

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2022-0133-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA y MARÍA DE LOS ÁNGELES EDUARTE  
QUESADA, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO.**

**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-414-RIM**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0234-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las doce horas con ocho minutos del diez de junio de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal de los recursos de apelación interpuestos por los señores Andrés Camacho Hernández, abogado, con cédula de identidad número 4-0201-0892, vecino de Heredia, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Nacional de Costa Rica, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-001021 y Simón Angulo Arredondo, abogado, con cédula de identidad número 2-0504-0854, vecino de San José, apoderado especial administrativo de la señora María de los Ángeles Eduarte Quesada, cédula de identidad número 1-0371-0331, vecina de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 24 de febrero de 2022.

**Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora.**

---

## CONSIDERANDO

### **PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

La presente gestión administrativa inició debido a defectos puestos a la calificación de un plano que refiere al documento 2018-93437 que pretendía rectificar el área en aumento de la finca de la provincia de Puntarenas matrícula 147733, presentado por el Ing. Kenneth Vargas Ramírez, quien, al objetar esos defectos ante el Registro, fueron confirmados por el Ing. Max Bonilla Barrantes. Posteriormente bajo la calificación número 155-2018-CT, el señor Marlon Aguilar Chaves subdirector Catastral también confirma los defectos con base en la conciliación jurídica a cargo de la Ingeniera Alejandra González Morera, funcionaria del Subproceso de Cartografía Catastral, oficio DRI-CTE-05-0041-2010 del 12 de febrero de 2020 (ver folios 022-047 del expediente administrativo).

La Ingeniera González Morera realiza el estudio de antecedentes de las fincas de Puntarenas matrículas 7970 y 147733 y consulta el mapa catastral del distrito 3 Chomes del cantón 01 de Puntarenas.

Confirmados los defectos se remite el caso a la Coordinación de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, dadas las inconsistencias encontradas, a saber: que no existe una relación de antecedentes entre la finca 6-7970, plano P-10257-1936 y la finca de la presentación, ni a su finca madre 35911, plano P-359789-1979, la que nació mediante diligencias de información posesoria de 13 de junio de 1980; se confirma la doble inmatriculación, y las inconsistencias de los inmuebles 7970, 7971, 17052 y 21921 todas de la provincia de Puntarenas. La finca 6-0035911 se encuentra sobrepuesta totalmente con el plano P-10257-1936 que se relaciona con las fincas 7970 y 7971 ubicadas en el predio ID 60103P000003605300 en el que se ubican además las fincas 17052 y 21921. Al encontrarse sobrepuesta la finca 35911 con las fincas indicadas, con el consecutivo predial sus segregaciones y las

---

segregaciones de estas arrastran esa contradicción parcelaria.

Conforme lo anterior, por resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario de las 14:00 horas del 29 de enero de 2021, se ordenó la apertura de la gestión administrativa y se consignó nota de advertencia administrativa en las fincas 6-7970, 6-7971, 6-17052, 6-21921, 6-35911, 6-109955, 6-163590, 6-147338, 6-147733, 6-160819, 6-174174 y 6-175929. Igualmente, en los planos catastrados números: P-10257-1936, P-1075292-2006, P-524783-1983, P-1238434-2007, P-1077554-2006, P-1059021-2006, P-1215716-2008, P-1373591-2009 y P-143593-2010 (ver folios 206 al 209 del expediente administrativo, tomo I). Asimismo, mediante resolución de las 15:00 horas del 03 de febrero de 2021 se confirió la audiencia de ley a las partes interesadas y constan en el expediente los acuses de recibo correspondientes, así como la publicación del edicto en los casos que no fue posible notificar personalmente.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 13:00 horas del 24 de febrero de 2022, se decidió mantener la nota de advertencia administrativa en las fincas 6-7970, 6-7971, 6-17052, 6-21921, 6-35911, 6-109955, 6-163590, 6-147338, 6-147733, 6-160819, 6-174174, 6-175929, 6-136822, 6-136973, 6-139951 y 6-141214. Ordenar inmovilización de las fincas de Puntarenas: 6-7970, 6-7971, 6-17052, 6-21921, 6-35911, 6-109955, 6-163590, 6-147338, 6-147733, 6-160819, 6-174174, 6-175929, 6-136822, 6-136973, 6-139951 y 6-141214, mantener la nota de advertencia administrativa que se encuentra anotada en los planos catastrados números: P-10257-1936, P-1075292-2006, P-524783-1983, P-1238434-2007, P-1077554-2006, P-1059021-2006, P-1215716-2008, P-1373591-2009 y P-1436593-2010, P-0795243-2002, P-921837-2004, P-0972037-2005 y P-1001165-2005 y ordenar la inmovilización en los planos catastrados números: P-10257-1936, P-1075292-2006, P-524783-1983, P-1238434-2007, P-1077554-2006, P-1059021-2006, P-1215716-2008, P-1373591-

