
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0565-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2009-412-BI)

PROPIEDADES

VOTO 0390-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas con ocho minutos del diecisiete de julio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el licenciado Maicol Acosta Vásquez, mayor, abogado, con cédula de identidad 1-827-246, en representación del Banco Nacional de Costa Rica, con cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:15 horas del 2 de octubre de 2019.

Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia de oficio en virtud de informe enviado por el ingeniero Guillermo Rodríguez Rodríguez en su condición de Coordinador del Proceso Catastral, Catastro Nacional-Registro Inmobiliario, quien advierte de una eventual sobreposición de las fincas **147766**, **139913** y **116556** de Heredia, las cuales publicitan los planos catastrados: **H-116932-1993**, **H-614375-2000** y **H-636618-1986**.

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 12:23 horas del 16 de julio de 2009 la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario ordenó cautelar las relacionadas fincas con una **Nota de Advertencia Administrativa**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito. Asimismo, en resoluciones de las 11:15 horas del 7 de agosto de 2009, de las 10:17 horas del 16 de noviembre de 2009 y de las 13:50 horas del 20 de noviembre de 2012 se confirió audiencia a todos los titulares de derechos sobre esos inmuebles.

Con el fin de determinar si existe alguna patología entre las fincas 116556, 139913, 147766 y 178057 de Heredia, se solicitó un informe técnico al Subproceso de Cartografía Catastral, el cual fue emitido por María Sánchez Matarrita y enviado a la Asesoría Jurídica el 2 de mayo de 2018 con el oficio **DRI-CTE-05-0096-2018** (visible a folios 178 a 182) en el que se verifica que; además de las indicadas, también las fincas: 116556, 172230, 139913, 147766, 199894, 204875, 202965, 182360, 184477, 185191 y 185369 presentan sobreposición. Este informe fue ampliado mediante oficio **DRI-CTE-05-0280-2019** (ver folios 346 a 351), en el que se concluye que no puede afirmarse que las fincas 178057 y 45736 se encuentren sobrepuestas con la finca 116556, porque las fincas que fueron segregadas de la 45736 se originaron fuera del título de esta y las segregadas de la 178057 abarcan la totalidad de su área original.

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 14:30 horas del 6 de agosto de 2018 la indicada Asesoría Jurídica ordenó **ampliar la Nota de Advertencia Administrativa** a los inmuebles: 172230, 199894, 204875, 202965, 182360, 184477, 185191, 185369 y sus planos catastrados: H-629357-1986, H-729048-2001, H-729049-2001, H-703414-2001, H-711129-2001, H-921585-2004, H-1106237-2006 y H-1040297-2005 y continuar con el trámite del expediente.

Asimismo, mediante resolución de las 15:30 horas del 7 de noviembre de 2018 se procedió a ampliar la audiencia para incluir a los titulares e interesados en las nuevas fincas: 1) Cultivos Agrícolas de Puente Salas Limitada (finca 172230), 2) Agnes Alicia de la Trinidad Sanabria Guzmán (finca 199894), 3) Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo (finca 199894), 4) Blanca Rosa Sánchez Salazar (finca 204875), 5) Banco Nacional de Costa Rica (finca 204875), 6) Oscar Mario Alvarado Soto (finca 202965), 7) a 10) José Ignacio y Evans Federico ambos Jiménez Sánchez, Marco Federico Jimenez Aguilar y María Inés Sánchez Camacho (finca 182360), 11) Cristhian Salazar Hernández (finca 184477), 12) Banco BAC San José S.A. (finca 184477), 13) Socorro Lilliam Arce Córdoba cuya sucesión está representada por su albacea Víctor Edgar Salas Miranda (finca 185191), 14) Laura María Salas Arce (finca 185369), 15) Hacienda Las Lajas S.A. representada por Jacobo Arbenz Vilanova como titular del plano H-629357-1986.

