

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0088-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**THAIS SUSANA SOLÍS ARIAS, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-1211-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0444-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas con treinta y nueve minutos del treinta y uno de julio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por la señora Thais Susana Solís Arias, con cédula de identidad 7-126-933, vecina de Limón, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:34 horas del 24 de enero de 2020.

**Redacta la jueza Karen Quesada Bermúdez**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento se inicia a instancia de Ivannia Calderón Zamora, con cédula de identidad 3-0400-0124, en su condición de Apoderada General sin límite de suma de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, con cédula jurídica 3-009-045143, quien informa que las fincas del Partido de Limón con matrículas **76746** y **62403** publicitan el mismo plano catastrado **L-0193030-1994** en su asiento registral, y que su representada es dueña en calidad fiduciaria del primero de estos inmuebles.

---

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 11:38 horas del 2 de diciembre de 2019 la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario ordenó cautelar las relacionadas fincas y su plano catastrado con una **nota de advertencia administrativa**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito y en esa misma resolución confirió las audiencias de ley a todos los posibles interesados, producto de lo cual se apersonó Thais Susana Solís Arias, en su condición de titular registral de la finca 62403 de Limón.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución dictada a las 13:34 horas del 24 de enero de 2020 el Registro indicado resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas y plano indicados, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la inmovilización, o que el propietario registral de las fincas referidas comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante ese Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora Thais Susana Solís Arias apeló la resolución indicada, manifestando en sus agravios que el plano catastrado L-0193030-1994 se utilizó primero en su finca 62403 de Limón y en fecha posterior en la finca 76746, por lo que el plano indicado le pertenece a la suya. Por ello solicita sea revocada la resolución impugnada y se proceda a declarar que el plano en discordia le pertenece a su propiedad, toda vez que el lindero sur de su propiedad y la distancia existente entre el lindero oeste y la calle pública es coincidente con el plano citado.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral.

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

---

**CUARTO.** 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. DE 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 al establecer la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros. No obstante este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes.

Por ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones enfocadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen, entendida la inexactitud como “la falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario” (artículo 14).

Estas inexactitudes pueden ser originadas en sede registral (inexactitud registral) por un error involuntario “en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral” (artículo 15); o, por el contrario fuera del ámbito registral (inexactitud extraregistral), producto de: “a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, [...] b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, [...]” (artículo 16). En ambos casos debe tratarse de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser

---

detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador. Asimismo, en el artículo 35 se establecen como inexactitudes provenientes del levantamiento catastral “cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral, producto de las tareas de levantamiento catastral.”

En el Reglamento del Registro Inmobiliario han sido previstos los medios y procedimientos para el saneamiento de las inexactitudes de la publicidad registral, por lo que una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales -de origen registral, extraregistral o del levantamiento catastral-, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan en los asientos objeto de las diligencias diversos tipos de medidas cautelares administrativas, a saber, nota de advertencia administrativa, nota de prevención o inmovilización.

En este sentido, la gestión administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de que esta sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección (artículo 21). No obstante, la limitación dispuesta siempre debe atender al artículo 18 del relacionado reglamento, en el sentido de que:

Cuando se detecte una inconsistencia, entre la información que consta en la base de datos del registro y la información catastral: la Dirección podrá ordenar a efecto de lograr la concordancia jurídica y gráfica la corrección de oficio, siempre y cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico.

Esto es, cuando esa corrección de los asientos pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar, de oficio o a instancia de parte, una gestión administrativa y en forma preliminar se publicita una nota de advertencia administrativa, con efectos de publicidad únicamente y mientras dure el procedimiento de gestión.

---

Cuando no sea posible la subsanación del error o inconsistencia detectada y ante la falta de competencia para declarar un mejor derecho, tal como ha ocurrido en el caso de estudio, es posible disponer una orden de **inmovilización** del bien involucrado, 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 que esta inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el acuerdo entre todos los interesados, y la otra consiste en que estos pueden acudir ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, porque la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.

Concluido el estudio del expediente venido en alzada ha quedado claro que la situación que nos ocupa se refiere a que las fincas **76746** y **62403** de Limón, graficadas por el mismo plano catastrado **L-0193030-1994**, ocupan un mismo espacio físico y en virtud de esta situación fue consignada nota de advertencia administrativa sobre sus asientos registrales y catastral,

---

toda vez que ambas tienen la misma descripción y fueron segregadas de una misma finca madre 58236, de conformidad con los documentos tramitados con citas: tomo 448 asiento 1785 y tomo 412 asiento 15440, respectivamente.

