
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0061-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-0420-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0152-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas cuarenta y un minutos del veintidós de abril de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el señor **ANDRÉS CAMACHO HERNÁNDEZ**, cédula de identidad 4-0201-0892, mayor, abogado, en representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** con cédula de persona jurídica 4-000-001021, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 21 de diciembre del 2021.

Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia mediante reportes de inconsistencias emitidos por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización de Catastro-Registro, en donde se informa de un traslape entre las fincas de Cartago matrícula 134707 identificada por el plano **C-0888576-1990** y la matrícula **72936** graficada por el plano **C-0014266-1974**.

Por resolución de las 08:00 horas del 21 de diciembre del 2021, el Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente:

- ✓ Mantener la advertencia administrativa sobre la finca 134707 y su plano C-0888576-1990.
- ✓ Consignar inmovilización sobre la finca 134707 y su plano C-0888576-1990.
- ✓ Cancelar la advertencia administrativa sobre la finca 72936 y su plano C-0014266-1974.
- ✓ Consignar aviso catastral en la finca finca 72936 y su plano C-0014266-1974.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen el **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** apeló manifestando en sus agravios:

Su representado es acreedor hipotecario de la finca de Cartago 134707, cuya constitución se amparó ante la información que reflejó en su momento la publicidad registral. Como tercero protegido no puede verse afectado por los hechos presentados en este expediente, posterior al negocio jurídico otorgado. Asimismo, la inmovilización no se ajusta a la normativa registral y afecta sus intereses. Por lo anterior, solicita revocar la resolución recurrida.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.

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

CUARTO. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.

La Gestión Administrativa está definida en el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre del 2009) 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, este procedimiento 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**, siendo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas reguladas en el Derecho Registral, entre otras: el **aviso catastral**, la **nota de advertencia administrativa**. Además, en caso de que el saneamiento no sea posible debe procederse con la **inmovilización**, dado que, por lo general 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 medidas cautelares.

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

Sobre la medida cautelar administrativa de inmovilización, tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario y 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 los Tribunales de Justicia.

Por otra parte, el **AVISO CATASTRAL** ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.

Esta medida cautelar ha sido conceptualizada por este Tribunal en diversas resoluciones, dentro de ellas en el **Voto 0375-2019** de las 11:11 horas del 17 de julio de 2019, indicando:

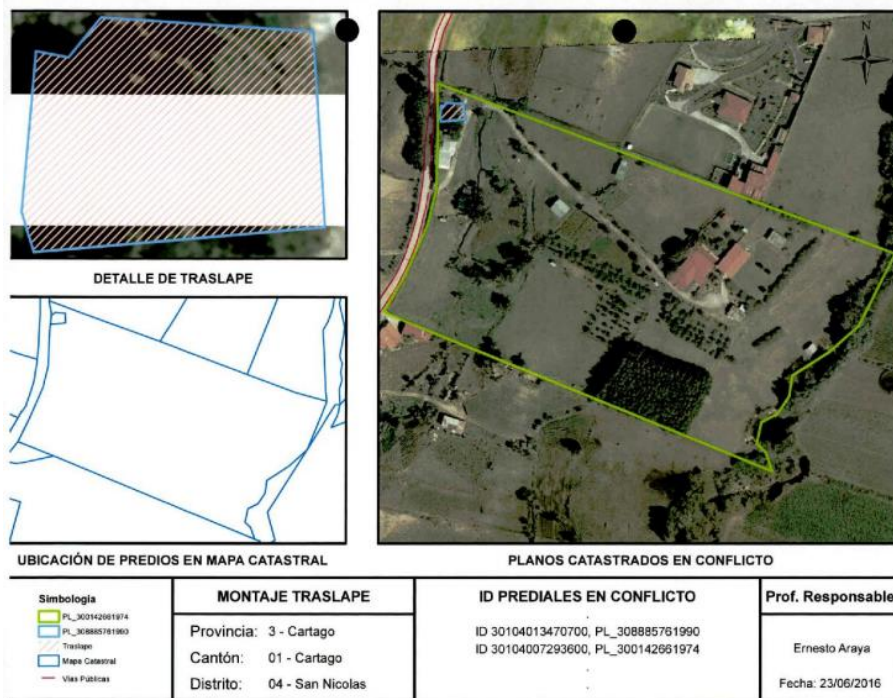
“...Con este aviso se ofrece una **simple publicidad noticia** para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes; (...), **sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.**

Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una **nota de advertencia administrativa**, típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. Por ello, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles -mediante Circulares Registrales **DRP-01-2009** de 19 de enero de 2009 y **DRP-006-2009** de 01 de junio de 2009- modificó la forma de prevenir a terceros, denominando la medida como Aviso Catastral con el fin de publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la Unidad de Saneamiento, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, siendo que en éstos mismos términos resulta aplicable a este asunto.

El Aviso Catastral, por sí mismo, no puede sustraer las fincas afectadas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad. Sin embargo para lograr el levantamiento de esta medida cautelar administrativa, dado que los bienes inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios(...), y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante escritura pública la rectificación de las inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados.

