen hipotecario en primer grado a favor de su representado. Sin embargo, en la resolución final se menciona que esas fincas, descritas por los planos **P-1893848-2016, P-239488-1995 y P-1216552-2007** respectivamente, poseen medidas diferentes en el terreno sin aclarar nada al respecto. Simplemente se afirma que existe un traslape de esos planos con fundamento en el montaje, sin aclarar cuál es la proporción de terreno que se sobrepone en cada finca, máxime que dichos inmuebles no se encuentran ubicados en zona catastrada, lo cual implica que no se han realizado visitas de campo, siendo esa información un elemento técnico de importancia, para determinar fehacientemente que en el presente caso, nos encontramos ante una sobreposición total o parcial entre inmuebles.

No obstante, esos planos no reflejan la realidad física de los predios y con un estudio de campo se podrá establecer la proporción que se sobreponen las fincas con el fin de determinar si los propietarios registrales pueden solucionar el conflicto, sin necesidad de acudir a la vía judicial. Por ello solicita una ampliación del informe técnico **DRI-CTE-03-0044-2019**, mediante una visita de campo, para comprobar o descartar las inconsistencias y conclusiones establecidas en él, además que se incluya en este informe el plano **P-1216426-2007** que no ha generado finca, para determinar si gráfica y numéricamente corresponde a alguna de las fincas involucradas.

La representante del banco apelante fundamenta esta pretensión, en que la Sala Constitucional ha establecido que la Administración Pública debe necesariamente fundamentar o motivar debidamente los actos que le compete dictar. Por ello, dado que el

informe que cuestiona refiere únicamente a un estudio de antecedentes de movimientos registrales y un montaje de los planos en el mapa catastral, lo cual carece de motivación y de una base técnica que permita concluir de forma indudable que existe un traslape y ordenar la inmovilización sin una visita de campo, que permita corroborar la realidad física de las fincas involucradas carece a todas luces de motivación, ya que la información contenida en los planos de agrimensura puede contener errores, aunque hayan sido insertados bajo la fe pública del profesional de agrimensura, ya que estos pueden equivocarse e incluir información errada en los planos.

Dicha representación solicita que en caso de que su representado como acreedor de buena fe, resulte perjudicado en los derechos que le asisten sobre la finca del partido de Puntarenas número **174209**, se establezcan a lo interno del Registro las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudiere corresponder; así como la indemnización por concepto de eventuales daños y perjuicios que se le pudiere causar con ocasión de estas diligencias administrativas y de existir algún tipo de irregularidad en relación a la inscripción del inmueble en mención, su representado fue inducido a error invencible “*error communis facit ius*”, por cuanto al momento de constituirse el crédito, la propiedad no contaba con ninguna advertencia administrativa referente a algún tipo de problema registral, lo cual demuestra que la actuación del Banco en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera.

Así las cosas, la apelante solicita se declare con lugar su recurso de apelación, se levante la inmovilización sobre las fincas **16721**, **174209** y **132013** de Puntarenas y sus respectivos planos catastrados, al no contar la resolución apelada con los elementos necesarios para demostrar su realidad física, sea para determinar en forma fehaciente que existe una sobreposición total en ellas, y luego, se otorgue un plazo prudencial a los propietarios registrales para que tomen las medidas necesarias para corregir la situación que presentan las fincas. Sustenta sus agravios en el artículo 454 del Código Civil, artículo 32 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y el artículo 66 del Reglamento del Registro Público.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal como hechos probados y de interés para el dictado de esta resolución indica los siguientes:

I.- La finca **16721** de Puntarenas nace por división material con un área de 31290.14 m² y sin un plano que la describiera. Posteriormente se le incorporó el plano catastrado **P-1893848-2016** y actualmente pertenece a 7 copropietarios, en los siguientes derechos: 001- Ana Cecilia Jirón Vásquez, 002- María del Rosario Vásquez Herrera, 003- Ana Cecilia Vásquez Herrera, 004- Martin Orlando Vásquez Herrera, 005- Alberto de Jesús Vásquez Herrera, 006- Oscar Eduardo Agüero Vásquez y 007- Johnny Román Hernández, (folios 61 a 81)