De este modo, al constatar la sobreposición total de las fincas: **147766, 139913, 172230, 199894, 204875, 202965, 182360, 184477, 185191, 185369** con la finca **116556**, todas de Heredia, ya que los planos catastrados que las grafican describen una misma porción de terreno, una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 8:15 horas del 2 de octubre de 2019 resolvió mantener la Nota de Advertencia Administrativa consignada en ellas, así como en los planos de las últimas ocho: **H-1040297-2005, H-1106237-2006, H-921585-2004, H-711129-2001, H-703414-2001, H-729049-2001, H-729048-2001 y H-629357-1986** y proceder a su **INMOVILIZACIÓN**, la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo solicite la parte interesada 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, el **licenciado Maicol Acosta Vásquez**

en representación del **Banco Nacional de Costa Rica** apeló la resolución indicada, manifestando en sus agravios que su representada es acreedora en la hipoteca inscrita con las citas 2012-189185-01-00101-001 en la finca 204875 de Heredia, y al momento de su constitución no existía ningún tipo de advertencia administrativa que previniera de una sobreposición de fincas. Es decir no se encontró algún impedimento de orden registral para otorgar el crédito a la señora Blanca Rosa Sánchez Salazar. Por ello, su representado actuó al amparo de los principios de Seguridad Registral, Publicidad Registral y Buena Fe, al considerar que la información brindada por el Registro era correcta. Agrega que la advertencia administrativa y la inmovilización afectan de manera directa la garantía hipotecaria, pues ésta podría verse afectada con una eventual disminución o incluso imposibilidad de disponer de ella ante el incumplimiento de la deudora “...lo cual no hubiera sucedido de haber cumplido el Registro Nacional con su obligación de brindar seguridad a los terceros de buena fe, pues legal y jurisprudencialmente su deber no es sólo recibir la información, sino velar de que la información sea la correcta...” (folio 394)

Con fundamento en lo anterior solicita acoger su recurso, revocando la resolución impugnada por falta de motivación, porque no se refiere a los derechos de buena fe adquiridos por el Banco en la finca 204875, y además porque deja a su representada en estado de indefensión e incertidumbre porque ordena mantener las medidas cautelares indicadas hasta que se rectifique el error y la autoridad competente o la parte interesada ordene o solicite su cancelación y dado que “...no queda claro a partir de qué momento o a quién corresponderá remitir el asunto a una autoridad judicial o bien, a partir de qué momento debe la parte interesada someter el proceso a calificación del registrador, con lo cual queda claro que si esperamos la gestión del titular de los bienes inmuebles, es posible que las presentes diligencias queden paralizadas por tiempo indefinido, agravándose aún más la situación de mi representado...” (folio 395)

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. No se admiten como hechos con tal carácter los expuestos por la autoridad registral, por cuanto estos consisten en la mera enunciación del trámite que se dio a este procedimiento y no de lo que fue debidamente demostrado. Este Tribunal considera como hechos probados y de interés para el dictado de la presente resolución los siguientes:

- 1) Que la finca **116556** es producto de la reunión de las fincas: 116555 con plano H-636618-1986 y 107294 con plano H-385318-1980 ambas segregadas de la finca 45736. Publicita el plano **H-636618-1986** que es de una de las fincas reunidas, pero su plano correcto es H-629357-1986. Además se sobrepone totalmente con las fincas: **172230** con plano H-573646-1999, **139913** con plano H-614375-2000 y **147766** con plano H-116932-1993, todas segregadas de la finca 45736 (con plano H-629359-1986). También presenta sobreposición con las fincas: **199894** con plano H-1040297-2005, **204875** con plano H-1106237-2006, **202965** con plano H-921585-2004, **182360** con plano H-711129-2001, **184477** con plano H-703414-2001, **185191** con plano H-729049-2001, **185369** con plano H-729048-2001, todas estas segregadas de la finca 178057 (folios 179, 181, 191 a 213, 244 a 251, 347).
- 2) La finca **178057** fue segregada de la finca 45736 con el plano H-470202-1998 y una medida de 5602.32 m². Generó ocho segregaciones cuya sumatoria de áreas da como resultado 5572.04 m², por lo que en apariencia le quedaron solamente 30.28 m² por lo que no existe espacio físico para ubicarla en el Mapa Catastral ya que la totalidad de su medida fue abarcada por dichas segregaciones. Por ello no puede afirmarse que esté sobrepuesta con la finca 116556. Sin embargo, en su asiento registral publicita una medida de 570.28 m² (folio 182, 347 a 349).
- 3) Que las fincas 139913, 147766, 172230 y 178057; segregadas de la 45736, se originaron fuera del título de su finca madre, por ello el resto de esta se encuentra fuera del área de conflicto de sobreposición con la finca 116556 (folios 347, 348, 350 a 351).