En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo ...” (Voto 0375-2019)

Concluido el estudio del expediente venido en alzada, con fundamento en los reportes de inconsistencias emitidos por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral que inician estas diligencias administrativas, en los que se informa de una sobreposición entre las fincas matrículas **134707** y **72936** de Cartago, así como del montaje de los planos catastrados **C-0888576-1990** y **C-0014266-1974**; visible a folio 3 de este expediente, este Tribunal tiene claro la existencia de una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del Reglamento de citas, que es necesario sanear. Al efecto obsérvese la siguiente imagen;



De lo anterior, se comprueba que efectivamente entre una y otra finca se produce un traslape total para una de ellas y parcial para la de mayor extensión. La finca **134707** de la provincia de Cartago tiene un área de 165.42 m² y la finca **72936** de la misma provincia tiene un área de 43,494.88 m². Por lo anterior, bajo los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**, no se justifica imponer una medida cautelar tan grave como es la inmovilización a la finca de mayor área, a efecto de permitir a su titular la posibilidad de disponer del resto de su terreno siempre y cuando no involucre el área en que se ubica el traslape, como bien lo indicó el Registro en la resolución apelada.

Con relación a los principios de razonabilidad y proporcionalidad la Sala Constitucional se ha referido a ellos en diversas resoluciones, entre ellas las Sentencias: **6805-11** de las 10:31 horas del 27 de mayo de 2011, **3950-12** de las 16:30 horas del 21 de marzo de 2012 y **10986-2012** de las 15:05 horas del 14 de agosto de 2012, en los siguientes términos:

...En sintonía con la doctrina más autorizada del Derecho Constitucional y con la jurisprudencia de los Tribunales Constitucionales, la Sala Constitucional ha receptado, en su jurisprudencia, los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**. En efecto, ha precisado el contenido necesario de los principios de razonabilidad y proporcionalidad. En reiteradas sentencias ha señalado, sobre el primero, que **la ley no puede ni debe ser irracional, ya que el medio que se seleccione debe tener una relación real y sustancial con el objeto de que se persigue**. Desde esta perspectiva, la racionalidad técnica significa una proporcionalidad entre medios y fines; la racionalidad jurídica implica una adecuación a la Constitución en general y, en especial, a los derechos y libertades reconocidos y garantizados en ella y en los Instrumentos Internacionales sobre Derechos Humanos debidamente vigentes en nuestro país y; por último, **la razonabilidad sobre los efectos personales supone que no pueden imponerse a esos derechos otras limitaciones o cargas que razonablemente se deriven de su naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad**. Sala Constitucional Sentencias 6805-11, 3950-12).

Y adicionalmente agrega que

...la razonabilidad es parte integrante del control constitucional con el fin de asegurar que las leyes, y en general toda norma, no resulten en un ejercicio arbitrario y sin sentido del poder público, **sino que respondan a necesidades y motivaciones reales** (...) se ha dejado claramente expresado que la competencia de esta Sede se limita a excluir del ordenamiento los actos totalmente irrazonables, pero no a sustituir ni a enjuiciar a las autoridades públicas en la ponderación de los elementos que pueden hacer una opción más adecuada que otra **debe advertirse que en sentido estricto la razonabilidad equivale a justicia**, así, por ejemplo, una ley que establezca prestaciones científicas o técnicamente disparatadas, sería una ley técnicamente irracional o irrazonable, y por ello, sería también jurídicamente irrazonable. En este

sentido cabe advertir que no es lo mismo decir que un acto es razonable, a que un acto no es irrazonable, por cuanto la razonabilidad es un punto dentro de una franja de posibilidades u opciones, teniendo un límite hacia arriba y otro hacia abajo, fuera de los cuales la escogencia resulta irrazonable, en razón del exceso o por defecto, respectivamente... (Sentencia número 00486-94 Sala Constitucional Sentencia 10986-12).

Visto lo anterior, y dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane la inconsistencia objeto de estas diligencias administrativas y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en los reportes elaborados por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, 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 sus asientos, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente hasta que sean saneados.

Por ello, en aplicación de los referidos principios de razonabilidad y proporcionalidad, que requieren de una racionalidad técnica que implica la proporcionalidad entre los medios y los fines que persigue en este caso la imposición de medidas cautelares administrativas, que resulte adecuada a los derechos de los administrados y no les establezca *“otras limitaciones o cargas que razonablemente se deriven de su naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad”*, considera este Tribunal que debe confirmarse la resolución venida en alzada.

Debemos 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. Constituyéndose 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.

El publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico – comercial del país; 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, N°3883, que establece la publicidad con seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros.

En relación con los agravios que manifiesta el recurrente, no son admisibles, toda vez que ambos asientos registrales se encuentran afectados por una inexactitud y dado que; se reitera, la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas resulta ineludible su obligación de darles publicidad mediante medidas cautelares administrativas, como son las impuestas en este caso de inmovilización y aviso catastral.

Para levantar estas cautelares los titulares de los bienes jurídicos involucrados pueden ejercer su derecho concebido en el artículo 474 del Código Civil, mediante el cual llegan a un acuerdo conciliatorio, constituyen los documentos correspondientes y por rogación los ingresan a la corriente registral para su debida inscripción; o en su caso, acuden a dilucidar la problemática ante los tribunales de justicia, cuya resolución definitiva deberá ser ingresada igualmente al Registro a efecto de publicitar la decisión judicial que viene a poner fin a la problemática entre las fincas aludidas.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, se declara sin lugar el recurso planteado por el licenciado **ANDRÉS CAMACHO HERNÁNDEZ**, en

representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 21 de diciembre del 2021, la cual en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **ANDRÉS CAMACHO HERNÁNDEZ**, en representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 21 de diciembre del 2021, la cual en este acto se confirma. Estas medidas cautelares se mantendrán hasta que sea saneada la inexactitud que afecta dichos asientos registrales y catastrales en los términos indicados en esta resolución. 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

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53