II.- La finca **132013** de Puntarenas nace mediante diligencias de titulación de vivienda campesina promovidas por Norman Antonio López Otoya, según Sentencia 424 de las 13:10 horas del 7 de diciembre de 1998 emitida por el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Aguirre y Parrita cuya ejecutoria fue tramitada con citas 525-9844 e inscrita el 22 de octubre de 2003, con una medida de 15,044.39 m² de conformidad con el plano **P-239488-1995**, actualmente es propiedad de Elizabeth de San Gerardo López Guido, (folios 82 a 98)

III.- La finca **174209** de Puntarenas nace por segregación de la 132013, con una medida de 806.21 m² según el plano **P-1216552-2007** y actualmente es propiedad de Sonia Nuñez Segura, (folios 114 a 123)

IV.- La finca **180577** de Puntarenas nace por segregación de la finca 16721 a favor de El Estado con una medida de 1187,93 m² con plano **P-990561-2005** cuya naturaleza es: “terreno para la construcción proyecto carretera costanera sur sección Savegre Dominical” mediante documento tramitado con citas 2011-59501 inscrito el 1° de junio de 2011 (folio 113)

V.- Existe un traslape de la finca 132013 con la 180577 (plano P-990561-2005) inscrita a favor de El Estado (folio 112)

VI.- Que en la finca **16721** se encuentra anotado y con defectos el documento con citas **2018-665033** que corresponde a Sentencia de Primera Instancia No. 19-2009 dictada por el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas a las 13 horas del 26 de agosto de 2009, en donde se

dispuso que de la finca 16721 de Puntarenas se debe segregar un lote a favor de Norman Antonio López Otoy, cuya descripción corresponde al plano **P-239488-1995** y en consecuencia queda un resto reservado que mide 16245.65 m² (folios 8, 14 a 59, 61 a 74 del expediente principal e imágenes 17 a 97 del legajo de apelación)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para resolver el presente asunto.

CUARTO. 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. I.- SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. En aplicación del principio de fe pública registral, se presume que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. Sin embargo, como actividad humana la función registral no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia sede registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extra registral**). Por ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas 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, siendo que, una vez detectada alguna en los asientos registrales o catastrales es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, lo cual se realiza consignando medidas cautelares administrativas en los

asientos afectados, tales como: el **aviso catastral**, la **nota de advertencia administrativa**, la **nota de prevención** y la **inmovilización**.

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 es “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), cuyo procedimiento 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).

Con relación a la Gestión Administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento o una vía para dar a conocer a terceros interesados o afectados la existencia de alguna inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, con el fin de **procurar que su corrección o saneamiento, 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**.

Respecto de la medida cautelar administrativa de **INMOVILIZACIÓN**, tiene el efecto de **sustraer los bienes del tráfico inmobiliario** y está regulada en el artículo 28 del Reglamento de citas, resultando 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.

Por otra parte, el **AVISO CATASTRAL** tiene efectos muy diferentes, ya que 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, indicando:

“...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 ...” (Voto 0375-2019)

II.- SOBRE LA LEY 6154, DE TITULACIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA. Ha quedado debidamente demostrado que la finca **132013** de Puntarenas que publicita el plano **P-239488-1995**, nació mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina promovidas por Norman Antonio López Otoya, quien obtuvo su título según la Sentencia 424 dictada por el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Aguirre y Parrita a las 13:10 horas del 7 de diciembre de 1998, cuya ejecutoria fue tramitada en el Registro con citas 525-9844 y quedó inscrita el 22 de octubre de 2003.

Dado lo anterior, resulta conveniente para la resolución de este asunto referirse a esta norma que fue anulada por nuestra Sala Constitucional desde el año 1999. Recuérdese que la Ley para Titulación de Vivienda Campesina (Ley 6154 del 25 de noviembre de 1977 y sus reformas) establecía que cualquier poseedor de un inmueble podría 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, se establecía como un efecto de la inscripción del bien a favor del poseedor que pretendiera un título, que este no perjudicaría a terceros con mejor derecho pero únicamente dentro de un plazo de tres años a partir de ser inscrito, advirtiendo que posterior a ese plazo no se admitiría en los tribunales ninguna acción que amenazara o restringiera el derecho del titulante.

