
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0274-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1663-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0391-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cuarenta y cinco minutos del tres de setiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el abogado Maicol Acosta Vásquez, vecino de San José, cédula de identidad número 1-0827-0246, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas quince minutos del quince de junio de dos mil veintiuno.

Redacta la jueza Soto Arias

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa de oficio se inició conforme a la conciliación jurídica catastral que se incluye en el reporte de mantenimiento del Departamento Registral-Catastral del Registro Inmobiliario, mediante el cual se informó que la finca de la provincia de Alajuela matrícula **280455** con plano **A-36739-1992**, identificador predial **20106028045500**, se sobrepone en su totalidad con la

finca del partido de Alajuela matrícula **364941** con plano **A-699155-2001**, identificador predial **20106036494100** (folios 01 a 03 del expediente principal), contradicción parcelaria que es ampliada por medio del Informe Técnico Catastral con Oficio **DRI-CTE-03-0065-2021** del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario (folios 109 a 121 del expediente principal)

Mediante resolución de las 14:39 horas del 11 de agosto de 2020, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente y en ese mismo acto ordenó consignar una nota de advertencia administrativa sobre las fincas inscritas en el Partido de Alajuela matrículas **280455** y **364941** (folios 16 y 17 del expediente principal).

Asimismo mediante resolución de las 10:11 horas del 27 de agosto de 2020 (folios 29 a 31 del expediente principal), el Registro Inmobiliario confirió la audiencia de ley a las siguientes personas físicas y jurídicas: **1-** Al Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica número 4-000-001021 representado por el señor Jaime Adrián Murillo Viquez, cédula de identidad 4-0154-0809, en su condición de Apoderado General sin límite de suma; entidad bancaria que figura como propietaria registral de la finca de Alajuela matrícula 280455. **2-** El señor Kevin Manuel Astorga Mora, cédula de identidad número 1-1316-0641, en su condición de propietario registral de la finca de Alajuela matrícula 364941. **3-** Al señor Gradeli Pedro Araya Araya, cédula de identidad número 2-0196-0531, quien figura como acreedor en el gravamen hipotecario inscrito al tomo 2010, asiento 241810, consecutivo 01, secuencia 0001, subsecuencia 001.

En el expediente consta el apersonamiento del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica número 4-000-001021 por medio de su Apoderado Especial Administrativo, el señor Maicol Acosta Vásquez, vecino de San José, abogado y con cédula de identidad número 1-0827-0246 (folio 39 a 51 del expediente principal), siendo que por medio de la resolución de las

14:50 horas del 6 de octubre de 2020 se le previene para cumpla con requisitos formales (folio 60 a 62 del expediente principal)

Tambien consta el apersonamiento del señor Gradeli Pedro Araya Araya, cédula de identidad número 2-0196-0531 (ver folios 34 a 38 del expediente principal), quien figura como acreedor en el gravamen hipotecario inscrito al tomo 2010, asiento 241810, consecutivo 01, secuencia 0001, subsecuencia 001 y como él lo manifiesta en su escrito recibido, como adjudicatario de la finca de Alajuela matrícula 364941 según proceso ejecutivo hipotecario con Sumaria 10-003287-0638-CI del Juzgado de Cobro y Civil de Menor Cuantía del Primer Circuito Judicial de Alajuela y lo cual demuestra con la copia de los autos que adjunta a su manifiesto (ver folio 36 del expediente principal); demanda ejecutiva hipotecaria que se encuentra anotada en la finca supraindicada con citas tomo 0800, asiento 0041809, consecutivo 01, secuencia 0001, subsecuencia 001 (ver folios 13 y 14 del expediente principal) y a quien por medio de la resolución de las 14:48 horas del 6 de octubre de 2020 se le previenen requisitos formales en su apersonamiento (ver folio 57 y 58 del expediente principal).

Conforme a lo indicado, el señor Gradeli Pedro Araya Araya, cumple con lo prevenido en autos, por medio de su documento que rola de folio 66 a folio 71 del expediente principal y el señor Maicol Acosta Vásquez, de calidades citadas y en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, cumple con la prevención que se le notificara, por medio del escrito que consta de folios 72 a 76 del expediente principal; razón por la cual se aprueba el apersonamiento de cada parte interesada de acuerdo con la resolución de las 10:45 horas del 05 de noviembre de 2020 (ver folios 77 y 78 del expediente principal).

Al seguir analizando el expediente en alzada, se comprueba que por resolución de las 14:18 horas del 5 de noviembre de 2020 (folios 79 a 81 del expediente principal) se amplía la

