

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0401-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**BANCO NACIONAL y ROBERTO LÓPEZ JIMÉNEZ, APELANTES**

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN  
2017-140-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0750-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con trece minutos del veinte de noviembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal los recursos de apelación interpuestos por los señores Andrés Camacho Hernández, abogado, cédula de identidad número: 4-0201-0892, vecino de Heredia, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-042152 y por el señor Roberto López Jiménez, cédula de identidad número: 1-0367-0409, en su condición personal y de titular registral, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:40 horas del 3 de agosto de 2020.

**Redacta la jueza Quesada Bermúdez**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

---

El presente procedimiento se inicia con base en reclamo administrativo presentado el 12 de febrero de 2015 por el señor Adalberto Quiel Avalos, cédula de identidad 1-1127-0239, quien señala que al presentarse a la exposición pública se le informa que su finca **6-169274** se sobrepone totalmente con la finca **6-56576**, sobreposición corroborada de acuerdo con el informe técnico **DRI-CTE-06-0018-2016** emitido el 23 de enero del 2017 por el Ingeniero José Joaquín Oviedo Brenes.

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 08:07 horas del 24 de febrero de 2017, se autorizó la apertura del expediente de gestión administrativa número 2017-140-RIM y se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Puntarenas matrículas **169274** y **56576**, únicamente para efectos de publicidad noticia con el fin de continuar con la investigación de mérito

Asimismo, mediante resolución de las 08:22 horas del 24 de febrero de 2017, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1.-** Adalberto Quiel Avalos, cédula de identidad 1-1127-239, propietario de la finca de Puntarenas matrícula **169274**. **2.-** María Eugenia Salazar Montoya, cédula de identidad 2-235-336 y Roberto López Jiménez, cédula de identidad 1-367-409, propietarios registrales de la finca de Puntarenas **56576**.

Por medio de resolución de las 15:00 horas del 6 de marzo de 2017, se adjunta a este expediente inconformidad presentada por la señora Ana Lucrecia Ávalos Murillo, propietaria de la finca 6-176897 así como informe técnico **DRI-CTE-06-0021-2017**, que se refiere a la finca de Puntarenas matrícula **176897** la cual presenta sobreposición total con la finca **56576**, la que a su vez se sobrepone a las fincas **192148** y **169274**.

Mediante resolución de las 10:14 del 6 de febrero de 2020 se amplió la advertencia administrativa a las fincas **176897** y **192148** y se confirió audiencia a sus propietarios: **1.-** Ana Lucrecia Ávalos Murilo, cédula de identidad número 1-0450-0200, como propietaria registral de la finca de Puntarenas matrícula **176897**. **2.-** Señor Pablo Quiel Molina, cédula de identidad 6-097-290, como beneficiario de la habitación familiar inscrita en la finca **176897**. **3.-** Banco Hipotecario de la Vivienda, cédula jurídica 3-007-78890, en la persona de su apoderado generalísimo, señor Carlos Manuel Castro Miranda, cédula de identidad 1-655-330, por existir limitaciones de Leyes 7052 y 7208 Sistema Financiero de Vivienda sobre la finca **176897**. **4.-** Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-1021, en la persona de su representante legal señor Gustavo Vargas Fernández, cédula de identidad 1-746-038, en su condición de propietario registral de la finca **192148**. Asimismo, por medio de la resolución de las 09:33 horas del 17 de marzo de 2020 se autoriza la notificación a los señores Ana Lucrecia Avalos Murillo y Pablo Quiel Molina por medio de edicto en el Diario Oficial La Gaceta.

Finalmente, mediante resolución de las 08:40 horas del 3 de agosto de 2020, el Registro Inmobiliario resolvió: "... **2)** Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización en las fincas del Partido de Puntarenas matrícula CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO (**169274**), CINCUENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS (**56576**), CIENTO SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE (**176897**), y CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO (**192148**), por la sobre posición total detectada y narrada con anterioridad, 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 referida inmovilización, o que el propietario registral de las fincas referidas, comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil,

---

mediante el cual se subsane la situación aquí planteada.- **3)** Consignar Inmovilización en los planos catastrados de Puntarenas números 1449672-2010 (finca 6-169274), 722801-1988 (finca 6-56576, 1450696-2010 (finca 6-176897) y 1625428-2012 (finca 6-192148)...” (folios 169 al 184 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el registro de origen, el señor Roberto López Jiménez propietario registral de la finca del partido de Puntarenas matrícula **56576**, el 14 de agosto de 2020 apeló y alegó que se violentó el derecho de defensa, que su finca está primera en tiempo y por ello considera que debe ser “desinscrita” la finca **169274** que se encuentra sobrepuesta a su propiedad. Reitera que la resolución de las 11:10 horas del 30 de marzo de 2017 contiene un error porque no se tomó en cuenta su escrito del 27 de marzo de 2017, recibido el 20 de abril de 2017 y visible a folio 164.