---

2009, P-1436593-2010, P-0795243-2002, P-921837-2004, P-0972037-2005 y P-1001165-2005. Lo anterior al tener por comprobado el Registro Inmobiliario la inexactitud registral entre las fincas citadas, conforme al mapa catastral que refleja una sobreposición total entre estas. (Ver folios 544 al 566 del expediente administrativo tomo II).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apelan el representante del Banco Nacional de Costa Rica, con relación a las fincas matrícula 109955-000 y 163590-000 propiedad de Mario Chacón Chinchilla, que soportan gravamen hipotecario de primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica; y el abogado Simón Angulo Arredondo, apoderado especial administrativo de la señora María de los Ángeles Eduarte Quesada propietaria de las fincas matrícula 6-0147733 y 6-0136822. Ambas partes alegan lo siguiente:

I. Agravios del señor Andrés Camacho Hernández, apoderado especial administrativo, del Banco Nacional de Costa Rica, con relación a las fincas matrículas 109955-000 y 163590-000 cuyo titular es el señor Mario Chacón Chinchilla, las que soportan gravamen hipotecario de primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica, al respecto indica:

1. Las fincas matrícula 109955-000 y 163590-000 propiedad del citado Chacón Chinchilla, soportan gravamen hipotecario de primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica; los gravámenes fueron inscritos, el primero, el 12 de junio de 2009, citas 2009-163033-01-0001-001 y el segundo, en fecha 26 de febrero de 2010, bajo las citas 2010-77270-01-0001-001, gravámenes que fueron constituidos para garantizar el pago de líneas de crédito adquiridas por el propietario del inmueble.

2. El Banco Nacional de Costa Rica, es un tercero de buena fe que resulta ajeno al hecho que se cuestiona en este procedimiento, el derecho que ostenta su

---

representado con relación al inmueble está consolidado y nació a la vida jurídica al amparo de la ley y de un proceso judicial debidamente tramitado, respetándose el principio de contradictorio y el principio de defensa. La publicidad registral debe garantizar la seguridad en los actos y contratos que suscriban los integrantes de la sociedad civil, así como los derechos de los terceros de buena fe que pudieran verse involucrados en la transmisión de bienes y derechos registrales, cual es el caso de su representado que pretende la recuperación de los fondos públicos otorgados en crédito, a través de la ejecución del inmueble objeto de este procedimiento al amparo de la información registral, conforme el artículo 449 del Código Civil.

3. Lo resuelto por el Registro Inmobiliario modifica la realidad publicitada registralmente sobre el inmueble, siendo que se resuelve consignar inmovilización sobre los bienes inmuebles de cita, afectando también el derecho real de garantía que ostenta el Banco Nacional de Costa Rica.

4. Solicita se revise lo resuelto, se revoque lo indicado en el punto I del por tanto de la resolución recurrida, debido a que no resuelve a favor lo solicitado por su representada en su escrito de apersonamiento y no incorpora ni desarrolla los elementos de hecho y derecho que motivan la no aceptación de estos y por ello se violentan los derechos del Banco Nacional de Costa Rica y se mantenga incólume su estado registral.