audiencia conferida a las siguientes personas: **1-** al señor Gedalias González Alvarado, cédula de identidad número 6-0268-0141 en su condición de actor del proceso ejecutivo que consta anotado en la finca de Alajuela matrícula 364941 con citas tomo 0800, asiento 302037, consecutivo 01, secuencia 0001, subsecuencia 001, según Sumaria 14-00369-1022-LA del Tribunal de Trabajo de Menor Cuantía del Primer Circuito Judicial de Alajuela (ver folio 13 y 14 del expediente principal) **2-** A la Universidad Hispanoamericana Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-389392 representada por su apoderado generalísimo el señor Juan Carlos Marín Valenciano, cédula de identidad número 1-0959-0886, sociedad que figura como actora en el proceso ejecutivo que consta anotado en la finca de Alajuela matrícula 364941 con citas tomo 0800, asiento 419265, consecutivo 01, secuencia 0001, subsecuencia 001, según Sumaria 17-004019-1170-CJ del Juzgado Segundo Especializado de Cobro del Primer Circuito Judicial de San José (ver folio 13 y 14 del expediente principal) y **3-** Al señor Rafael Ángel Arrieta Villalobos, cédula de identidad número 2-0210-0313, en su condición de actor de la causa penal con Sumaria 11-484-612-PE por el delito de falsedad ideológica, demanda que consta anotada sobre la finca de Alajuela matrícula 364941 con citas tomo 2011, asiento 186985, consecutivo 01, secuencia 0001, subsecuencia 01 (ver folio 13 y 14 del expediente principal).

Cabe indicar que en el proceso de notificación de esta nueva audiencia, se logró notificar al señor Gedalias González Alvarado, cédula de identidad número 6-0268-0141, conforme al acuse de recibo de Correos de Costa Rica número RR502206774CR (ver folio 90 del expediente principal) y a la Universidad Hispanoamericana Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-389392, en la persona de su apoderado generalísimo el señor Juan Carlos Marín Valenciano, cédula de identidad número 1-0959-0886, según acuse de recibo de Correos de Costa Rica número RR502206805CR (ver folio 92 del expediente principal) sin embargo ninguna de las partes indicadas se apersonó en este proceso administrativo.

En este mismo orden, se denota que no fue posible notificar al señor Kevin Manuel Astorga

Mora, cédula de identidad número 1-1316-0641, en sus condiciones señaladas, según acuse de recibo de Correos de Costa Rica número RR50254109CR (ver folio 54 del expediente principal), ni al señor Rafael Ángel Arrieta Villalobos, cédula de identidad número 2-0210-0313, en su condición de actor de la causa penal con Sumaria 11-484-612-PE que pesa sobre la finca de Alajuela matrícula 364941, según acuse de recibos de Correos de Costa Rica números RR502206791CR (ver folio 94 del expediente principal) y RR501429599CR (ver folio 105 del expediente principal), este último acuse dirigido a un nuevo domicilio conteste con la resolución de las 10:50 horas del 9 de diciembre de 2020 (ver folio 97 del expediente principal).

En virtud de lo anterior, conforme a la resolución de las 11:32 horas del 25 de marzo de 2021 el Registro Inmobiliario autorizó la notificación para el señor Rafael Ángel Arrieta Villalobos, por medio de la publicación de un Edicto en el Diario Oficial La Gaceta, (ver folio 137 del expediente principal) resultando que dicho Edicto se publicó el día lunes 12 de abril de 2021 en la página 43 de la Gaceta número 69 (ver folio 144 del expediente principal) y de acuerdo con la resolución de las 08:05 horas del 14 de mayo de 2021 (ver folio 145 del expediente principal) se autorizó la notificación para el señor Kevin Manuel Astorga Mora, por medio de la publicación de un Edicto en el Diario Oficial La Gaceta de acuerdo; siendo que dicho Edicto se publicó el día miércoles 19 de mayo de 2021 en la página 92 de la Gaceta número 95 (ver folio 152 del expediente principal); todo de conformidad con lo establecido por el artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Además de dichas actuaciones procesales antes mencionadas, se aprecia que por medio de la Resolución de las 10:57 minutos del 11 de febrero de 2021 (ver folio 122 del expediente principal) se brinda conocimiento a las partes acerca del Informe Técnico Catastral que se agrega al expediente con Oficio **DRI-CTE-03-0065-2021**, mismo que rola de folio 109 a folio 121 del mismo, resultando que el apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica se manifiesta al respecto en su escrito que rola en folios 128 y 129 y el cual es

agregado en el expediente administrativo por medio de la resolución de las 14:23 horas del 09 de marzo de 2021 (ver folio 131 del expediente principal)

Finalmente el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 08:15 horas del 15 de julio de 2021, ordenó consignar nota de inmovilización sobre las fincas del partido de Alajuela matrículas **280455** y **364941** y sobre sus planos catastrados asociados números **A-36739-1992** y **A-699155-2001**, respectivamente. Según lo ordenado, dicha medida cautelar se mantendrá hasta tanto no se ordene su levantamiento en la vía jurisdiccional o bien que las partes interesadas subsanen la inexactitud mediante documento idóneo que deberá ser sometido al proceso de calificación e inscripción (folios 153 a 164 del expediente principal).

La resolución final mencionada fue debidamente notificada a las partes que constan apersonadas en el proceso de gestión administrativa, sean la entidad Banco Nacional de Costa Rica por medio de su apoderado especial administrativo y al señor Gradeli Pedro Araya Araya en sus medios aportados para recibir notificaciones (ver folios 167 y 169, respectivamente del expediente principal).