Esta Ley fue declarada inconstitucional en su totalidad por la Sala Constitucional mediante Sentencia 2802-99, dictada a las 17:12 horas del 20 de abril de 1999, manifestando, en lo que resulta de interés en este caso:

“...II.- OBJETO DE LA IMPUGNACIÓN. Se impugna en su totalidad la ley No. 6154 del veinticinco de noviembre de 1977, denominada Ley de Titulación para Vivienda Campesina, (...)

El accionante manifiesta que el procedimiento establecido en la ley impugnada violenta los artículos 39 y 45 de la Constitución Política, puesto que se le causa indefensión al propietario o al verdadero poseedor de la finca que se puede estar titulando y, en ese sentido, producirse una violación al derecho de propiedad, al despojársele a aquél de ésta.

III.- SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD. El concepto de propiedad que se extrae del artículo 45 de la Constitución Política, debe ser entendido como aquella afectación de un bien en favor de una determinada persona. Este derecho le permite a su titular poseer, disponer y hacer uso libremente del bien, sin que intervenga ningún tercero en ello.

(...), uno de los elementos esenciales del derecho de propiedad lo constituye el derecho de su titular, de defenderla contra los terceros que intenten despojarle de ella. Pero esta defensa no se constriñe solo a la posibilidad, de repeler por medio de la fuerza al invasor, sino de que efectivamente pueda defender su derecho por cualquiera de los medios que el ordenamiento jurídico prevé para tal efecto, incluyendo los procesales. Es en este aspecto que cabe revisar la ley cuestionada, específicamente en el proceso establecido para la titulación para vivienda campesina, a fin de verificar si se permite efectivamente al propietario de un fundo sometido a ese régimen ejercer su derecho de defensa.

(...) La situación se agrava en el tanto la acción reivindicatoria sólo puede plantearse dentro de los tres años posteriores a la inscripción registral, los que, una vez transcurridos, según el artículo 10, tienen como consecuencia la consolidación del derecho, pues no se admitirá en los tribunales ninguna acción que amenace o restrinja el derecho del titular.

V.- (...) En consecuencia, el procedimiento de titulación establecido en la ley impugnada, no resguarda de forma suficiente el derecho de los terceros que tuvieren un mejor derecho sobre la finca a titular, sino que el trámite resulta casi oculto y con resultados onerosos sumamente graves. Existe además una desprotección total de los bienes demaniales o áreas protegidas, por no existir audiencia alguna para la Procuraduría u otra institución, por lo cual, el desconocimiento por parte de éstas, podría significar una lesión grave a los intereses públicos. Finalmente, no permite una protección previa del derecho de propiedad, sino sólo a posteriori y de forma precaria, lo que violenta también los artículos 33 y 39 constitucionales, puesto que la ley no le otorga la posibilidad de defensa a los terceros interesados, tratándoles en este sentido, desigualmente al ubicarles en desventaja ante la posibilidad de proteger sus derechos.

(...)

VII.- En resumen, por no tener sentido la existencia de la ley sin el procedimiento para titular, cabe declarar en su totalidad, la inconstitucionalidad de la Ley de

Titulación de Vivienda Campesina en estudio, por ser contraria a lo dispuesto en los artículos 7, 33, 39, 45, 50, 89 y 121 inc. 14 de la Constitución Política, (...)

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.** Sin embargo de conformidad con lo expuesto por el artículo 91 citado, **se dimensionan 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...**” (agregado el énfasis) (Sentencia 2802-99 Sala Constitucional)

III.- SOBRE EL CASO BAJO ESTUDIO. Analizado en forma íntegra el expediente venido en Alzada y con fundamento en el informe técnico con oficio DRI-CTE-03-0044-2019, emitido por el Subproceso de Conciliación Catastral, que incluye un montaje de planos:



Figura 5. Montaje de planos involucrados en el traslape.