II. Agravios del señor Simón Angulo Arredondo, apoderado especial administrativo de la señora María de los Ángeles Eduarte Quesada propietaria de las fincas 6-0147733 y 6-0136822. Al respecto indica:

1. María de los Ángeles Eduarte Quesada el día 14 de julio del 2005 procedió a comprarle al señor German Rojas Rojas una propiedad segregada de la finca 6-35911-000 la cual tiene una media de 763.63 metros cuadrados con el plano P-1001165-2005, el que se encuentra visado y registrado; esa adquisición fue inscrita

---

en el Registro Nacional con todos sus efectos de publicidad y seguridad registral con el número de finca 6-0147733. La propiedad inscrita a nombre de su representada cuenta con 18 años aproximadamente de haberse adquirido pasando por todos los protocolos de seguridad registral para adquirirse, por lo que considera que el informe realizado por la Ingeniera Alejandra González Morera sobre el plano P-10257-1936 para indicar el traslape de las propiedades de su representada, sin haber hecho un estudio con los ingenieros topógrafos que realizaron los planos de su representada, resulta un error no admisible en una ciencia exacta como es la ingeniería topográfica que se basa en medidas exactas, por lo que establecer tantos años después un traslape de propiedades incluso va en contra de los términos prescriptivos civiles para cualquier reclamo o acción de tipo administrativo. Su representada ha realizado construcciones en sus terrenos, ejerce la posesión pacífica e ininterrumpida, no ha tenido denuncias penales, cuenta con los servicios de agua y electricidad, sus propiedades están frente a calle pública lo que le permite libre disposición de sus propiedades, ha cancelado impuestos municipales y también cuenta con límites con cercado que delimita conforme los planos visados, respetando a sus vecinos.

2. La resolución administrativa que se impugna establece de manera unilateral que se han demostrado inconsistencias en las fincas de su representada, sin que se le diera el debido proceso para aportar cualquier tipo de prueba pericial que contradiga al perito Ingeniera Alejandra González Morera, considera que es un adelanto de criterio que afecta un derecho fundamental de su representada, debido a la inmovilización en las fincas de su propiedad. Las medidas cautelares de inmovilización y anotaciones sobre las propiedades y planos de su representada 6-0147733, plano P-1001165-2005 y 6-0136822, plano P-795243-2002 resultan desproporcionadas. Considera, además, que, con las medidas cautelares fijadas, no se fija un tiempo específico de la anotación y de la inmovilización lo que lesiona el derecho de defensa de forma indeterminada en el tiempo, lo que no corresponde

---

a la legalidad de un proceso administrativo. Las medidas cautelares tienen márgenes de tiempo, porque esto corresponde al derecho de defensa y debido proceso constitucional lo que se echa de menos en la resolución que impugna. Ofrece como pruebas copias certificadas de las escrituras, copias de los planos visados y registrados, copias de recibos de electricidad con la localización.

3. Solicita se declare con lugar el recurso de apelación por estimarse la anotación e inmovilización contrarias al debido proceso, en violación con los artículos 39 y 41 de la Constitución Política y se levante la inmovilización sobre las propiedades y planos de su representada 6-0147733, plano P-1001165-2005 y 6-0136822, plano P-795243-2002.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando primero 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. I.** 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. 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 concordantes 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.

El Registro Inmobiliario, en vista de la situación que se presenta entre las fincas relacionadas y sus planos, resuelve imponer la medida cautelar de inmovilización, la cual tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico mercantil. Esta cautelar está regulada en el artículo 28 del reglamento de organización del Registro Inmobiliario 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, competencia que conforme al artículo 153 de la Constitución Política les corresponde a los tribunales de justicia. Al efecto dicho

---

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.