Consecuente con lo anterior, el apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, señor Maicol Acosta Vásquez, apeló lo resuelto (ver folios 170 a 178) y alegó que su representada actuó conforme lo indicaba la publicidad registral, toda vez que al momento de adjudicarse la finca inscrita en el Partido de **Alajuela** matrícula **280455**, la misma no se publicitaba “...ningún tipo de advertencia por parte del Registro Nacional que previniera de una sobreposición de fincas...” resultando que al analizar el historial de cada uno de las fincas sobrepuestas “...queda claro que la finca propiedad del Banco Nacional de Costa Rica nace a la vida jurídica antes que aquella con la que existe una sobreposición, con lo cual queda claro que se debe respetar el derecho prioritario del Banco Nacional de Costa Rica...” agregando que “...Es claro que el Registro Nacional debió advertir de la aparente sobreposición de fincas que ahora pone en conocimiento de las partes mucho tiempo después

(sic) de que el Banco otorgara el crédito y su posterior adjudicación, pues esa es la naturaleza y esencia del Registro Nacional, es decir, tiene la obligación legal de brindar información cierta y verás a terceros...”

El recurrente fundamenta su apelación por medio de los numerales 267, 449, 455, 456 del Código Civil; artículo 1 de la Ley 3883 Ley de Inscripción de documentos en el Registro Nacional; artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y 66 del Reglamento del Registro Nacional. Además, cita y transcribe jurisprudencia acerca de los principios de la prioridad registral; de la buena fe del tercero adquirente; de la seguridad jurídica y de la publicidad registral; razón por la cual solicita: “...anular la presente advertencia administrativa...” y la misma es admitida por el Registro Inmobiliario, según resolución de las 08:00 del 30 de junio de 2021 (ver 179 y 180 del expediente principal).

Por todo lo anterior este Tribunal aprueba las actuaciones procesales realizadas en el proceso administrativo venido en alzada.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos y hechos que constan dentro del expediente principal, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en el considerando tercero; agregando, ampliando y aclarando que del montaje que se ilustrará (ver figura 03 siguiente) y de acuerdo con los siguientes elementos objetivos que constan en el expediente de alzada, sean el Informe Técnico con oficio **DRI-CTE-03-0065-2021**, emitido por el Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario (ver folios 109 a 121 del expediente principal); la certificación literal de la finca de **Alajuela** matrícula **280455** (ver folio 07 del expediente principal); en la copia del plano **A-36739-1992**, (ver folio 08 del mismo expediente); en el testimonio de escritura inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble (en aquella época 01 de junio de 2001, hoy Registro Inmobiliario) al tomo 491, asiento 1230, mismo que permitió el nacimiento a la vida jurídica de la finca de **Alajuela** matrícula **364941** (ver folios 10 a 12 del

expediente principal); en la certificación literal de la finca de Alajuela matrícula 364941 (ver folio 13 y 14 del expediente principal) y en la copia del plano **A-699155-2001** (ver folio 15 del expediente principal); existe una sobreposición total del plano **A-36739-1992**, asociado a la finca de **Alajuela** matrícula **280455**, con el plano catastrado número **A-699155-2001**, publicitado por la finca de **Alajuela** matrícula **364941**; siendo que para la finca de Alajuela 280455 es una sobreposición total y para la finca de Alajuela 364941 trata de una sobreposición parcial.

Empero, la sobreposición o inconsistencia que se demuestra en expediente administrativo procede de las estipulaciones descuidadas, negligentes y/o distraídas que los comparecientes manifestaron ante el Notario que autorizó el testimonio de escritura que según su engrose corresponde a la escritura número cincuenta y siete visible al folio treinta y uno del tomo séptimo del protocolo del Notario Rafael Ángel Arroyo Jiménez, mismo que se presentó en el Registro Público de la Propiedad Inmueble (hoy Registro Inmobiliario) con citas de presentación **tomo 491, asiento 1230** y que permitió el nacimiento a la vida jurídica de la finca de **Alajuela** matrícula **364941**.

Lo anterior por cuanto en dicho instrumento público se comprueba pacíficamente que la propietaria de la finca de **Alajuela** matrícula **108538**, señora Auristela Campos Herrera, cédula de identidad número 2-0203-0594; segrega un lote de su finca y en ese mismo acto, se lo vende al comprador señor Manuel Antonio Vargas Campos, cédula de identidad 2-0342-0545; con una descripción que se ajusta al plano catastrado número **A-699155-2001**, **ello a pesar que el plano mencionado indica en sus antecedentes y en las Notas Técnicas agregadas por el Profesional en Topografía, que el terreno descrito en el plano corresponde a la reunión de la totalidad del área de la finca de Alajuela matrícula 280455 con una medida de 616,59 metros cuadrados, con un lote parte de la finca de Alajuela matrícula 108538 con una medida de 1.742,86 metros cuadrados.**

Queda comprobado que los antecedentes catastrales del plano catastrado número **A-699155-2001** provienen de las fincas de **Alajuela** matrículas **108538** y **280455**, conforme a la imagen del plano citado y de acuerdo con el extracto que se observa en la siguiente figura que es parte del Informe Técnico Catastral precitado:

REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS A-382022-80, A-36739-92, A-584004-99

DE LA FINCA FOLIO REAL NUMERO 2108538-000 SE SEGREGA UN AREA DE 1742.85 m².

