
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0062-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO.

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-852-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0122-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las dieciséis horas con cuatro minutos del veintiocho de marzo de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Miguel Évila Salazar, abogado, con cédula de residencia número: 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 11:00 horas del 5 de enero de 2022.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

La presente gestión administrativa inició por medio de reporte de mantenimiento remitido a la Dirección del Registro Inmobiliario, según identificador 60301015595600, correspondiente a la finca de Puntarenas **155956**, que presenta

doble titulación con la finca de Puntarenas **160202**.

Conforme los hechos reportados, por resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 11:30 horas del 8 de junio de 2020, se autorizó la apertura del expediente y se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Puntarenas 155956 y 160202, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito. Asimismo, por medio del oficio DRI-04-0036-2021 del 3 de febrero de 2021 se solicitó montaje de planos al Departamento Catastral-Técnico.

En resolución de las 15:40 horas del 3 de febrero de 2021 se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: Rony Flores Cedeño, cédula 6-388-232, en condición de propietario de la finca de Puntarenas 160202; Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-042152, representado por el señor José Daniel Mora Mora, cédula 1-633-846, en condición de acreedor del crédito hipotecario 2015-498490-1-2-1, inscrito sobre la finca de Puntarenas 160202; Keidy Monge Mora, cédula 1-1312-352, en condición de propietaria registral de la finca de Puntarenas 155956; Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica Canadá, cédula 3-006-87690, representada por William Hernández Matarrita, cédula 5-137-156, en condición de acreedora en la hipoteca inscrita según citas 577-3481-1-22-1 y a Michael David Leiva Alvarado, cédula 1-1258-426, en condición de beneficiario de habitación familiar de la finca de Puntarenas 155956. Mediante resolución de las 15:00 horas del 5 de octubre del 2021, se autorizó la publicación de un edicto en el Diario La Gaceta debido a que no pudo ser notificado el señor Rony Flores Cedeño.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución dictada a las 11:00 del 5 de enero 2022 el Registro Inmobiliario resolvió: [...] II.- Una vez firme la presente resolución, consignar **INMOVILIZACIÓN** en las fincas de **PUNTARENAS** matrículas

Puntarenas CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS (**155956**) y CIENTO SESENTA MIL DOSCIENTOS DOS (**160202**) [...]. Lo anterior al tener por comprobada la inexactitud registral entre las fincas citadas, que conforme al mapa catastral reflejan una doble titulación de fincas que se encuentran ubicadas en el mismo espacio físico lo que provoca un traslape entre ellas (ver folios 109 al 120 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apeló el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, y alegó:

1. El Registro Inmobiliario omite aplicar en la resolución la anotación menos gravosa, como lo es la nota de aviso catastral, mientras se corrige el error existente, el cual no fue ocasionado por su representado y que se puede enmendar mediante la emisión e inscripción de una escritura pública.
2. Su representado ha actuado de buena fe. El Registro no se dio a la tarea de realizar una visita de campo, sino que se basó en la utilización de mapa catastral, así como la ortofoto.

Por ello, solicitó levantar la inmovilización consignada para que, en su lugar, se mantenga la advertencia administrativa o en su defecto la nota de aviso catastral sobre la finca de la provincia de Puntarenas 160202.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando tercero 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. 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 LA INEXACTITUD Y EL 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 fe pública registral, principio que es 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 de 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 prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos. 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 errores materiales, inconsistencias e inexactitudes, que cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan: inexactitudes de origen registral (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) y cuando su génesis surge de la equivocación del notario público, del profesional en Topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza como inexactitud de origen extraregistral (artículo 16 del reglamento citado).

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 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.

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.

Partiendo de lo anterior, conviene referirse en este punto a la medida administrativa impuesta por el Registro de origen, que corresponde a la cautelar de inmovilización, la cual 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. Al efecto tal artículo indica:

