
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0103-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2016-796-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0445-2020

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

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por la licenciada Carolina Villalobos Sancho, abogada, con cédula de identidad 1-1059-0904, 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 10:30 horas del 23 de enero de 2020.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia a instancia de Enrique Padilla Bonilla empresario, vecino de Heredia, con cédula de identidad 2-256-461 en su condición de propietario de la finca **184983** de Heredia, segregada de la finca 61450 con plano **H-711374-2001**, quien informa que la finca **195695** segregada de esa misma finca madre con el plano catastrado **H-881275-2003** y propiedad de Mauricio Granados Jiménez, se sobrepone con la suya, que es la que debe prevalecer en aplicación del principio “primero en tiempo, primero en derecho” porque se originó en el año 2002. Por ello

solicita se anote una advertencia administrativa en ambos inmuebles, en aras de evitar un perjuicio mayor y que una vez determinada la sobreposición se proceda con la inmovilización únicamente de la finca 195695 porque perjudica su dominio sobre la finca número 184983.

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 14 horas del 8 de julio de 2016 la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario ordenó cautelar ambas fincas con una Nota de Advertencia Administrativa, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito. Asimismo, en resolución de las 8 horas del 17 de agosto de 2016 se confirió audiencia a todos los titulares de derechos sobre esos inmuebles.

Con el fin de determinar si existe alguna patología entre las fincas relacionadas en este expediente se solicitó un informe técnico al Subproceso de Cartografía Catastral, el cual fue remitido con el oficio **DRI-CTE-05-0433-2019** (visible a folios 106 a 109 del expediente principal) en el que se verifica la existencia de una sobreposición de los planos H-711374-2001 (finca 184983) y H-881275-2003 (finca 195695).

Con fundamento en ese estudio técnico, en resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 23 de enero de 2020 se determinó inmovilizar ambos inmuebles, siendo que esta medida cautelar se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la 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 su asiento de inscripción.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la representación del **Banco Nacional de Costa Rica** apeló la resolución indicada, manifestando en sus agravios que al momento de constituir la hipoteca sobre la finca 195695 no había ninguna advertencia en la publicidad registral de que existiera algún problema, gravamen o anotación que impidiera al Banco

tomar ese bien como garantía. Por ello debe considerarse que el Banco Nacional actuó en forma diligente como tercero de buena fe y amparado en la fe pública registral, y no puede ver afectado su derecho como acreedor ya que es ajeno a los hechos cuestionados. Con fundamento en dichos agravios solicita se revoque la resolución que apela.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que con tal carácter expuso la autoridad registral. Únicamente se advierte que el fundamento de los primeros cuatro se encuentra: a folios 116 a 124 el enumerado como 1). A folios 131, 107 y 108 el enumerado como 2). A folios 134 a 146 el enumerado como 3) y a folios 108 y 109 el enumerado como 4).

TERCERO. 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. 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).

Debido a 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 artículo 38 del Reglamento de citas.

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.

Con fundamento en el informe técnico **DRI-CTE-05-0433-2019**, los reportes de conciliación final de ambos inmuebles y el plano catastrado H-881275-2003 (folio 131) que está publicitado en el asiento registral de la finca 195695 (folio 128), se concluye que efectivamente existe una sobreposición y además que este plano fue levantado con el fin de reunir la finca 184983 con una porción de su finca madre 61450. No obstante, con la inscripción en enero de 2005 del documento tramitado con citas 545-7632, se solicitó inscribir una segregación de lote de esa finca madre, dando origen a la finca 195695, con lo cual evidentemente se provocó la sobreposición con la finca 184983 (folio 112), que publicita el plano catastrado H-711374-2001 (folio 125) y por ello no se encuentran aún compatibilizadas en el Mapa Catastral.

De este modo, a pesar de que no se está en presencia de un error originado en sede registral, toda vez que ambas 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 detectarse 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** de los asientos afectados hasta que el asunto se aclare en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud lo autoricen por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario para su calificación e inscripción.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de citas, según el cual ante la imposibilidad de rectificar las inconsistencias detectadas en la publicidad registral; sea porque alguna de las partes interesadas se opone a la corrección o porque esta puede causar algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral y catastral, debe sustraerse el bien del tráfico jurídico.

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 de propiedad. Por ello no resulta aplicable en forma directa y simple el principio “primero en tiempo primero en derecho” como pretende el gestionante Enrique Padilla Bonilla. Aunado a que en apariencia el plano H-881275-2003, grafica la reunión de su finca 184983 con parte de la finca madre 61450 de Heredia, e incluso en sus notas se indica que entre otros modifica el plano H-711374-2001 que originó su finca.

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 195695 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 de la licenciada Villalobos Sancho 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.**

Y la otra posibilidad consiste en que esos interesados 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 la licenciada Carolina Villalobos Sancho en representación del **Banco Nacional de Costa Rica** y confirmarse la resolución venida en Alzada porque existen inconsistencias en la publicidad registral que afectan las fincas: 195695 y 184983 de Heredia, así como de sus planos catastrados: H-881275-2003 y H-711374-2001 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.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la licenciada Carolina Villalobos Sancho en representación del Banco Nacional de Costa Rica, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 23 de enero de 2020, la que en este acto **se confirma** para que se mantenga la nota de Advertencia Administrativa en las fincas: 195695 y 184983 de Heredia y se proceda a su **inmovilización** en los términos indicados en la resolución recurrida. Así como de sus planos: H-881275-2003 y H-711374-2001 que no fueron cautelados en la resolución venida en Alzada. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53