INFORMACION DE REGISTRO
FOLIO REAL
2 280455-000
AREA SEGUN REGISTRO
616.59m²
ES PARTE
FOLIO REAL
2 108538-000
AREA SEGUN REGISTRO
3355.80m²

PROPIEDAD DE:
MANUEL ANTONIO VARGAS CAMPOS
ADRIAN VARGAS CAMPOS
CEDE A:
MANUEL ANTONIO VARGAS CAMPOS

CEDULA
2-342-545
2-365-957
2-342-545

SITUADO EN: SAN ISORO
DISTRITO: DE SAN ISORO
CANTON: 01 ALAJUELA
PROVINCIA: 02 ALAJUELA

INFORMACION DE REGISTRO
FOLIO REAL
2 280455-000
AREA SEGUN REGISTRO
616.59m²
ES PARTE
FOLIO REAL
2 108538-000
AREA SEGUN REGISTRO
3355.80m²

AREA : 2359.45m²

MAURICIO GONZALEZ GONZALEZ
TOPOGRAFO ASOCIADO TIA 7957

PROTOCOLO TOMO: 8840
FOLIO: 122
ESCALA: 1 : 1000
ARCHIVO: MARLYN.DWG
FECHA: ABRIL-2001

Figura 01
Extracto de las notas Técnicas del plano A-699155-2001

Además, se logra determinar que en el mismo testimonio de escritura que permite el nacimiento de la finca de **Alajuela** matrícula **364941**, con citas de presentación **tomo 491**, **asiento 1230**, las partes por medio de un epígrafe “sin que tome nota el registro”, manifestaron: “...El aquí comprador se compromete a devolver a la compradora mil doscientos catorce metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados, ya que la señora Campos Herrera le ha prestado el citado terreno para que el señor Vargas Campos lo utilice

en una transacción bancaria de tal forma que esta devolución se hará una vez que se haya cancelado la obligación con el banco...” y lo cual se aprecia en la siguiente imagen:

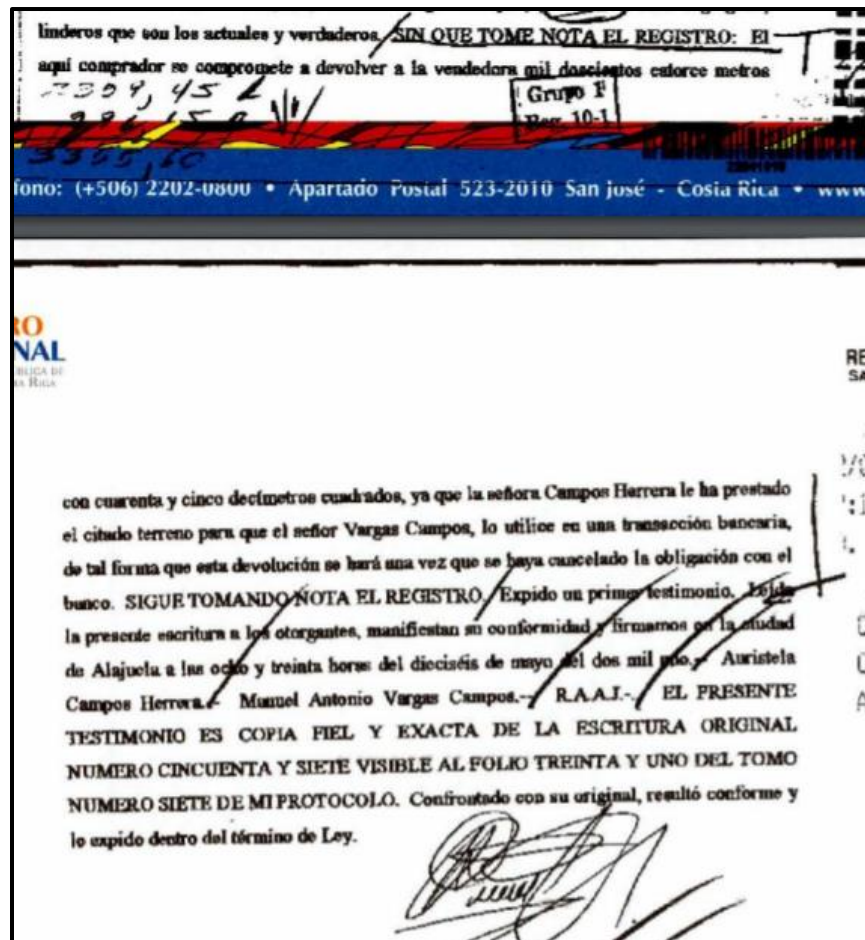


Figura 02

Cláusula de compromiso para devolver terreno “prestado”

Lo anterior comprueba que el instrumento público que permite el nacimiento a la vida jurídica de la finca de Alajuela matrícula 364941 posea una inexactitud de origen extra-registral, toda vez que el asiento catastral indica que el antecedente de la parcela descrita en el plano catastrado A-699155-2001 corresponde la reunión de un lote parte de la finca de Alajuela 108538 con la finca completa de Alajuela matrícula 280455.

En otras palabras, de lo anterior se comprueba que si las estipulaciones de las partes se hubieran sido ajustadas a las notas técnicas y a los antecedentes que el Profesional en

Topografía incorporó en el cuerpo del plano A-699155-2001; la finca de Alajuela 280455 se hubiera cerrado por la reunión de su terreno (616.59 metros cuadrados) con el lote segregado parte de la finca de Alajuela matrícula 108538 (1.742,86 metros cuadrados) conforme a lo dispuesto en el plano catastrado número A-699155-2001.

