
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0131-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-182-RIM)

CATASTRAL

VOTO 0199-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con veintiocho minutos del veintisiete de mayo de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **Miguel Évila Salazar**, abogado, cédula de residencia 159100237315 en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 21 de febrero de 2022.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa inició de oficio en el Registro Inmobiliario, en virtud del informe técnico elaborado por el ingeniero Roberto Segura González, funcionario del Departamento Catastral Técnico, que indicó en lo conducente:

Que el plano catastrado SJ-153205-1993 (finca 413362) traslapa los planos SJ -600582-1999 (finca 497365), SJ-600579-1999 (finca 497368), SJ-600578-1999 (finca 497369), SJ-600574-1999 (finca 497370), SJ-600638-1999 (finca 497371), SJ-600577-1999 (finca 497372) y SJ-600576-1999 (finca 497373).



Por medio de resolución emitida a las 08:00 horas del 21 de febrero del 2022, el Registro Inmobiliario, resolvió mantener la advertencia administrativa que consta anotada en las fincas y sus respectivos planos. Además, una vez que quede en firme, se ordena inmovilizar los inmuebles de la Provincia de San José matrículas: 413362, 497365, 497368, 497369, 497370, 497371, 497372 y 497373, con los respectivos planos asociados al asiento registral: SJ-153205-1993, SJ-600582-1999, SJ-600579-1999, SJ-600578-1999, SJ-600574-1999, SJ-600638-1999, SJ-600577-1999 y SJ-600576-1999.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado Miguel Évila Salazar apeló la resolución relacionada, manifestando en sus agravios lo siguiente:

1. El Banco Popular y de Desarrollo Comunal es acreedor de la finca 1-497368, a nombre de Giselle Rojas Mora, la cual responde por un crédito hipotecario a favor del banco según citas 574-27328-01-0001-001.
2. No es de recibo el argumento que los agrimensores gozan de fe pública en el ejercicio de sus funciones y que por esa razón no se pueda modificar de oficio los asientos registrales o catastrales.

-
3. El Registro debió realizar una visita física al lugar para tomar las medidas pertinentes, no basada en asientos registrales. La visita al campo le hubiese dado al registro más elementos probatorios para emitir la resolución final.
 4. La resolución es confusa en su parte dispositiva porque sanciona con dos medidas a las fincas involucradas la advertencia y la inmovilización.
 5. La sobreposición existente es responsabilidad del registrador que en su momento no advirtió el defecto en la calificación registral.
 6. El crédito se otorgó con la información registral publicitada en ese momento y las medidas cautelares impuestas obligan a su representado a soportar un proceso judicial largo y tedioso, que no es producto de su actuar.

Solicita se acoja en todos los extremos la apelación, se levante la inmovilización consignada y se mantenga la anotación menos gravosa , sea la advertencia administrativa sobre la finca interés de su representado, la finca 1-497368-000

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

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia para el dictado de la presente resolución.

CUARTO: Que 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. I. El procedimiento registral está basado en una serie de

principios registrales que funcionan dentro de un iter procedural, hasta llegar al principio de la fe pública registral. Previo a este, se encuentra el principio de publicidad, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico que se trate. Los efectos de esa publicidad varían si se refiere a un asiento provisional o definitivo, en cuyo caso el primero de índole formal, tiene como efecto una publicidad noticia, mientras que el segundo, de índole material es aquel que viene a publicitar una modificación, transformación o extinción del bien jurídico, estableciendo la presunción de que ese asiento registral es exacto, completo y concordante con la realidad física.

Pero, 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). Por esa razón y dentro de la normativa de índole registral, se encuentra 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 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 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, aviso catastral, inmovilización y 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.

En este mismo sentido, en el Título III del citado Reglamento, denominado “Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”, se ha previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que se presenta “...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.** (Lo resaltado no es del original).

El procedimiento anterior 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 21). 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.

El mecanismo utilizado por la autoridad registral, para informar a terceros del inicio de la investigación sobre una posible inconsistencia, lo constituye la nota de advertencia administrativa, conceptualizada en el artículo 25 del Reglamento citado, que indica:

Artículo 25.-De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.

Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.

No obstante, 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, se observa que el Registro de origen conforme a la inexactitud valorada, impuso a las fincas en conflicto la medida cautelar que consideró era necesaria para proteger no solo al titular de los inmuebles, sino también, informar correctamente al usuario sobre la situación real de estas fincas, con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés sobre ellas. Esta medida corresponde a la cautelar administrativa de inmovilización, cuyo efecto inmediato es el de sustraer el bien del tráfico mercantil. 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 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 este sentido, 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, en donde el Registro ordenó mantener la advertencia administrativa e inmovilizar las fincas y sus respectivos planos citados. Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto véase, entre otros, el Voto No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, 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...

Desarrolladas las dos medidas cautelares que interesan, ahora es necesario hacer el estudio para determinar la procedencia de estas en los inmuebles que se discuten.

II. Analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico elaborado por el ingeniero Roberto Segura González, visible de folio 2 a 7 del expediente principal, se arriba a la conclusión que el plano catastrado SJ-153205-1993 (finca 413362) traslapa los planos SJ -600582-1999 (finca 497365), SJ-600579-1999 (finca 497368), SJ-600578-1999 (finca 497369), SJ-600574-1999 (finca 497370), SJ-600638-1999 (finca 497371), SJ-600577-1999 (finca 497372) y SJ-600576-1999 (finca 497373).

Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro a quo, ya que efectivamente se puede constatar, con base en el montaje técnicamente elaborado en el que se utilizó como insumos las ortofotos del lugar y los planos relacionados en los asientos registrales de las fincas en conflicto (visible a folios 4 y 5 del expediente principal) que en el presente caso se presenta un traslape entre el plano que representa el inmueble de San José 413362 y los planos relacionados con las fincas de la provincia de San José 497365, 497368, 497369, 497370, 497371, 497372 y 497373.

Debemos recordar, que el marco de calificación registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la gestión administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la **publicidad registral** inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial, administrativa o topográfica, que son denominados errores extra registrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extra registral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares, tal y como se desarrolló anteriormente.

En el caso de estudio, el Registro ordenó mantener la advertencia administrativa e inmovilizar las fincas y sus respectivos planos citados.

La Sala Constitucional con respecto al acto administrativo de inmovilización de propiedades ha indicado:

El acto administrativo mediante el cual el Registro Nacional inmoviliza una determinada propiedad forma parte de sus potestades administrativas y, en sí mismo, no constituye violación al derecho de propiedad. Ahora bien, si en este caso dichas potestades se ejercieron en forma contraria a lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico, ello es un asunto de legalidad ordinaria relativo a la validez del mencionado acto cuyo conocimiento corresponde a la jurisdicción común, una vez agotada la vía administrativa correspondiente. En consecuencia, el recurso resulta inadmisible por carecer de fundamento y así debe declararse. (Sala Constitucional, Resolución N.^º 02961 – 1997, del 28 de mayo del 1997)

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó comprobado con el informe técnico realizado por el Registro, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas del partido de San José matrículas 413362, 497365, 497368, 497369, 497370, 497371, 497372 y 497373 en virtud de que se evidencia un traslape entre el plano que representa el primer inmueble con respecto a los planos de las demás fincas relacionadas.

Lo anterior imposibilita al Registro, poder resolver esta situación, ya que ello implica determinar un mejor derecho sobre los espacios físicos en discusión, recordemos que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito. Si bien el Banco Popular hipotecó al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por la parte interesada mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral. Véase que la misma normativa da dos opciones para que el interesado subsane los errores en la publicidad registral (artículo 474 del Código Civil).

Así las cosas, el asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por el interesado, ya que lo que concierne al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral. Recordemos que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la *Ley sobre inscripción de documentos en el registro público*, que dispone en lo que interesa lo siguiente: “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, pero este no es competente para resolver conflictos como el presente.

Mientras que ello se resuelve, lo único que corresponde a la Administración Registral es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del

Registro Inmobiliario que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituyen que la Administración Registral puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten al momento de subsanar la inexactitud.

Es en la vía jurisdiccional que se debe ventilar los agravios del apelante en cuanto a la titularidad del bien. Se colige que el Banco Popular cuenta con otros medios para garantizar su derecho, sea tanto en la sede jurisdiccional o subsanando la inexactitud de común acuerdo con las demás partes, en la vía administrativa, por lo que no puede indicar que las medidas tomadas para resguardar la seguridad jurídica registral y la publicidad registral le causen indefensión.

En el presente caso no existen pruebas o elementos que desvirtúen los hallazgos encontrados en el informe técnico que da respuesta al oficio DRI-04-008-2020 elaborado por el ingeniero Roberto Segura González, o contra los insumos utilizados para realizar el análisis catastral, sea las ortofotos o los planos utilizados, por lo que no es un requerimiento técnico que el Registro deba realizar una visita de campo.

La resolución recurrida no está imponiendo una doble sanción como lo indica el apelante, ya que mantener la advertencia y la inmovilización permite dar continuidad al período en que inició la cautela del inmueble, de manera que la publicidad registral de la finca en cuanto al inicio del período cautelar sea correcta para efectos de terceros registrales y en resguardo de la seguridad jurídica. Siendo a su vez consecuentes con el principio de publicidad, que apunta dar a conocer las situaciones jurídicas existentes en el registro a terceros interesados, con la finalidad de favorecer que se puedan tomar las decisiones adecuadas con respecto a los

inmuebles y asegurar los resultados jurídicos esperados.

Asimismo, la inconsistencia en la publicidad registral detectada en el presente caso no puede atribuirse a un error cometido por los registradores encargados de calificar e inscribir los distintos movimientos que han tenido las fincas afectadas, toda vez que los planos cuestionados fueron inscritos antes del año 2003, cuando no se habían integrado el Catastro Nacional con el Registro de Bienes Inmuebles, y tampoco existían los medios necesarios para verificarlos en el Sistema de Información de Planos (SIP) que permitieran determinar una eventual sobreposición entre los predios. Aspecto, que esta siendo abordado por las autoridades registrales, mediante el levantamiento catastral y la declaratoria de zonas catastradas, en aras de compatibilizar los datos gráficos y jurídicos de los inmuebles.

De todo lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, y habiendo terceros involucrados que podrían afectarse, 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 las actuaciones de quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Al estar justificada la cautelar de inmovilización, fundada en el informe técnico realizado, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales citados, en virtud de que se evidencia un traslape entre dichos planos y sus respectivas fincas, no queda más que confirmar la resolución recurrida venida en alzada.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por **Miguel Évila Salazar**, en su condición de apoderado especial administrativo del

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 21 de febrero del 2022, la que en este acto se confirma.

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 DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 21 de febrero del 2022, la que en este acto **se confirma** en todos sus extremos. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE**.

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 26/07/2022 12:16 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 18/07/2022 08:40 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 26/07/2022 08:23 AM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 18/07/2022 11:47 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 18/07/2022 09:47 AM

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**