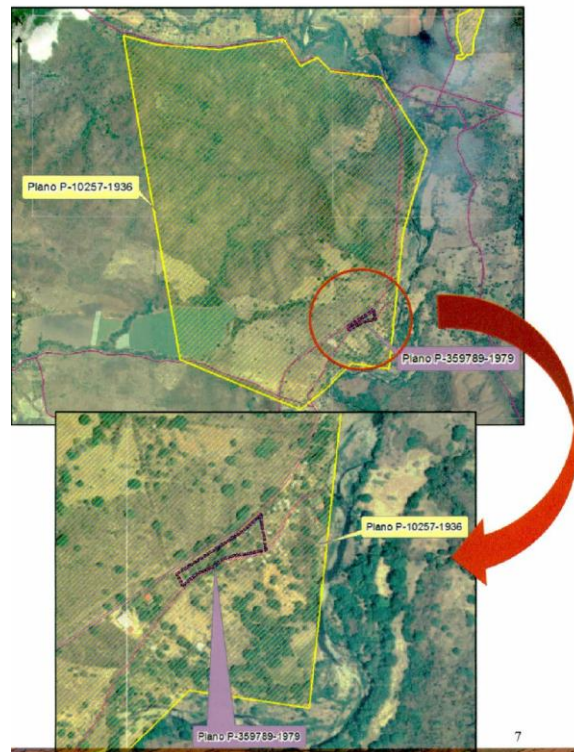
De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.

**II.** De acuerdo con lo anterior, corresponde determinar si efectivamente la cautelar impuesta por el Registro de origen es lo correcto conforme al caso que se discute.

Concluido el estudio del expediente venido en alzada, se comprobó conforme con el informe técnico referido a la conciliación jurídica del Mapa Catastral del distrito 03 Chomes, del cantón 01 Puntarenas de la Provincia de Puntarenas, realizado por la ingeniera Alejandra González Morera, que no existe una relación de antecedentes entre la finca de la provincia de Puntarenas matrícula 7970, plano P-10257-1936 y la finca graficada bajo la presentación 2018-93437 que se discute en estas diligencias y que corresponde a la matrícula de la misma provincia 147733, que fue segregada de la finca de Puntarenas matrícula 35911, plano P-359789-1979, la que nació mediante diligencias de información posesoria de 13 de junio de 1980. Estas fincas presentan una sobreposición total.

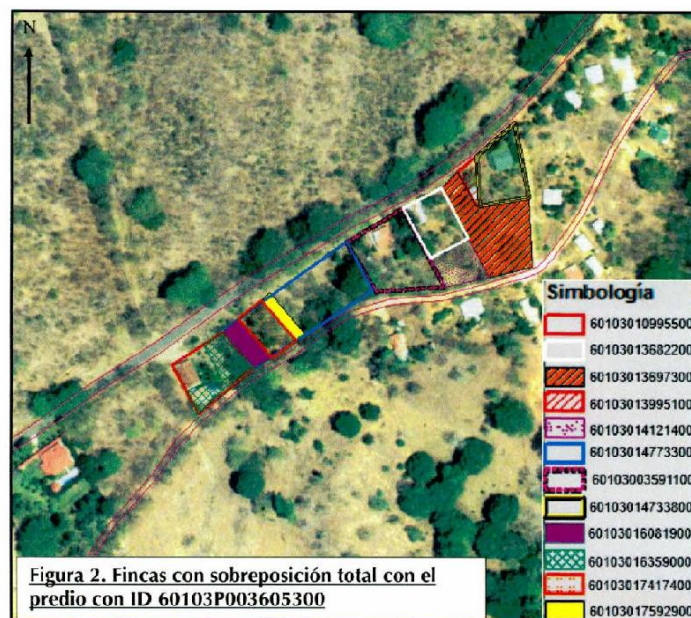
La finca 35911 se encuentra sobrepuesta totalmente con el plano P-10257-1936 el que, además, se relaciona con las fincas de Puntarenas 7970, 7971, 17052 y 21921. Al encontrarse sobrepuesta la finca 35911 con las fincas indicadas, sus segregaciones y las segregaciones de estas, arrastran esa contradicción parcelaria. Al efecto obsérvese la siguiente imagen, en la cual la figura amarilla corresponde al plano P-10257-1936, donde se ubican las fincas 7970, 7971, 17052 y 21921, incluso las dos primeras, muestran en su descripción como plano, el indicado de 1936. La figura de color rojo encerrada en un círculo corresponde a la finca 35911, que se adquirió por información posesoria en el año 1980 y de la cual se segregaron varias fincas y estas a su vez tienen otras segregaciones. De esta finca se segregó la 147733 sobre la cual se estaba haciendo una rectificación de medida y es precisamente el plano que originó estas diligencias, tal como se indicó líneas arriba bajo la presentación 2018-93437.