En consecuencia la inexactitud extra-registral demostrada se manifiesta en la actualidad como una sobreposición total, misma que se expone en la siguiente figura:

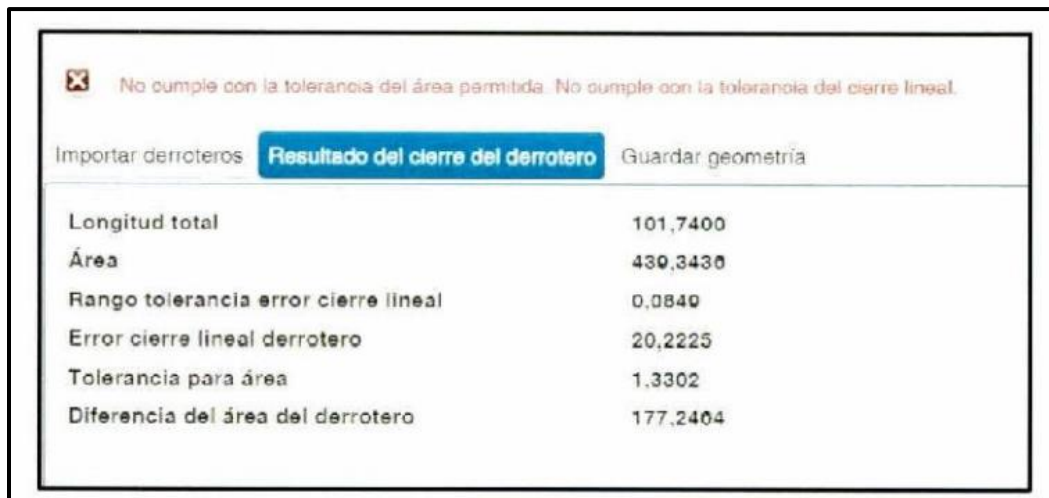


Figura 03
Montaje de los planos A-36739-1992 y A-699155-2001
con el plano A-0382022-1980 de la finca de Alajuela 108538-000

El montaje anterior incluye al plano A-0382022-1980 asociado con la finca de Alajuela matrícula 108538, inmueble que figura como antecedente en el asiento registral de las fincas de Alajuela matrículas 280455 y 364941 (el montaje se encuentra visible a folio 119 del legajo principal y constituye parte del informe técnico catastral precitado.)

También se incluye como hecho probado que el plano catastrado número **A-36739-1992**, asociado a la finca de Alajuela matrícula 280455, posee errores de elaboración que se

comprobaron en el Informe Técnico Catastral con Oficio **DRI-CTE-03-0065-2021** (ver folios 109 a 121 del expediente principal), toda vez que dicho informe en lo de interés indica “...Mediante el dibujo y cálculo del derrotero del plano catastrado A-0036739-1992, se determina un error de cierre lineal de 20.2225 m el cual se encuentra FUERA de la tolerancia lineal establecida de 0.0849 m, por otro lado, posee una tolerancia de área de 1.3302 m² y una diferencia de área de 177.2464 m² la cual se encuentra FUERA de la tolerancia mencionada, por lo que se puede decir que el plano catastrado NO cumple con las tolerancias establecidas...” según la siguiente figura:



<input checked="" type="checkbox"/> No cumple con la tolerancia del área permitida. No cumple con la tolerancia del cierre lineal.	
Importar derroteros	Resultado del cierre del derrotero
Guardar geometría	
Longitud total	101,7400
Área	430,3430
Rango tolerancia error cierre lineal	0,0849
Error cierre lineal derrotero	20,2225
Tolerancia para área	1,3302
Diferencia del área del derrotero	177,2404

Figura 04
Cálculo de tolerancias del plano A-0036739-1992
asociado a la finca de Alajuela 280455

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que este proceso administrativo las partes interesadas no demostraron que la señora Auristela Campos Herrera, cédula de identidad número 2-0203-0594 tuviera legitimidad o titularidad para vender una porción de terreno que, conforme al plano **A-699155-2001** pertenecía a la totalidad de la finca de **Alajuela** matrícula **280455** (616.59 metros cuadrados) para en tal condición poder venderlo al señor Manuel Antonio Vargas Campos, cédula de identidad 2-0342-0545, por

medio del testimonio de escritura presentado al tomo 491, asiento 1230. Por lo demás, no existen otros hechos “no probados” de interés para el dictado de la presente 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. SOBRE EL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL, LA INEXACTITUD DE ORIGEN EXTRAREGISTRAL QUE MOTIVA LA SOBREPOSICIÓN DE LAS FINCAS DE ALAJUELA MATRÍCULAS 280455 Y 364941, QUE LA MISMA NO CONSTITUYE UNA INEXACTITUD DE ORIGEN REGISTRAL, LA CONTRADICCIÓN PARCELARIA DETECTADA Y DEL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental, hasta llegar al principio de la fe pública registral, siendo este principio de fe pública registral, una ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados que podrían realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral.

