
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0439-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL, APELANTE

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-139)

PROPIEDADES

VOTO 0817-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con ocho minutos del catorce de diciembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por Miguel Évila Salazar, abogado, con cédula de residencia 159100237315, vecino de Cartago, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:27 horas del 6 de agosto de 2020.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inició de oficio, conforme se ordenó en resolución de las 13:54 horas del 4 de marzo de 2020 dictada en el expediente 2019-051-RIM. Se investiga la finca del Partido de Cartago matrícula 38025 y sus segregaciones, por cuanto mediante el informe técnico DRI-CTE-03-0226-2019, suscrito por el señor Rafael Jiménez Arce, del Sub

Proceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, se concluyó que la finca 3-38025, plano C-1683612-2013, presenta una inconsistencia en área porque nació con 6402.5862 m² y no con 6.42025862 ha.

Por lo anterior, mediante resolución dictada a las 14:14 horas del 25 de marzo de 2020 la Asesoría Jurídica de ese Registro autorizó la apertura del expediente administrativo y ordenó cautelar las fincas de Cartago matrículas 38025, 229623 y 229754 y en los planos C-1683612-2013, C-1437472-2010 y C-1437471-2010, con una nota de advertencia administrativa, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Mediante resolución dictada a las 12:02 horas del 5 de mayo de 2020 la indicada Asesoría Jurídica confirió la audiencia de ley a: **1)** Sergio Durán Rodríguez, con cédula de identidad 9-087-626, en su condición de titular registral de las fincas del Partido de Cartago 38025 y 229623. **2)** Luis Diego Valverde Chavarría, cédula de identidad 1-1059-0060, como representante del Banco Popular y Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-042152, en su condición de acreedor de las hipotecas citas: a) 2016-245432-1-1-1 que pesa en la finca de Cartago matrícula 38025 y b) 2016-213329-1-7-1 que se publicita en la finca de Cartago matrícula 229754. **3)** Damaris Garita Ramírez, cédula de identidad 3-296-601, en su condición de deudora en la hipoteca citas 2016-245432-1-1-1 que pesa en la finca 38025. **4)** Carlos Joaquín Durán Rodríguez, cédula de identidad 3-320-438, en su condición de titular registral de la finca de Cartago matrícula 229754 y como deudor en la hipoteca citas 2016-213329-1-7-1 que se publicita en esa misma finca. **5)** Asdrúbal Rivera Sánchez, cédula de identidad número 3-290-731, como representante de Agroquímicos del Surco Capellades ADS CAP Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-529041, en su condición de anotante en el practicado de citas 800-457165, que se publicita en la finca de Cartago matrícula 229754 y que se tramita en el

Juzgado Especializado de Cobro de Cartago bajo el expediente 17-009473-1164-CJ.

Una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario, concluyó que la finca de Cartago matrícula 38025 presenta inconsistencias, así como las fincas nacidas por segregación de lotes de esa misma finca y que corresponde a las fincas de Cartago 229623, con una medida de 7927 m², plano C-1437472-2010 y 229754, plano C-1437471-2010, medida 7928 m², por lo que mediante resolución dictada a las 13:27 horas del 6 de agosto de 2020 resolvió:

I.- Consignar **INMOVILIZACIÓN** en las fincas del Partido de **CARTAGO** matrículas TREINTA Y OCHO MIL VEINTICINCO (**38025**), DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTITRES (**229623**) y DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (**229754**); así como en los planos catastrados números C-UN MILLON SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DOCE - DOS MIL TRECE (**C-1683612-2013**), C-UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS - DOS MIL DIEZ (**C-1437472-2010**) y C-UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO - DOS MIL DIEZ (**C-1437471-2010**).

Inconforme con lo resuelto por el registro de origen, el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, señor Miguel Évila Salazar, apeló la resolución relacionada y manifestó:

1. Si bien a nivel registral se mantiene anotación de la hipoteca en primer grado en favor de su representada, sobre la finca 3-38025-000, citas 2016-245432-01-0001-01, no se hace referencia al respecto en la resolución

2. El artículo 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece que procede la inmovilización si, dadas las audiencias a los interesados o afectados, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de esta; no obstante, en este caso no se evidencia oposición alguna de las partes en cuanto a corrección se refiere, por lo que la inmovilización es contraria a derecho y vulnera los derechos de su representado.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando quinto de la resolución venida en alzada

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

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. 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 DEL ASUNTO. 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 al establecer 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 del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 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, y 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 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), este procedimiento será, en lo que no se le oponga, igual al de la gestión administrativa descrito en el capítulo III, título II del reglamento de citas (artículo 38), se regula en el artículo 36 y su fin es:

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.