Figura 1. Traslape de planos P-10257-1936 y P-359789-1979



Ahora bien, la inmovilización consignada en las fincas y planos se fundamenta en la comprobación que tuvo el Registro Inmobiliario, de que las fincas de la provincia de Puntarenas matrículas 7970 y 35911 se encuentran ubicadas en el mismo espacio físico, provocando un traslape total entre ambas, tal como se visualiza en la imagen arriba indicada.

Pero a la vez existe una sobreposición total de las fincas 7970, cuyo plano tal como se indicó es el de 1936 y que también se refleja en la descripción de la finca matrícula 7971, además de comprobarse que las fincas matrículas 17052 y 21921 también su espacio físico se encuentra dentro de este plano de 1936, con las segregadas de la finca 35911 que corresponden a los siguientes inmuebles: 6-0109955, 6-163590, 6-147338, 6-147733, 6-160819, 6-174174, 6-175929, 6-136822, 6-136973, 6-139951 y 6-141214 y sus planos P-1059021-2006, P-1215716-2008, P-1373591-2009, P-1436593-2010, P-0795243-2002, P-921837-2004, P-1001165-2005, P-524783-1983, P-1238434-2007, P-1077554-2006, P-0972037-2005, tal y como se visualiza en la siguiente imagen:



Bajo ese entendimiento, estas dos imágenes son contestes con la problemática discutida, en donde tenemos dos fincas de la provincia de Puntarenas con las matrículas 7970 y 7971, las que están graficadas en un mismo plano que es el P-10257-1936, que es la extensión amarilla graficada en la primera imagen, donde no se distingue un espacio físico para cada una de ellas. También, las fincas de la provincia de Puntarenas bajo las matrículas 17052 y 21921 están dentro del mismo espacio físico del plano P-10257-1936, y tampoco se distingue un espacio determinado e identificado para ellas.

Por otro lado, se visualiza una finca que es la matrícula de la provincia de Puntarenas 35911 que fue adquirida por información posesoria, pero conforme a esa misma primera imagen, se ubica dentro del plano P 10257-1936. Pero, además, el caso se complica cuando de esa finca se segregan otras, entre ellas las que interesan en este proceso matrículas 109955-000 y 163590-000 ambas propiedades del señor Mario Chacón Chinchilla, y matrículas 136822 y 147733, esta última que se pretende rectificar su medida mediante un plano que refiere a la presentación 2018-93437, que provocó la apertura de estas diligencias y que también se traslapan con las fincas 7970, 7971, 17052 y 21921 y por supuesto con el plano P- 10257-1936.

Por lo anterior, no queda más para este Tribunal que avalar la medida cautelar impuesta a las fincas y planos en discusión en la resolución venida en alzada, por corresponder a una sobreposición total de las fincas, tal y como se visualiza en las imágenes anteriores, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear, ya sea que las partes se pongan de acuerdo conforme lo indica el artículo 474 del Código Civil o en su caso acudan a los tribunales de justicia para establecer el mejor derecho que cada uno de los titulares alegará. De momento la administración registral en resguardo de los

---

principios de publicidad, seguridad y fe pública registral, lo que publicitará es la medida cautelar de inmovilización impuesta para las fincas en discusión.