La fe pública registral establece la presunción que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino que el mismo prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos y los cuales, para el caso que nos ocupa, se refiere específicamente, a los testimonios de escritura y planos catastrados que vinieron a constituir y/o modificar asientos registrales y catastrales relacionados con las fincas de Alajuela matrículas 280455 y 364941.

Cabe indicar que un testimonio de escritura debidamente autorizado por el Notario Público goza de validez, eficacia, certeza y autenticidad, el artículo 31 del Código Notarial, Ley 7764, establece que “El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. **En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él**” (lo resaltado es propio)

Asimismo, los informes técnicos catastrales, los planos y la información gráfica y matemática que consta en cada uno de esos planos, se encuentran protegidos por el principio de la fe pública que ostenta el profesional que las ha ejecutado y autorizado, sea el Topógrafo y/o el profesional en agrimensura. De tal modo que tales actuaciones se presumen exactas, veraces, eficaces y auténticas.

Al respecto, La Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura que es Ley número 4294, en su artículo 12 dispone en lo de interés: “...Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores...”.

En el mismo sentido, el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional estipula “...**Los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública** y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura. **Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública**, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto **quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral** o con planos

catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente” (lo resaltado no corresponde al original)

Bajo esta tesitura, los datos insertos en los planos catastrados, tales como el polígono, el derrotero, la medida, las notas técnicas agregadas por el profesional, la situación, los linderos y otros, deben ser considerados como ciertos, exactos y completos, por lo que no podrán cuestionarse, incluso por el Registrador, con la excepción que indica el numeral previamente citado y que se refiere a las contradicciones del estado parcelario que se detecten cuando la Subdirección Catastral se encuentre en el proceso de conformación del Mapa Catastral o en el mantenimiento del mismo.

Como se ha señalado en ocasiones similares, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son, no se encuentran exentas de inconsistencias e inexactitudes; mismas que cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan: inexactitudes de origen registral y cuando su génesis surge de la equivocación del Notario o del Profesional en Topografía, la inexactitud se conceptualiza como inexactitud de origen extra-registral.

En consecuencia de lo anterior, dentro de la normativa de índole registral tenemos que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009, que contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias, dependiendo del origen de las inexactitudes y de los medios que se utilicen para tal fin, es decir que sean conformes con nuestro ordenamiento jurídico.

En tal sentido, tenemos que en el Reglamento de cita, en su Título II, denominado: “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” se establece el procedimiento 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, tales como: nota de advertencia, nota de prevención, inmovilización, entre otras como la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en la Ley N°9602 en su artículo 2 inciso j, 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, a excepción de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento.

También encontramos en el mismo Reglamento, el Título III denominado “Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”, mismo que ha sido previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, la cual se evidencia “...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). Este artículo 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- imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

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, caso contrario se deberá de imponer la cautelar que corresponda conforme al origen de la inexactitud comprobada.

Analizado el expediente administrativo venido en alzada, se denota que en la resolución final, el Registro Inmobiliario consignó la nota de inmovilización, tanto en las fincas de Alajuela matrículas 280455 y 364941, como en sus planos asociados, en su orden los números A-36739-1992 y A-699155-2001; siendo que esta medida cautelar es la que ha procedido en circunstancias de hecho y de derecho similares a las investigadas.

La medida aplica no solamente por la sobreposición total comprobada y por el error de cierre detectado en el plano **A-36739-1992**, sino también por la inexactitud extra-registral comprobada en autos y que obedece al hecho que la señora Auristela Campos Herrera, cédula de identidad número 2-0203-0594, en su condición de propietaria de la finca de **Alajuela** matrícula **108538** vendió un lote al señor Manuel Antonio Vargas Campos, cédula de identidad 2-0342-0545, resultando que vendió ese lote como si fuera un fraccionamiento de

la finca de **Alajuela** matrícula **108538**, cuando en realidad el terreno vendido, conforme a los antecedentes y a las Notas Técnicas agregadas por el Profesional en Topografía en el plano catastrado **A-699155-2001**, incluía la medida total del terreno perteneciente a la finca de **Alajuela** matrícula **280455**, sean 616,59 metros cuadrados.

Es decir, se evidencia una desnaturalización del negocio jurídico pactado entre las partes, ya que sus estipulaciones permitieron que al momento de nacer a la vida jurídica la finca de **Alajuela** matrícula **364941**, esta abarcara de forma equivocada, una porción de terreno de 616.59 metros cuadrados la cual corresponde a la totalidad de la finca de **Alajuela** matrícula **280455**.

No resulta abundante reiterar que dichas estipulaciones contravinieron lo establecido por el profesional en topografía al momento de confeccionar el plano catastrado **número A-699155-2001**, sea que el plano describía la reunión de la totalidad del área de la finca de **Alajuela** matrícula **280455** (616.59 m²) con un lote de 1.742.86 m² parte de la finca de **Alajuela** matrícula **108538**.