Debe considerarse que, ante la publicidad de un mismo plano en dos fincas distintas, en donde un asiento catastral es utilizado para describir una sola porción de terreno correspondiente a más de un asiento registral, en los que existen diferentes derechos, no hay posibilidad de que se produzca un saneamiento sin el acuerdo de todas las partes interesadas, toda vez que ello comportaría la declaratoria de un mejor de derecho de propiedad sobre esa área, esto eventualmente implicaría la modificación e incluso el cierre de alguno o algunos de los asientos registrales y catastrales que no existan en la materialidad del terreno, lo cual definitivamente afectaría esos derechos de terceros.

Con el fin de procurar una solución a esta situación y a efecto de cumplir con el principio de debido proceso, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los posibles interesados producto de lo cual se apersonó la ahora recurrente quien manifestó en esa ocasión, y ahora lo reitera en sus agravios, que el plano L-193030-1994 corresponde en la realidad a su finca y solicita que así se declare. No obstante, de conformidad con los documentos que constan en este expediente queda claro que no es posible determinar si ambos inmuebles existen en forma separada en la realidad física, y si así fuera, a cuál de ellos corresponde el plano indicado. Tampoco se ha logrado un acuerdo entre las partes involucradas y por ello no puede este Tribunal resolver este asunto en forma distinta de la que lo hizo la autoridad registral.

Resulta conveniente en este punto advertir que, respecto de la imposición de medidas cautelares administrativas la Sala Constitucional se ha pronunciado en diversas resoluciones, entre ellas en el Voto No 7190-94 de las 15:24 horas del 6 de diciembre de 1994, citado además por la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo en la Sentencia 105 -2012-II de las 14:30 horas del 30 de mayo del 2012:

---

Este Tribunal considera igualmente eso, que la publicidad registral es eso, un instrumento más, de innegable valor e importancia para amparar los derechos de quienes se ven perjudicados por errores, omisiones en la información consignada (...) No se puede poner en cuestión las potestades del registro de acudir al recurso de la advertencia e inmovilización en el caso en que debe hacerse notar a terceros que un asiento registral adolece de un defecto. Sea que en casos en que advierte un error u omisión que acarree la nulidad del asiento, procede ordenar dicha nota al margen del asiento, el que mientras no se cancele o se rectifique, no puede practicarse operación registral posterior alguna en el respectivo asiento. Ya nuestra Sala Constitucional mediante el voto Número 7190-94 de las 15:24 horas del 6 de diciembre de 1994 estableció que "...Las medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y por ello se pueden conceptuar como: un conjunto de potestades procesales del Juez – sea justicia jurisdiccional o administrativa – para resolver antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final". En la especie, la nota de advertencia e inmovilización reúnen los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es decir, existe un evidente interés actual ya que la nota procede al detectarse un error u omisión que acarree nulidad del asiento y procede su cancelación. (...) La nota busca evitar, como se dijo, que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. (...) Es por ello que resulta razonable y proporcionado que la ley faculte al Registro para practicar la nota de advertencia e inmovilización para salvar su responsabilidad en materia de daños y perjuicios a los terceros al amparo de la publicidad registral. Esto con la finalidad de que no se practique ninguna operación registral posterior en dicho inmueble hasta tanto no se cancele tal nota o se subsane, en su caso, la nulidad que lo afecta, en protección de terceros..." (Sentencia N° 105 -2012-II del Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Segunda)



---

De este modo, las medidas administrativas se sustentan en potestades establecidas en la ley, encaminadas a procurar el saneamiento de la publicidad registral y por ello debe la apelante dilucidar esta situación en los Tribunales de Justicia, a efecto de que sea esa autoridad judicial la que declare su derecho, porque tal como se encuentra en estos momentos el procedimiento administrativo, resulta imposible sanear los asientos registrales y catastrales en esta sede, ya que precisamente, las inexactitudes que nos ocupan son situaciones que escapan de ser valoradas dentro de la calificación ejercida por los funcionarios del Registro Inmobiliario, porque al momento en que los asientos registrales afectados se originaron no existían los medios y procedimientos para detectar la inexactitud encontrada.

Adicionalmente, existe otra 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- la cual consiste en que: en caso de que ambas fincas existan en la realidad material en forma independiente, lo soliciten en cualquier momento y mediante la voluntad expresa de todas las partes involucradas, consignada en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario que sea sometido al proceso de calificación registral. Lo cual, evidentemente implica el levantamiento de nuevos planos catastrados que grafiquen correctamente los inmuebles objeto de estas diligencias administrativas.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento en el que todas las partes interesadas subsanen la inconsistencia que afecta las fincas **76746** y **62403** de Limón, con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o 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**, en los términos indicados en la resolución venida en alzada y por ello este Tribunal rechaza el recurso presentado en contra de la resolución apelada, 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 la señora Thais Susana Solís Arias en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:34 horas del 24 de enero de 2020, la que en este acto **se confirma** para que mantenga la nota de advertencia en las fincas **76746** y **62403** de Limón y en el plano catastrado **L-0193030-1994**, y se proceda a su inmovilización. 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. **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**

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES.**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53