

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2022-0423-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**3-101-611475 S.A., apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-898-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0510-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas quince minutos del dieciocho de noviembre de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la administradora de empresas IRENE MENA CHAVARRÍA, vecina de Heredia, cédula de identidad 1-1118-0955, en su condición de presidente de la sociedad 3-101-611475 S.A., domiciliada en Heredia, 400 metros al oeste de Repuestos Gigante, Bajos del Virilla, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:54 horas del 9 de agosto de 2022.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento inició a solicitud de la señora IRENE MENA CHAVARRÍA, de calidades y en la representación citada, quien denunció el traslape de las fincas de San José 624398 y 698561, descritas en los planos SJ-1546102-2011 y SJ-2070940-2018 respectivamente.

---

Mediante los montajes visibles a folios 82 a 84 (estudio de verificación de sobreposición del Departamento Técnico Catastral), se advirtió la existencia de un traslape total de las fincas de San José 624398 y 698561, y sus respectivos planos SJ-1546102-2011 y SJ-2070940-2018.

Mediante resolución de las 10:56 horas del 21 de octubre de 2021 (folio 66), se autorizó la apertura del expediente administrativo, y mediante resolución de las 15:21 horas del 4 de marzo de 2022 (folio 86), se ordenó consignar advertencia administrativa sobre las fincas de San José 624398 y 698561, y sus respectivos planos SJ-1546102-2011 y SJ-2070940-2018.

Las audiencias fueron conferidas con resoluciones de las 09:20 horas del 11 de marzo de 2022 (folio 99) y 09:05 horas del 30 de marzo de 2022 (folio 110) a los titulares de las fincas indicadas.

Por medio de la resolución de las 08:54 horas del 9 de agosto del 2022 (folio 115), el Registro Inmobiliario resolvió consignar inmovilización sobre las fincas de San José 624398 y 698561, y sus respectivos planos SJ-1546102-2011 y SJ-2070940-2018.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la apoderada de la empresa 3-101-611475 S.A., titular de la finca de San José 624398, plano SJ-1546102-2011, apeló y manifestó en sus agravios:

En el procedimiento de inscripción de su finca no se presentó ninguna irregularidad registral, por lo cual debe mantenerse libre de cualquier medida cautelar.

---

La finca de San José 698561, que mide 306.781 m2, es un movimiento registral posterior a la de su finca, y que el plano SJ-2070940-2018 fue el que generó el traslape y la inconsistencia registral, que es ajena a su proceder.

En 2018 cuando se registró dicha finca se debieron evidenciar las inconsistencias en el plano SJ-2070940-2018, que traslapó al plano 1546102-2011.

La inexactitud es de origen registral y extrarregistral.

Por principio de prioridad solicita se libere su finca de los gravámenes.

**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 DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** En aplicación del principio de fe pública registral, se presume que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. Sin embargo, la función registral no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, que pueden tener su origen en la propia

---

sede registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extra registral). Por ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) 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 en los asientos registrales o catastrales es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, lo cual se realiza consignando medidas cautelares administrativas en los asientos afectados, 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 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”, se ha 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), cuyo procedimiento 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 o una vía para dar a conocer a terceros interesados o afectados la existencia de alguna inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, con el fin de procurar su corrección o saneamiento, 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, a la espera de que los interesados logren llegar a un acuerdo, o que una autoridad judicial se pronuncie al respecto.

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, resultando 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 tiene efectos muy diferentes, pues 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, en donde se indicó:

[...] 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 (*sic*) 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. [...]

Concluido el estudio del expediente venido en alzada, que inició con la solicitud de la señora Irene Mena Chavarría, en su condición de apoderada generalísima de la



empresa 3-101-611475 S.A., aunado a la pericia realizada por el ingeniero Rafael Jiménez Arce del Departamento Técnico Catastral (folio 70), la cual indicó que los planos catastrados SJ-2070940-2018 de la finca 1-698561 y SJ-1546102-2011 de la finca 1-624398 presentan un traslape total entre ellos, se concluye que ello constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del Reglamento de citas y que es necesario sanear. Los traslapes se muestran en la siguiente imagen:



No obstante, se comprueba que la finca 698561, plano SJ-2070940-2018, mide 306.781 m<sup>2</sup>, lo que la convierte en la finca de mayor medida, y ocupa la porción de terreno de la finca 624398, plano SJ-1546102-2011, que mide 2.280 m<sup>2</sup>, que configura una sobreposición total.

Ahora bien, si se pondera la medida de la finca 624398, que son 2.280 m<sup>2</sup>, se trata de un traslape poco significativo en relación con la finca 698561, que mide 306.781 m<sup>2</sup>, lo que porcentualmente no representa ni siquiera un 1%, por lo que, bajo los

---

principios de razonabilidad y proporcionalidad, no se justifica imponerle a la finca 698561 una medida cautelar tan grave como la inmovilización, y es posible 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 con la finca 624398.

Además, se observa que la finca 624398, cuya titularidad la ostenta la apelante, según los hechos probados se constituyó en 2012 sin presentar en ese momento inconsistencia registral alguna, y la finca 698561 se constituyó en 2018 y es en ese acto, mediante la inscripción de su plano, que se causó la inconsistencia, por lo que, bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, no se justifica imponerle una medida cautelar tan grave como la inmovilización a la finca de menor medida, ya que no es la causante de la inconsistencia registral, como bien lo indica su representante.

Con relación a los principios de razonabilidad y proporcionalidad se ha referido la Sala Constitucional 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 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. (Sentencias 6805-11, 3950-12).

La Sala también 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. (Sentencia 10986-12).

De acuerdo con lo explicado por la Sala Constitucional, y en aplicación de los referidos principios de razonabilidad y proporcionalidad entre los medios y los fines que persigue la imposición de medidas cautelares administrativas adecuadas a los derechos de los administrados, sin establecer otras limitaciones o cargas que no se deriven de su propia naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad, debe revocarse la resolución venida en alzada en cuanto a la cautelar de inmovilización ordenada por el Registro Inmobiliario sobre las fincas de San José 624398 y 698561, y sus respectivos planos SJ-1546102-2011 y SJ-2070940-2018, para que se les consigne un aviso catastral en razón de los motivos explicados anteriormente.

---

Este Tribunal acoge el agravio de la recurrente relativo a la consignación de una medida menos gravosa; los demás agravios esgrimidos deben ser rechazados por cuanto el montaje de los planos que consta en el informe técnico es prueba suficiente de los traslapes existentes.

### **POR TANTO**

Se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por IRENE MENA CHAVARRÍA representando a 3-101-611475 S.A., contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:54 horas del 9 de agosto del 2022, la cual en este acto se revoca por las razones indicadas a lo largo de esta resolución, en el sentido de que debe modificarse la medida cautelar de inmovilización impuesta a las fincas de San José 624398 y 698561, y a sus respectivos planos SJ-1546102-2011 y SJ-2070940-2018, para que en su lugar se les consigne un aviso catastral, medida que se mantendrá hasta que sean subsanadas las inconsistencias que les afectan. 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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**

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53