

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0450-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2020-2043-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0538-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta y dos minutos del nueve de diciembre de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado 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, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 16 de octubre de 2020.

Redacta la juez Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento inició a solicitud de la señora **SARA ARAGÓN JARA**, jefa del área de Bienes Adjudicados del Banco Popular, donde solicitó iniciar proceso de gestión administrativa porque el plano A-0537876-1984 que publicita la finca de Alajuela 255586, no la representa y alegó que existe un error material por parte del registrador en el número de plano.

Por medio de la resolución de las 08:30 horas del 16 de octubre de 2020 (folio 45), el Registro Inmobiliario resolvió denegar la gestión presentada, al no tener sustento en la existencia de una inexactitud cometida en sede registral o un elemento objetivo

que se relacione con una inexactitud extraregistrarial que deba ser reconocida.

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, apeló y manifestó en sus agravios:

1. Más allá de la fe pública con la que cuenta el notario, el registrador debe verificar lo que se plasma en la escritura, por lo que el error era detectable y se debió señalar tal defecto.
2. No es de recibo la tesis del Registro pues el registrador cuenta con todos los accesos registrales y catastrales suficientes para verificar el número de plano que indica la escritura.

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. 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 DEL ASUNTO. SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un *iter* procedimental hasta llegar al principio de la fe pública registral, principio que es una ficción jurídica que

favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados que podrían realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral.

En aplicación del principio de fe pública registral, se presume que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. Sin embargo, como actividad humana, 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 extraregistral**). Por ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna 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.

Diferente es lo relativo a las medidas de nota de advertencia, prevención y aviso catastral. Las tres tienen como similitud dar a conocer una situación del inmueble, pero únicamente como publicidad noticia. La nota de advertencia está regulada en el inciso l) del artículo 2 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y se incluye en el asiento de inscripción, cuando así se determine, al dar curso a una gestión administrativa. Por su parte la prevención, se regula en el mismo artículo de la Ley de cita, inciso n) y se adopta ante la presencia de una inexactitud de origen

extraregstral, en los asientos registrales. Por último, el aviso catastral ha sido conceptualizado 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 **SARA ARAGÓN JARA**, jefa del área de Bienes Adjudicados del Banco Popular, sumado a los hechos probados, se concluye que, al adjudicarse el Banco

la finca de referencia ya publicitaba el plano A-0537876-1984 y así fue indicado por el notario sin verificar si se ajustaba a la información de la finca, pues el plano citado describe un predio diferente en cuanto a situación, medida y linderos lo que genera una inconsistencia en la publicidad registral de origen extraregistral, la cual puede ser subsanada por el apelante según lo indica el artículo 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario N° 35509-J:

Artículo 31.-Del saneamiento de las inexactitudes extraregistrales. Sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, si la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extraregistral deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento. (El subrayado no corresponde al texto original).

Al comprobarse que la inexactitud es de origen extraregistral, pues a la fecha de inclusión del plano en la información de la finca, el registrador no contaba con la tecnología para verificar si el plano publicitado se ajustaba o no a ella y además, actuó en atención al principio de fe pública notarial, es que se debe analizar cuál de las medidas indicadas es la que procede. En este caso y al estar de por medio un plano catastrado (A- 0537876-1984), corresponde la imposición de la cautelar de aviso catastral. Bajo ese conocimiento, debe revocarse la resolución venida en alzada, y aceptar la gestión administrativa para que se consigne un aviso catastral puesto que no existe coincidencia entre la realidad física de la finca de Alajuela 255586 y lo publicitado en el plano A-0537876-1984, con lo que se violenta el principio de concordancia de asientos catastrales y registrales.

En ese entendido, este Tribunal acoge el agravio del recurrente, relativo a la existencia de una inconsistencia en la publicidad registral, pero aclarando que esta es de origen extraregstral; los demás agravios no son de recibo porque al tratarse de un error de esta naturaleza corresponde al Banco su respectivo saneamiento mediante una nueva inscripción del plano que se discute.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta las anteriores consideraciones, debe declararse con lugar el recurso planteado por Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 16 de octubre de 2020, la cual en este acto se revoca por las razones indicadas a lo largo de esta resolución, en el sentido de que debe aceptarse la gestión administrativa para que se consigne un **aviso catastral** en la finca de Alajuela 255586 y sobre el plano A- 0537876-1984, medida que se mantendrá hasta que sean subsanadas las inconsistencias que les afectan.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por **Miguel Évila Salazar**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:30 horas del 16 de octubre del 2020, la cual en este acto **se revoca** por las razones indicadas a lo largo de esta resolución, en el sentido de que debe aceptarse la gestión administrativa para que se consigne un **aviso catastral** en la finca de Alajuela 255586 y sobre el plano A- 0537876-1984, medida que se mantendrá hasta que sean subsanadas las inconsistencias que les afectan. 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 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