Se observa una sobreposición parcial del plano **P-1893848-2016** (finca **16721**) con el plano **P-239488-1995** (finca **132013**) y también del plano **P-1216552-2007** con el cual se segregó un lote con matrícula **174209** de la finca 132013, lo que aparenta una inexactitud catastral que de ser así, debe ser saneada, tal como se evidencia del montaje de esos planos visible a folio 112 de este expediente.

No obstante y de conformidad con lo desarrollado en el aparte (II) anterior de este Considerando, se denota que la finca **132013** con plano **P-239488-1995** nació por Titulación de Vivienda Campesina según sentencia emitida por la autoridad judicial el 7 de diciembre de 1998, sin que se haya aportado algún elemento probatorio que demuestre que este procedimiento fue impugnado dentro del plazo de tres años, es decir que se haya promovido alguna acción reivindicatoria por parte de aquellos terceros que pretendieran un mejor derecho de propiedad sobre esa porción de terreno. Por ello, de acuerdo al dimensionamiento de los efectos de la declaratoria de inconstitucionalidad indicado por la Sala Constitucional en su Sentencia 2802-99, es dable concluir, que ese derecho de propiedad se encuentra consolidado y resulta improcedente su inmovilización en sede administrativa. Es por esta misma razón que no es posible la inmovilización de la finca **174209**, en virtud de que fue segregada de la relacionada finca 132013.

A mayor abundamiento respecto de este inmueble, ha quedado demostrado que en Sentencia 19-2009 dictada por el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas en agosto de 2009, se ordenó que con el plano **P-239488-1995** se segregara un lote de la finca **16721** de Puntarenas para inscribirlo a favor de Norman Antonio López, de lo que puede concluirse que ese lote corresponde al mismo cuyo título fue otorgado por el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Aguirre y Parrita en la Sentencia 424 del año 1998 y que generó la finca 132013 de Puntarenas.

Se advierte, además, que producto de la sentencia del año 2009 a la finca **16721** le quedaba un área de 16245.65 m2 y que de este mismo inmueble fue segregado en el año 2011 el lote con matrícula **180577**, con plano catastrado **P-990561-2005**, el cual fue inscrito a favor de El Estado con un área de 1187.93 m2

Por otra parte, del montaje anterior, sí se observa con claridad, la existencia de un traslape entre las fincas **132013**, adquirida por medio del procedimiento establecido en la derogada ley de vivienda campesina, y la inscrita bajo la matrícula **180577** a favor del Estado. Al ser esta última un bien demanial toda vez que su naturaleza es: “terreno para la construcción proyecto carretera costanera sur sección Savegre Dominical”, debe cautelarse la primera de ellas, sea la 132013, con el objeto de que su titular proceda al saneamiento de ese asiento registral. Sin embargo, advierte esta autoridad de alzada que la finca 180577 mide 1187.93 m2 y la 132013 mide 14238.18 m2, es decir que el área de la primera representa menos de un 9% del área de la segunda, por lo que, a pesar de la sobreposición entre ellas, bajo los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**, no se justifica imponerle una medida cautelar tan grave como es la inmovilización a este último inmueble y es posible permitir a su titular la posibilidad de disponer del resto de su terreno; siempre y cuando no involucre el área en que se ubica el traslape con la finca de “El Estado”.

Respecto de los principios de razonabilidad y proporcionalidad se ha referido nuestra Sala Constitucional en diversas resoluciones, entre ellas las Sentencias: **6805-11** de las 10:31 horas del 27 de mayo de 2011, **3950-12** de las 16:30 horas del 21 de marzo de 2012 y **10986-2012** de las 15:05 horas del 14 de agosto de 2012, en los siguientes términos:

“En sintonía con la doctrina más autorizada del Derecho Constitucional y con la jurisprudencia de los Tribunales Constitucionales, la Sala Constitucional (...) ha precisado el contenido necesario de los principios de razonabilidad y proporcionalidad. En reiteradas sentencias ha señalado, sobre el primero, que **la ley**

no puede ni debe ser irracional, ya que el medio que se seleccione debe tener una relación real y sustancial con el objeto que se persigue. Desde esta perspectiva, la racionalidad técnica significa una proporcionalidad entre medios y fines; la racionalidad jurídica implica una adecuación a la Constitución en general y, en especial, a los derechos y libertades reconocidos y garantizados en ella y en los Instrumentos Internacionales sobre Derechos Humanos debidamente vigentes en nuestro país y; por último, **la razonabilidad sobre los efectos personales supone que no pueden imponerse a esos derechos otras limitaciones o cargas que razonablemente se deriven de su naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad.**” Sala Constitucional Sentencias 6805-11, 3950-12 (Subrayado y negrita no son del original).