Artículo 28. **La inmovilización.**

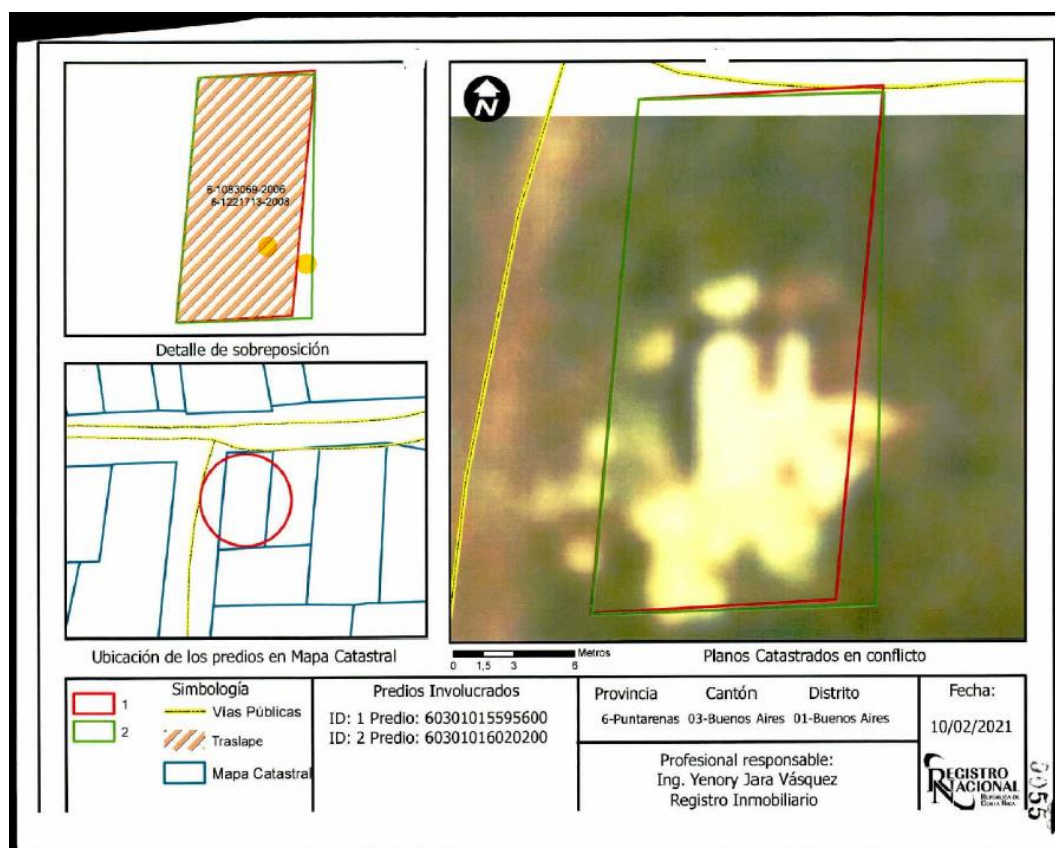
Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de 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.

De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el reporte de mantenimiento del predio, identificador 60301015595600 y el montaje de planos elaborado que consta a folio 55 del expediente administrativo, la finca de Puntarenas **155956** presenta doble titulación con la finca de la misma provincia **160202**. La inmovilización consignada se fundamenta en la comprobación que tuvo el Registro Inmobiliario y que comparte

este Tribunal de que las fincas indicadas se encuentran ubicadas en el mismo espacio físico, lo que provoca un traslape total entre ambas y se publicita en el mapa catastral como inconsistencia 06-C; que valga señalar, no fue objetado dentro del plazo concedido en la exposición pública de los datos de ese distrito, razón por la que ante cualquier inconformidad deberá ser presentado en la vía jurisdiccional.

Por lo anterior este Tribunal avala las medidas cautelares impuestas en la resolución venida en alzada en el tanto, la inmovilización en las fincas de Puntarenas matrículas **155956** y **160202**, procede por corresponder a una sobreposición total de las fincas, tal y como se visualiza en la siguiente imagen que es montaje de planos de las fincas citadas, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear.



De igual manera, se deberán cautelar los planos correspondientes a las fincas en cuestión: P-1083069-2006 (finca 155956) y P-1221713-2008 (finca 160202).

Ahora bien, en relación con los agravios del apelante, que se refieren a la solicitud de que se dicte una medida cautelar menos gravosa para la finca de Puntarenas 160202, se debe indicar al recurrente que no resulta procedente tal petición, por lo que los agravios deben ser rechazados, lo anterior debido a la sobreposición total que presenta la finca de su representada. Las medidas cautelares administrativas 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, tal como sucede en el caso de estudio, lo que debe ser puesto en conocimiento de terceros con el fin de limitar la disposición de la totalidad de la propiedad debido a la anomalía que presenta; esa medida precautoria no solo obedece a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporciona y garantiza la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto véase, entre otros, el Voto 982-2001 de 23 de noviembre de 2001, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota

de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.

Esta decisión no ha sido superada y el criterio sigue vigente para los efectos registrales; de ahí la importancia del reporte de inconsistencias elaborado por el Departamento Catastral Técnico que consiste en la conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, lo cuales no han sido desvirtuados y originan la medida cautelar de inmovilización debido a que se comprobó la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas señaladas. Por lo señalado, tampoco es procedente mantener únicamente la advertencia administrativa en lugar de la inmovilización, tal como lo solicitó el apelante.

En cuanto a la visita de campo que menciona el recurrente en sus agravios, esta no resulta necesaria debido a que la finca se ubica en zona catastrada, proceso que como se indicó, no fue cuestionado dentro del plazo concedido al efecto.

Ha de tener claro el recurrente, 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 opera 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, y esto garantiza que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad

jurídica, todo ello en consonancia con el artículo primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, 3883.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 5 de enero de 2022, la que en este acto se confirma; asimismo, se amplían las medidas cautelares consignadas en las fincas indicadas a sus planos catastrados: P-1083069-2006 (finca 155956) y P-1221713-2008 (finca 160202).

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 5 de enero de 2022, la que en este acto **se confirma**, para que se consigne inmovilización en el asiento registral de las fincas del partido de Puntarenas matrículas **155956** y **160202** y sus planos **P-1083069-2006** y **P-1221713-2008**. 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