Pacíficamente se ha demostrado la inexactitud de origen extra-registral y que la misma se ha detectado a través del estudio de los antecedentes catastrales y registrales de las fincas de **Alajuela** matrículas **280455** y **364941** en el proceso de conformación del mapa catastral relacionado con el distrito donde se ubican los inmuebles, sea el Distrito 06 San Isidro del Cantón 01 de Alajuela de la Provincia de Alajuela, resultado que aunque este distrito no se ha declarado en zona catastrada, lo cierto es que como consta en el Informe Técnico con Oficio **DRI-CTE-03-0065-2021**, dicha conformación incluye procesos técnicos de utilización de ortofotos de aplicación catastral, georreferenciación de planos, recopilación de antecedentes catastrales y registrales, conciliaciones jurídicas catastrales, elaboración del registro catastral, entre otros procesos, lo cual aunado a los medios técnicos y tecnológicos actuales permiten reflejar con una mejor exactitud el estado parcelario de dicho Distrito.

Además, se comprobó en el informe técnico con Oficio **DRI-CTE-03-0065-2021**, que el plano número **G-36739-1992** asociado con el predio identificador **20106028045500** de la finca de **Alajuela** matrícula **280455**, posee inexactitudes de elaboración y que por lo tanto el mismo no describe fielmente el terreno asociado a dicho inmueble (ver los hechos probados en esta resolución).

La medida cautelar de inmovilización se consigna, no solamente para proteger al titular de estos inmuebles, sino también, para informar correctamente al administrado sobre la situación real de estas fincas con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés alguna de las fincas supraindicadas y la misma 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 con motivo del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia: Al efecto dicho numeral establece:

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 relación con lo anterior y conforme al principio de legalidad, el Registro Inmobiliario no

puede modificar o cancelar de oficio un asiento catastral y/o registral debidamente inscrito y publicitado, lo que corresponde es -tal y como se procedió- con la autorización de la apertura de la presente Gestión Administrativa y publicitar las medidas cautelares comentadas anteriormente y que se establecen el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario; prosiguiendo con la audiencia a los titulares e interesados a fin que procuren la subsanación de los asientos catastrales y registrales, resultando que si no es posible que las partes logren modificar dichos asientos, entonces se procede con la Resolución Final, misma que ordenará anotar la inmovilización de las fincas aludidas y sus planos asociados.

En el caso bajo estudio, la inmovilización que es objeto de impugnación y que ha ordenado el Registro Inmobiliario, corresponde a una medida cautelar administrativa provocada precisamente por la imposibilidad de sanear los asientos registrales y catastrales de las fincas de **Alajuela** matrículas **280455** y **364941**, ello a pesar que a las partes interesadas se les brindó la audiencia correspondiente para tal efecto; siendo que para tal enmienda se requiere la confección de nuevos planos de agrimensura que se sometan al proceso de calificación catastral y que vengán a eliminar las contradicciones parcelarias persistentes y una vez realizado lo anterior, se requiere el consecuente otorgamiento de las escrituras públicas cuyos testimonios modifiquen los asientos registrales asociados a dichos inmuebles (artículo 450 del Código Civil).

De tal modo, se ha comprobado no sólo la inexactitud extra-registral en el Instrumento Público que permite el nacimiento a la vida jurídica de la finca de **Alajuela** matrícula **364941**, sino también que producto de tal inexactitud, al realizarse el proceso de conformación del mapa catastral del distrito 06 San Isidro del Cantón 01 de Alajuela, se detectó la sobreposición total del plano A-36739-1992 (finca de Alajuela 280455) con el plano A-699155-2001 (finca de Alajuela 364941).

Además, también se demostró que el plano A-36739-1992 posee errores de cierre que

contravienen al principio de concordancia que debe existir entre los asientos catastrales y registrales relacionados con un inmueble determinado (Artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional).

No obstante a pesar de dichos errores de cierre, la sobreposición de fincas se mantiene, sin detrimento de la inexactitud extra-registral que la produjo, traslape que se pudo constatar en el montaje de la figura 04 que se aprecia en los hechos probados de la presente resolución.

Conforme a lo explicado, en esta etapa procesal el Registro Inmobiliario y esta Autoridad, únicamente se encuentran autorizadas por el Ordenamiento Jurídico para cautelar las fincas con la finalidad de publicitar la inexactitud y así proteger al titular registral y a los terceros interesados en cada una de las fincas referidas.

Hay que tener muy claro que el objeto de este procedimiento es procurar que el asiento catastral coincida con el asiento registral, conforme al Principio de Concordancia antes mencionado y el cual en el caso examinado no se cumple, no solo por la sobreposición de fincas comprobada y por los errores de elaboración del plano A-36739-1992, sino también por la inexactitud extra-registral antes demostrada.

Cabe asentir que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establecido por el numeral 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa: “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.

No obstante lo anterior, la seguridad en la publicidad registral no puede verse como una función exclusiva del Registro Nacional, toda vez que para su inmutabilidad requiere también que los instrumentos públicos que motivan el nacimiento, la modificación o la cancelación de los asientos registrales y catastrales sean exactos, precisos, veraces, auténticos y eficaces con respecto a los negocios jurídicos que los administrados y usuarios dispongan al momento de accionar este aparato institucional.

Por los motivos antes señalados, la solicitud del recurrente en cuanto a la anulación de la resolución final y al levantamiento de la advertencia que pesa sobre la finca de Alajuela matrícula 280455, no puede ser aceptada por este Tribunal, por lo que dicho agravio debe ser rechazado.