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

CUARTO. Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extraregistral).

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

Por otra parte, en el Título III denominado “*Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral*”, se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), procedimiento que se

regula en el artículo 36: *“Proceso de saneamiento: Este procedimiento tiene el fin de sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados”*, siendo que el procedimiento en estos casos será, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

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

El expediente venido en Alzada inicia mediante informe emitido por el ingeniero Guillermo Rodríguez Rodríguez en condición de Coordinador del Proceso Catastral quien advierte que la fincas: **147766** (con plano H-116932-1993), **139913** (con plano H-614375-2000) fueron segregadas de la finca 45736 (con plano H-629359-1986) pero se ubican en otro sector que no comprende el área de sus planos y además se sobreponen con la finca **116556** cuyo asiento registral relaciona el plano H-636618-1986, pero el que la describe en realidad en el plano **H-629357-1986**.

Con el informe técnico remitido con el oficio **DRI-CTE-05-0096-2018** (visible a folios 178 a 182) se verifica la inexactitud indicada y además la existencia de una sobreposición de las fincas: **116556** (plano H-636618-1986 y H-629357-1986), **172230** (plano H-573646-1999), **199894** (plano H-1040297-2005), **204875** (plano H-1106237-2006), **202965** (plano H-921585-2004), **182360** (plano H-711129-2001), **184477** (plano H-703414-2001), **185191** (plano H-729049-2001) y **185369** (plano H-729048-2001).

Mediante el estudio remitido con el oficio **DRI-CTE-05-0280-2019** (visible a folios 346 a 351), fue ampliado el informe técnico del año 2018 respecto de las fincas 178057 y 45736 de Heredia, concluyendo que no puede afirmarse que estos inmuebles se encuentren sobrepuestos con la finca 116556, porque: las fincas 172230, 139913, 147766 y 178057 fueron segregadas de la **45736** y a pesar de ello; de conformidad con los planos respectivos, estas se originaron fuera del título y por eso esa finca madre se encuentra fuera del área de conflicto de sobreposición con la finca 116556 (folio 348).

Con relación a la finca **178057** -también segregada de la finca madre original 45736- tenía un área original de 5602.32 m² y generó ocho segregaciones (182360, 184477, 185191, 185369, 202965, 204875, y 192266, 199893 que fueron reunidas en la finca 199894) cuya sumatoria de áreas da como resultado un área de 5572.04 m², por lo que en apariencia le quedaron solamente 30,28 m² pero en su asiento registral publicita una medida de 570.28 m², lo cual no es correcto, por ello no existe espacio físico para ubicarla en el Mapa Catastral y no puede afirmarse que presente sobreposición con la finca 116556.

De este modo, a pesar de que no se está en presencia de un error originado en sede registral, toda vez que todas las segregaciones fueron inscritas mediante documentos que se encuentran revestidos de la fe pública conferida legalmente a los notarios públicos autorizados, y con fundamento en los respectivos planos catastrados, que también cuentan con la fe pública de los profesionales de la agrimensura, con relación a su ubicación, área y derroteros, por lo que

no podían ser cuestionados por los registradores encargados de su trámite y el hecho de que sus planos grafiquen una misma área de terreno no era susceptible de detectar al momento en que se originan esas inscripciones.

Visto lo anterior, dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento en el que todas las partes interesadas subsanen esta inconsistencia, con el fin de proteger la Seguridad Jurídica de esos bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, resulta claro para este Órgano de Alzada que esta situación amerita la consignación de una medida cautelar administrativa de **inmovilización**.

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

Artículo 28. La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.

Queda claro entonces que el objetivo de esta inmovilización es publicitar las inexactitudes en los asientos registrales a efecto de ofrecer una publicidad sana, además tiene los efectos de limitar la libre disposición de los bienes y derechos inscritos, hasta que sean saneados los

asientos afectados. Aunado a ello, en favor de los actuales titulares de las fincas existe una presunción de ser adquirentes de buena fe, dado que adquirieron basados en la publicidad que brinda el Registro, la cual está conformada tanto por los planos de agrimensura que; se reitera, ingresan revestidos de la fe pública del profesional de la topografía como por los asientos registrales que derivan de un instrumento público notarial; tal es el caso de la finca 204875 de Heredia, en la que el Banco Nacional de Costa Rica ostenta un derecho como acreedor, por lo cual es cierta la afirmación del recurrente en el sentido de que su representado es un tercero de buena fe porque las discrepancias encontradas escapan totalmente de su ámbito de acción, actuó de buena fe y al amparo de los principios de Seguridad Registral, Publicidad Registral por considerar que la información brindada por el Registro era correcta.