En relación con los agravios del apelante representante del Banco Nacional de Costa Rica, que solicita se mantenga incólume el estado registral de las fincas número 109955-000 y 163590-000 propiedad de Mario Chacón Chinchilla, las que soportan gravamen hipotecario de primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica, debe indicársele a este recurrente que no resulta procedente tal petición en virtud de la sobreposición total que presentan las fincas de interés de su representada. Se comprobó que estas dos fincas fueron segregadas de la finca de Puntarenas 35911 que tal como quedó establecido líneas arriba están dentro del plano P-10257-1936 y que traslapan con las fincas 7970, 7971, 17052 y 21921 y por ende las dos fincas de interés del Banco Nacional, también traslapan con esas fincas que no se ubican en un espacio físico determinado dentro del plano de referencia.

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 inmovilizar las fincas de la provincia de Puntarenas número 109955-000 y 163590-000 propiedad de Mario Chacón Chinchilla, dada la sobreposición total, lo que debe ser puesto en conocimiento de terceros y limitada la disposición de la totalidad de las propiedades debido a la anomalía que presentan, esa medida precautoria no solo obedece 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 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.

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, número 3883. Por las razones indicadas se rechazan los agravios de este apelante.

En cuanto a los agravios señalados en el recurso de apelación interpuesto por el señor Simón Angulo Arredondo, apoderado especial administrativo de la señora María de los Ángeles Eduarte Quesada propietaria de la fincas de la provincia de Puntarenas bajo las matrículas 147733 y 136822, igualmente deben ser rechazados, ya que no lleva razón al señalar que no se cumplió con el debido proceso al concluirse el informe realizado por el Registro Inmobiliario que detectó las inconsistencias en las fincas de su representada, ya que el Registro Inmobiliario una vez autorizada la apertura del presente expediente, otorgó las audiencias de ley, mediante las que por su parte pudo haber aportado cualquier tipo de prueba que considerara pertinente y no lo hizo. Tampoco se puede considerar el informe pericial realizado por la Ingeniera Alejandra González Morera como un delante de criterio, tal como lo establece la recurrente, ya que este está basado en la información constante en el Registro y el estudio de campo que al efecto se realiza para el levantamiento catastral.

Igualmente deben ser rechazados los agravios referidos por este apelante en cuanto a que las medidas cautelares impuestas sobre las propiedades de su representada son desproporcionadas, ya que como se señaló anteriormente, la sobreposición total que presentan las fincas de interés de su representada no puede ser subsanada registralmente y a la administración registral lo que le queda es la consignación de la medida cautelar dispuesta, la que y se reitera, ha sido concebida 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, lo que debe ser puesto en conocimiento de terceros y limitada la disposición de las propiedades debido a la anomalía que presentan; 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 efecto sobre el tema la Sala Constitucional 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 inadmisibles por carecer de fundamento y así debe declararse. (Sala Constitucional, Resolución N.º 02961 – 1997, del 28 de mayo del 1997)

Con relación al agravio expuesto en cuanto a que el Registro no puso límite de tiempo a las medidas de advertencia e inmovilización; este Tribunal indica que el transcurso del tiempo no convalida las inexactitudes detectadas y por eso han de mantenerse hasta que las partes lleguen a un acuerdo conforme lo establece el artículo 474 del Código Civil o un juez de los tribunales de justicia resuelva la situación.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar los recursos planteados por el señor Andrés Camacho Hernández, apoderado especial administrativo, del Banco Nacional de Costa Rica, con relación a las fincas folio real número 109955-000 y 163590-000 propiedad de

---

Mario Chacón Chinchilla, las que soportan gravamen hipotecario de primer grado a favor del Banco Nacional de Costa Rica y por el señor Simón Angulo Arredondo, apoderado especial administrativo de la señora María de los Ángeles Eduarte Quesada propietaria de la finca 6-0147733 y 6-0136822, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 05 de enero de 2022, la que en este acto se confirma.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar**, los recursos planteados por el señor Andrés Camacho Hernández, apoderado especial administrativo, del Banco Nacional de Costa Rica y por el señor Simón Angulo Arredondo, apoderado especial administrativo de la señora María de los Ángeles Eduarte Quesada, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:00 horas del 24 de febrero de 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.**

**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