Y agrega que:

“...**la razonabilidad** es parte integrante del control constitucional con el fin de asegurar que las leyes, y en general toda norma, no resulten en un ejercicio arbitrario y sin sentido del poder público, **sino que respondan a necesidades y motivaciones reales** (...) se ha dejado claramente expresado que la competencia de esta Sede se limita a excluir del ordenamiento los actos totalmente irrazonables, pero no a sustituir ni a enjuiciar a las autoridades públicas en la ponderación de los elementos que pueden hacer una opción más adecuada que otra **debe advertirse que en sentido estricto la razonabilidad equivale a justicia**, así, por ejemplo, una ley que establezca prestaciones científicas o técnicamente disparatadas, sería una ley técnicamente irracional o irrazonable, y por ello, sería también jurídicamente irrazonable. En este sentido cabe advertir que no es lo mismo decir que un acto es razonable, a que un acto no es irrazonable, por cuanto la razonabilidad es un punto dentro de una franja de posibilidades u opciones, teniendo un límite hacia arriba y otro hacia abajo, fuera de los cuales la escogencia resulta irrazonable, en razón del

exceso o por defecto, respectivamente (Sentencia número 00486-94...” Sala Constitucional Sentencia 10986-12 (Subrayado y negrita no son del original).

Considera este Tribunal que bajo estos principios, no resulta proporcionada, ni razonable técnica y jurídicamente la inmovilización de todos los inmuebles involucrados en estas diligencias administrativas sin hacer una distinción de la situación que presenta cada uno de ellos. No obstante, se advierte que dentro de este expediente no ha sido presentado algún documento que subsane las inconsistencias encontradas y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos del informe técnico DRI-CTE-03-0044-2018 del Subproceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario.

Por lo anterior, con el fin de proteger la Seguridad Jurídica de los bienes y derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este Órgano de Alzada que; tal como lo analizó la autoridad registral, este caso amerita consignar las medidas cautelares administrativas en las fincas y planos que procedan, hasta que sean saneados, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que los afectan, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente.

Bajo ese conocimiento y en aplicación de los referidos principios de razonabilidad y proporcionalidad, que requieren una racionalidad técnica, que implica la proporcionalidad entre los medios y los fines que persigue la imposición de medidas cautelares administrativas, que resulte adecuada a los derechos de los administrados y no les establezca otras limitaciones o cargas que no se deriven de su propia naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad, debe revocarse parcialmente la resolución venida en Alzada, en cuanto a la cautelar de **inmovilización** ordenada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario para en su lugar: En relación con este criterio se debe:

A) Levantar la nota de advertencia administrativa que fue consignada en la finca **16721** de Puntarenas y su plano catastrado **P-1893848-2016** -que es la de los solicitantes- a la cual se le **revoca la inmovilización** y se ordena consignarle un **aviso catastral**, en vista de que el plano que la representa incluye la finca 132013 que fue inscrita por Titulación de Vivienda Campesina a favor de Norman Antonio López Otoya.

B) Levantar la nota de advertencia administrativa que fue consignada en la finca **132013** de Puntarenas y su plano catastrado **P-239488-1995**, en virtud de que nació de conformidad con la Ley 6154 del 25 de noviembre de 1977, mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina, por lo que no es procedente su inmovilización al constituir un derecho consolidado. Sin embargo, se le modifica la medida cautelar a un **aviso catastral**, porque presenta sobreposición parcial con la finca **180577** con plano **P-990561-2005**, que es propiedad del Estado.

C) Levantar la nota de advertencia administrativa en la finca **174209** con plano **P-1216552-2007**, liberándola de la inmovilización porque se origina como segregación de la finca 132013 que nació por Titulación Campesina, por lo que también se trata de un derecho debidamente consolidado.

