

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0003-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2020-395-RIM)

PROPIEDADES

## VOTO 0129-2021

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas veintinueve minutos del doce de marzo de dos mil veintiuno.

Visto el recurso de apelación planteado por el licenciado **Maicol Acosta Víquez**, abogado, vecino de Montes de Oca, San José, con cédula de identidad 1-0827-0246, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:05 horas del 16 de diciembre de 2020.

**Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.**

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** La presente gestión administrativa se inicia de oficio según Reporte de Inconsistencias relacionado con el identificador 40502006727200 que corresponde a la finca de la provincia de Heredia matrícula 67272, con plano catastrado H-0337470-1979, que indica “Estas fincas (4-0102381

---

4-0067272) corresponden a un mismo espacio físico e indican en su asiento registral el mismo plano catastrado.”

Mediante resolución de las 09:05 horas del 24 de abril de 2020, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente y consignó nota de advertencia administrativa, sobre las fincas de Heredia matrículas 67272 y 102381.

Además, por resolución de las 13:56 horas del 19 de mayo de 2020, se confirió audiencia a: **1.** Virginia Araya Chaves (titular registral de la finca 102381), **2.** Senovia Fonseca Fonseca (titular registral de la finca 67272), **3.** BANCO NACIONAL DE COSTA RICA (acreedor hipotecario de la finca 67272). Con posterioridad, por resolución de las 15:03 horas del 05 de noviembre de 2020, el Registro Inmobiliario ordena notificar la audiencia a la señora Virginia Araya Chaves mediante edicto en el Diario Oficial La Gaceta.

El Registro inmobiliario, mediante resolución de las 15:05 horas del 16 de diciembre de 2020, resolvió consignar la medida cautelar de inmovilización en la finca de la provincia de Heredia matrícula 102381, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y mediante ejecutoria ordene el levantamiento o cancelación de dicha inmovilización, o bien, el propietario registral de la finca referida, comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante el Registro y sometido al proceso de calificación, en la cual se subsane la situación aquí planteada.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el licenciado **Maicol Acosta Viquez**, en representación del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, apela y argumenta:

- a) Que la finca hipotecada al Banco tiene preferencia sobre cualquier otra, toda vez que nació a la vida jurídica antes, además, la actuación del Banco Nacional de Costa Rica se encuentra debidamente sustentada en la publicidad registral que ha de garantizar la seguridad en los actos y contratos que suscriban los integrantes de la sociedad civil, así como los terceros de buena fe que pudieran verse involucrados en la transmisión de bienes y derechos inscritos, lo cual ha sido avalado por la jurisprudencia nacional.
- b) Que dicha finca e hipoteca deberán ser respetadas, tal y como originalmente fueron constituidas, manteniendo esa condición independientemente del resultado al que se arribe en el presente asunto.
- c) Que los principios de Publicidad Registral y Buena Fe, fueron los que su representada consideró para tomar en garantía dicho bien, el Registro Nacional, debe brindar seguridad registral, máxime que desde el 2003, es decir 13 años antes de la fecha del otorgamiento del crédito por parte del Banco, ya se había implementado la depuración a la que refiere la ley 6545, por lo que el Banco es un tercero de buena fe.
- d) Por las consideraciones dadas, se solicita revocar la resolución impugnada debiéndose anular la inmovilización de la finca de Heredia matrícula 67272-000.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como propios los hechos que tuvo por probados la Subdirección del Registro Inmobiliario.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos de tal naturaleza que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

---

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** 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 DEL ASUNTO. -I. SOBRE LA INEXACTITUD EN LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** El principio de fe pública registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. 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). Es por este motivo que el Reglamento de organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre de 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas 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, 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, y para ello se utilizan medidas cautelares administrativas de diversos tipos, de tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y el bloqueo registral, esta última con fundamento en la Ley de fortalecimiento de la Seguridad Inmobiliaria, N°9602, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar las inconsistencias en

---

ella contempladas, y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de su existencia.

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), cuyo procedimiento se regula en el artículo 36 el cual dispone:

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.

Este procedimiento se llevará a cabo, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de cita (artículo 38).

Con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento 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.

Asimismo, el funcionario registral al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de

---

origen registral o del levantamiento catastral podría 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 acción no se produzca ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

Ello, debido a que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito. Si bien los interesados, adquirieron al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por las partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral. Véase que la misma normativa da dos opciones para que el o los interesados subsanen 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 o los interesados, por cuanto lo concerniente al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral, sin dejar de lado la seguridad jurídica, que 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, siendo que este no es competente para resolver conflictos como el presente.