Sin embargo, no es posible para este órgano de Alzada acceder a la pretensión del licenciado Acosta Vásquez para que se revoque la resolución impugnada. Al respecto, se le advierte que a pesar de decretarse la inmovilización de los asientos afectados, en este caso, se mantiene la titularidad de los propietarios registrales de las fincas, así como el gravamen hipotecario a favor de su representado, toda vez que tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal Registral Administrativo carecen de facultades para anular esas inscripciones y por ello; ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de la inconsistencia imponiendo una medida cautelar administrativa.

Respecto de la forma en que puede ser subsanada la inconsistencia encontrada en estas diligencias administrativas -tal como lo indicó la autoridad registral en la resolución venida en Alzada- existen dos posibilidades, una de ellas es que en cualquier momento y mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con un **acuerdo entre todos los interesados que sea consignado en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, el cual debe ser presentado para que sea sometido al proceso de calificación registral.** Lo cual, evidentemente implica el levantamiento de nuevos planos catastrados en los cuales se ubique correctamente los inmuebles segregados de las fincas 45736 y 178057, toda vez que,

en apariencia estos se originaron fuera del título original de sus fincas madres, por lo cual hay alguna posibilidad de que esa sobreposición sea solamente a nivel documental, provocada por una incorrecta ubicación de los planos, ya que al segregar los lotes fue disminuida esa porción de terreno de las correspondientes fincas madres.

La otra posibilidad consiste en que esos interesados -también en cualquier momento que lo consideren conveniente- acudan a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales**, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso planteado por el licenciado Maicol Acosta Vásquez en representación del **Banco Nacional de Costa Rica** y confirmarse la resolución venida en Alzada, toda vez que existen inconsistencias en la publicidad registral que afectan las fincas: **116556, 139913, 147766, 172230, 182360, 184477, 185191, 185369, 199894, 202965, 204875** de Heredia, así como de todos sus planos: **H-636618-1986, H-711129-2001, H-703414-2001, H-729049-2001, H-729048-2001, H-1040297-2005, H-921585-2004, H-1106237-2006**, incluyendo los planos catastrados: **H-629357-1986** (de la finca 116556), **H-614375-2000** (de la finca 139913), **H-116932-1993** (de la finca 147766), **H-573646-1999** (de la finca 172230) que erróneamente se omitió cautelar en la resolución venida en Alzada, toda vez que es necesario sanear estos asientos registrales y catastrales por alguno de los medios indicados en esta resolución. Asimismo, se solicita al Registro Inmobiliario iniciar una investigación respecto de las fincas **45736** con plano H-629359-1986 y **178057** con plano H-470202-1998 ambas de Heredia, en virtud de las inexactitudes referidas en los informes técnicos que constan en este expediente.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Maicol Acosta Vásquez en representación del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:15 horas del 2 de octubre de 2019, la que en este acto **se confirma** para que se mantenga la nota de Advertencia Administrativa en las fincas: **116556, 139913, 147766, 172230, 182360, 184477, 185191, 185369, 199894, 202965, 204875** de Heredia, así como de todos sus planos: **H-636618-1986, H-711129-2001, H-703414-2001, H-729049-2001, H-729048-2001, H-1040297-2005, H-921585-2004, H-1106237-2006**, incluyendo los planos catastrados: **H-629357-1986** (de la finca 116556), **H-614375-2000** (de la finca 139913), **H-116932-1993** (de la finca 147766), **H-573646-1999** (de la finca 172230) que erróneamente se omitió cautelar en la resolución venida en Alzada y se proceda a su **inmovilización** en los términos indicados en la resolución recurrida. Asimismo, se solicita al Registro Inmobiliario iniciar una investigación respecto de las fincas **45736** con plano H-629359-1986 y **178057** con plano H-470202-1998 ambas de Heredia, en virtud de las inexactitudes referidas en los informes técnicos que constan en este expediente. 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

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53