Por lo anterior, se admite el recurso de apelación respecto de levantar la inmovilización de la finca 174209, en donde ostenta un derecho como acreedor el Banco Popular, pero por nuestras razones y no por los agravios de la recurrente.

Debemos tener claro 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. Constituyéndose 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, como es el caso en estudio.

Adviértase que el publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico comercial de nuestro país y garantiza, que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y le permita 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.

Respecto de los agravios de la licenciada Angulo Hernández, considera este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada y se fundamenta en la prueba técnica que ha sido aportada por el Subproceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario. Tampoco es de utilidad un nuevo estudio de campo para determinar con certeza la proporción en la que se sobreponen las fincas, lo que interesa es que existe esa sobreposición sea total o parcial, siendo que por las particularidades tan específicas de este caso es posible para este Órgano de Alzada concluir que procede la modificación de la medida cautelar ordenada por el Registro Inmobiliario en las fincas y planos objeto de este procedimiento.

En este mismo sentido resulta oportuno sugerirle a las partes interesadas que, en caso de que la sobreposición parcial que es objeto de estas diligencias lo sea solo a nivel documental y no en la realidad física de los inmuebles, es posible su subsanación mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un **instrumento público** inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde **todas las partes interesadas expresamente soliciten su subsanación y que sea presentado para su respectiva calificación e inscripción.** De lo

contrario, deben acudir 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 cuando no ha sido posible subsanarla en sede administrativa.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, se declara con lugar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 18 de octubre de 2019; pero por nuestras razones y no en atención de los agravios planteados por la licenciada **Karol Angulo Hernández** en representación del **Banco Popular y Desarrollo Comunal**, respecto de levantar la nota de advertencia e inmovilización de la finca **174209** y su plano catastrado **P-1216552-2007** en la que ostenta un derecho como acreedor.

Asimismo, en aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad, **se revoca parcialmente** esa resolución en el sentido de que debe modificarse la medida cautelar de inmovilización impuesta a las fincas **16721** y **132013** de Puntarenas y sus planos catastrados **P-1893848-2016** y **P-239488-1995**, para que se levante la Nota de Advertencia Administrativa y en su lugar se les consigne un **Aviso Catastral**, siendo que estas medidas cautelares se mantendrán hasta que sean subsanadas las inconsistencia que los afectan.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por la licenciada Karol Angulo Hernández en representación del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 18 de octubre de 2019, la cual, por las razones indicadas en esta

resolución y no por los agravios expresados, **se revoca parcialmente** para: **A) Levantar la nota de advertencia administrativa** que fue consignada en la finca **16721** de Puntarenas y su plano catastrado **P-1893848-2016** -que es la de los solicitantes- a la cual se le **revoca la inmovilización** y se ordena consignarle un **aviso catastral**, en vista de que el plano que la representa incluye la finca 132013 que fue inscrita por Titulación de Vivienda Campesina a favor de Norman Antonio López Otoya. **B) Levantar la nota de advertencia administrativa** que fue consignada en la finca **132013** de Puntarenas y su plano catastrado **P-239488-1995**, en virtud de que nació de conformidad con la Ley 6154 del 25 de noviembre de 1977, mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina, por lo que no es procedente su inmovilización al constituir un derecho consolidado. Sin embargo, se le modifica la medida cautelar a un **aviso catastral**, porque presenta sobreposición parcial con la finca **180577** con plano **P-990561-2005**, que es propiedad del Estado. **C) Levantar la nota de advertencia administrativa** en la finca **174209** con plano **P-1216552-2007**, **liberándola asimismo de la inmovilización**, porque se origina como segregación de la finca 132013 que nació por Titulación Campesina, por lo que también se trata de un derecho debidamente consolidado el que no incurre en ninguna inexactitud. Las medidas cautelares de aviso catastral se mantendrán hasta que sea saneada la inexactitud que los afecta en los términos indicados en la presente resolución. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa. 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

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

- TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO
- TNR: 00.61.15

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

- TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
- TG: ERRORES REGISTRALES
- TNR: 00.55.53