En cuanto a los agravios que expone el apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, abogado Maicol Acosta Vásquez, mismos que se refieren, según su criterio, al hecho que la sobreposición o inexactitud debía ser publicitada en un momento propicio para los intereses de la entidad bancaria, ya que su representada no hubiera otorgado el crédito hipotecario, ni se hubiera adjudicado un bien inmueble con tal inexactitud, pero que a pesar de ello, en virtud del principio de prioridad y por haber nacido la finca propiedad del Banco Nacional de Costa Rica (Alajuela 280455) antes que la finca de **Alajuela** matrícula **364941** solicita se libere de la nota de advertencia sobrevenida, toda vez que su representada actuó como tercera de buena fe, amparada a la publicidad registral que registraba la finca de **Alajuela** matrícula **280455**.

Al respecto, después de analizar los elementos comprobados y ampliamente expuestos en esta resolución, dichos agravios deben rechazarse, ya que si bien es cierto, el artículo 1 de la Ley 3883 Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público establece que “...El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros...” en el caso examinado se desprende claramente que la

sobreposición de fincas surgió en razón de la negligente actuación de la propietaria registral de la finca de Alajuela 108538, del descuido del comprador del lote descrito en aquel testimonio de escritura que se presentó en el Registro Público de la Propiedad Inmueble (hoy Registro Inmobiliario) con citas de presentación tomo 491, asiento 1230 y por supuesto, también deviene de la mala asesoría del profesional en notariado que autorizó dicho instrumento público.

No puede consentir este Tribunal que tal inexactitud de origen extra-registral sea considerado como una inexactitud de origen registral, es decir, aquella que se gesta a partir del actuar de un funcionario registral en el proceso de calificación y de inscripción de un instrumento público, toda vez que del cuadro factico descrito se desprende pacíficamente que la sobreposición de las fincas de **Alajuela** matrículas **280455 y 364941** surge por el descuido, negligencia, culpa o dolo de los comparecientes de aquel testimonio de escritura, quienes conforme a los hechos probados que se ampliaron en esta resolución, convinieron para que el comprador del lote (finca de Alajuela 364941) devolviera terrenos a la vendedora una vez que hubiera finalizado la transacción bancaria de su interés.

Como se indicó, el Registro Nacional es garante de la publicidad y de la seguridad registral, sin embargo, la protección de estos principios jurídicos depende en primer lugar, de la autenticidad, veracidad y eficacia que posean los instrumentos públicos inscritos en esa Institución; en segundo lugar del principio de probidad y ética de los profesionales encargados de la autorización de dichos instrumentos y en tercer lugar, del actuar diligente y acertado de los comparecientes en aquellos documentos protocolares para concretizar y estipular correctamente los negocios jurídicos y contratos de su interés.

Congruente con lo anterior, al momento de la inscripción de la finca de Alajuela matrícula 364941, sea el 01 de junio de 2001 (ver folio 12 del expediente principal), la verificación de los antecedentes de los planos no se encontraba dentro del marco de calificación del

Registrador del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, no solamente por la falta de herramientas informáticas adecuadas para tal propósito, sino también por el principio de legalidad vigente en aquella fecha, siendo que además, resultaba de reciente data la promulgación del nuevo Código Notarial que reformaba el artículo 30 de la Ley 6545 Ley de Catastro Nacional y que exigía la indicación de un plano catastrado para todo movimiento registral. Por tal motivo la inexactitud antes comentada no puede observarse como una inexactitud de origen registral, sino de origen extra-registral.

Valga añadir de parte de este Tribunal, la importancia de las funciones que desempeña el Registro Inmobiliario, las cuales son 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 y es así como 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 seguridad jurídica en la publicidad registral.

Por tales motivos debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado por el abogado Maicol Acosta Vásquez, vecino de San José, cédula de identidad número 1-0827-0246, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021, con domicilio social en San José; en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:15 horas del 15 de junio de 2021 y confirmarse la resolución venida en Alzada, toda vez que se ha comprobado la inexactitud extra-registral en el testimonio de escritura que según su engrose corresponde a la escritura número cincuenta y siete visible al folio treinta y uno del tomo séptimo del protocolo del Notario Rafael Ángel Arroyo Jiménez y otorgada a las 08:30 horas del 16 de mayo de 2001, instrumento público que se presentó en el Registro Público de la Propiedad Inmueble (hoy Registro Inmobiliario) con citas de presentación tomo 491, asiento 1230 y cuya inexactitud generó la sobreposición

total del plano **A-36739-1992** de la finca de **Alajuela** matrícula **280455** con el plano **A-699155-2001** de la finca de **Alajuela** matrícula **364941**; siendo que además se demostró que el plano **A-36739-1992** posee errores de elaboración que no le permiten ajustarse a la realidad física del terreno, ni a la descripción de la finca de **Alajuela** matrícula **280455** publicitada en su asiento registral.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el abogado Maicol Acosta Vásquez, vecino de San José, cédula de identidad número 1-0827-0246, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021, con domicilio social en San José; en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:15 horas del 15 de junio de 2021, la que en este acto **se confirma** para que se mantenga la inmovilización sobre las fincas de **Alajuela** matrículas **280455** y **364941** y sobre los **A-36739-1992** y **A-699155-2001** en los términos indicados en la resolución recurrida. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del 30 de marzo de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán 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

dcg/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53