Asimismo, mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2020 ante el Registro Inmobiliario el señor Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional apeló y alegó que adquirió la finca **192148** mediante un remate realizado en un proceso judicial de cobro con el fin de recuperar una obligación crediticia no pagada. Por ello es totalmente ajeno al hecho cuestionado en este procedimiento, su derecho está consolidado y nació al amparo de la ley y de la publicidad registral. Solicita se revoque la resolución apelada y se mantenga a su representado en su condición actual de titular del inmueble sin ningún tipo de limitación a nivel registral.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando primero de la resolución.

---

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

**CUARTO. SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PROBANZAS PRESENTADAS.** Conforme el expediente administrativo levantado al efecto, se admite la prueba agregada por el Registro Inmobiliario para la resolución del presente asunto.

**QUINTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** 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.

**SEXTO. 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).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: “*De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento*” en donde se establecen los

---

procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, de tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en el artículo 2 inciso j de la Ley n.º 9602, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este mismo sentido, en el Título III del citado Reglamento, denominado “*Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral*”, ha sido previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), procedimiento que se regula en el artículo 36:

**Proceso de saneamiento.**

Este procedimiento tiene el fin de sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

Este procedimiento se realizará, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

---

Con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento mediante el cual:

[...] se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate. [...]

Es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos.

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral el funcionario registral puede corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

Conviene referirse en este punto a la medida cautelar administrativa que podría aplicarse en este caso concreto. Como se indicó, estas medidas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro.

---

La medida cautelar administrativa de inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos; dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia:

**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.

En el caso bajo estudio, la inmovilización que ha decretado el Registro Inmobiliario y que es objeto de impugnación, corresponde a una medida cautelar administrativa, provocada precisamente por la imposibilidad de sanear el asiento registral de las fincas del partido de Puntarenas **169274, 56576, 176897 y 192148**, las que se sobreponen según ha quedado demostrado.

Visto lo anterior y concluido el estudio del expediente venido en alzada, con fundamento en los informes técnicos oficio **DRI-CTE-06-0018-2016** y el **DRI-CTE-06-0021-2017**, en el montaje de planos, certificaciones de las propiedades, planos



---

catastrados y demás documentación que consta en el expediente, este Tribunal avala lo resuelto por Registro Inmobiliario, porque se demostró la sobreposición total en las 4 fincas de Puntarenas, matrículas: **169274, 56576, 176897 y 192148**, las cuales se encuentran en el mismo espacio físico.

Así las cosas y conforme lo visto, este Tribunal considera que corresponde la consignación de la medida cautelar de inmovilización sobre las fincas citadas y en sus respectivos planos catastrados números **1449672-2010 (finca 6-169274), 722801-1988 (finca 6-56576), 1450696-2010 (finca 6-176897) y 1625428-2012 (finca 6-192148)**.

Se debe 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, por lo que se constituye 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.

Dado lo anterior, la administración registral se encuentra imposibilitada para resolver esta situación, porque para ello se debe de anular alguno de los planos y la inscripción de la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. A la administración registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito por lo que, comprobada la inexactitud en la realidad física, esta debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por las

---

partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral tal como lo establece el artículo 474 del Código Civil, por cuanto lo concerniente al final, es que la realidad extra registral coincida con la realidad registral, sin dejar de lado la seguridad jurídica, que se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa que “el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. [...]” y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien.

Respecto de los agravios de la parte recurrente señor Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, propietario registral de la finca del Partido de Puntarenas **192148**, debe este Tribunal indicar que si bien como titular registral, adquirió al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por las partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral; de ahí que el artículo 474 del Código Civil, indica que el Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, cuando existan en la publicidad registral terceros involucrados, al disponer que:

No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.

De lo anterior se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia emitida por autoridad judicial competente para hacerlo, o bien, mediante documento auténtico, en este caso, el otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que

---

comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual deben ser rechazados los agravios.

Sobre lo peticionado por el señor Roberto López Jiménez propietario registral de la finca del partido de Puntarenas matrícula **56576**, en cuanto a que se le causó indefensión debido a que el Registro Inmobiliario no tomó en cuenta el escrito de fecha 27 de marzo de 2017, este agravio debe ser rechazado, toda vez que en la resolución recurrida consta expresamente la contestación al señor López Jiménez de cada uno de los puntos señalados en su escrito. En cuanto a la solicitud de “desincibir” la finca de Puntarenas 169274, como se indicó, este Tribunal se encuentra imposibilitado para anular algún plano o finca que grafique ese documento, en detrimento de derechos adquiridos por terceros registrales; se reitera que a la administración registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito.

**SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Tomando en cuenta las anteriores consideraciones no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, debido a ello deben declararse sin lugar los recursos planteados por Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional, como propietario registral de la finca del Partido de Puntarenas **192148** y Roberto López Jiménez propietario registral de la finca del partido de Puntarenas matrícula **56576**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:40 horas del 3 de agosto de 2020.

---

## POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el por el señor Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, como propietario registral de la finca del Partido de Puntarenas 192148 y **sin lugar** el recurso planteado por el señor Roberto López Jiménez propietario registral de la finca del partido de Puntarenas matrícula 56576, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:40 horas del 3 de agosto de 2020, la cual **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 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**

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53