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...

En otras palabras, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia en 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.

Ahora bien, 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 (sic) 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.

De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico adjunto al oficio DRI-CTE-03-0226-2019, se concluye que la finca de Cartago 38025 presenta inconsistencia en el área, porque nació con una medida de 6.402,58 m² y no con la que se publicita 64.258,62 m².

La inmovilización consignada se fundamenta en la comprobación de que el 10 de diciembre de 2008 el Registro Inmobiliario realizó el traslado de la finca de Cartago 38025 del sistema tradicional de tomos al sistema digitalizado de folio real y desde ese momento la finca publicita una medida errónea de 64.258,62 m². A partir de ese hecho, se segregaron 2 lotes de la finca, generados por los planos C-1437472-2010 inscrito el 4 de agosto de 2010, finca 229623, con una medida de 7.927 m² y C-1437471-2010 inscrito el día 4 de agosto de 2010, finca 229754, con una medida de 7.928 m². Como se denota, **las fincas 229623 y 229754, efectivamente nacieron fuera del título de la finca madre matrícula 3-38025**; esta finca no tenía

la medida suficiente para haber realizado las segregaciones con las medidas que se determinaron en los planos C-1437472-2010 y C-1437471-2010.

El informe técnico DRI-CTE-03-0226-2019 demuestra la existencia de una inexactitud en los asientos registrales y catastrales señalados, por lo cual y con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este órgano de alzada que esta situación amerita la consignación de una medida cautelar administrativa en las fincas y planos que son objeto de este procedimiento, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que afectan a estos asientos, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente hasta que sean saneados.

Respecto de los agravios del recurrente, no es admisible su afirmación de que no se hace referencia a la hipoteca en primer grado en favor de su representada, sobre la finca 3-38025-000 que se publicita con las citas 2016-245432-01-0001-01, por cuanto de la lectura de la resolución recurrida se evidencia claramente que al inicio del considerando tercero, específicamente se desarrolla de forma amplia lo peticionado por el representante del apelante. En cuanto a la hipoteca indicada, avala este Tribunal lo señalado por el Registro de primera instancia sobre la obligación de cautelar las fincas y planos que reflejan inconsistencias y sobre la imposibilidad de consolidar derechos por parte de la administración registral; debe indicarse que tal y como lo dispuso el Registro de primera instancia en la resolución final venida en alzada, ese gravamen que publicita el asiento registral de la finca 3-38025-000, se mantendrá incólume, como en derecho procede, en tanto la resolución de un asunto de esa naturaleza corresponde resolverla a los estrados jurisdiccionales y no en esta vía.

No procede su consideración en cuanto a que la inmovilización de los asientos registrales es contraria a derecho en razón de no existir oposición de los interesados o afectados, porque como se desarrolló de forma amplia en esta resolución, ante alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario publicitar alguna medida cautelar administrativa en este caso de **inmovilización**, 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, tal y como se determinó en el presente asunto; la gestión administrativa es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros de que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esa sede.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas y por constatarse las contradicciones de los estados parcelarios en las fincas de Cartago matrículas 38025, 229623 y 229754 y de los planos catastrados C-1683612-2013, C-1437472-2010 y C-1437471-2010, debe declararse sin lugar el recurso planteado por Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:27 horas del 6 de agosto de 2020.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:27 horas del 6 de agosto de 2020, la que en este acto **se confirma** para que se

consigne inmovilización en las fincas de Cartago matrículas TREINTA Y OCHO MIL VEINTICINCO (38025), DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS (229623) y DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (229754); así como en los planos catastrados C-UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS DOCE - DOS MIL TRECE (C-1683612-2013), C-UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS - DOS MIL DIEZ (C-1437472-2010) y C-UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO - DOS MIL DIEZ (C-1437471-2010). 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

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53