De ahí, que lo único que corresponde a la administración registral mientras se resuelve la situación jurídica del bien, es actuar tal como lo disponen los artículos

---

25 y 28 del Reglamento de organización del Registro Inmobiliario, que establece que la administración registral puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos únicamente de publicidad noticia, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, cuando no se pueda solucionar la situación que originó el procedimiento, 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 lo soliciten previa subsanación de la situación que conllevó su consignación.

En consecuencia, la medida cautelar administrativa de **inmovilización**, tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del Reglamento de cita 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:

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. (La negrita es del original)

Queda claro entonces que esta inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición de los bienes afectados y, tal como fue indicado líneas arriba, existen dos formas para obtener su levantamiento, la primera es la voluntad expresa de las partes involucradas, es decir, debe existir un **acuerdo entre los interesados**, y la segunda, que aplica cuando los interesados no logran llegar a un consenso, consiste en que estos acudan a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales competentes**, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una **gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción** en donde se puedan declarar derechos, o mejores derechos, o declarar la nulidad de sus propios asientos, pues la Gestión Administrativa es únicamente un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe una inconsistencia en sus asientos registrales y/o catastrales que es necesario sanear.

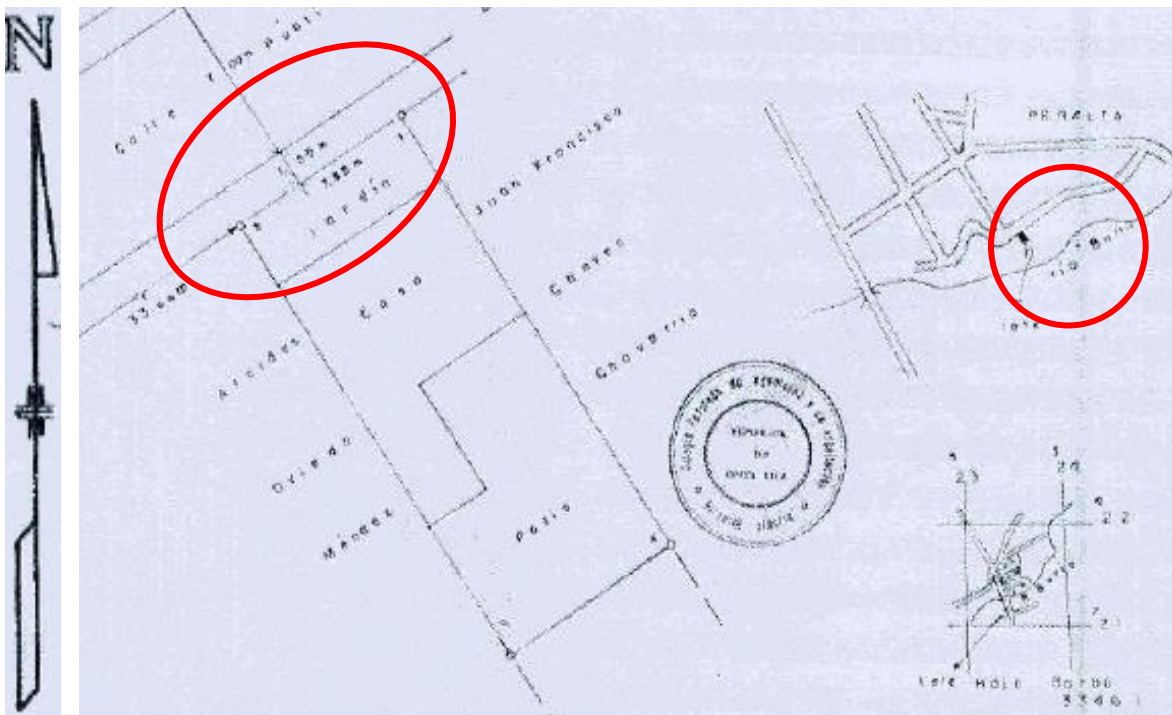
**II.- SOBRE EL CASO BAJO ESTUDIO.** Analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada y con fundamento en el mapa catastral y la información que se desprende de los asientos registrales y catastrales, se logra determinar que las fincas de la provincia de Heredia matrículas 102381 y 67272 comparten un mismo espacio físico, lo que constituye una inexactitud catastral que debe ser saneada, esto por cuanto ambos inmuebles publicitan en su asiento registral el mismo plano catastrado H-0337470-1979.

De acuerdo con los antecedentes de las fincas objeto de las presentes diligencias, la finca de Heredia matrícula 67272, nació a la vida jurídica en el año 1971 con una



medida de 259.17 metros cuadrados, y posteriormente en 1982, mediante el documento presentado bajo el tomo 332 asiento 7602, se segrega y vende un lote que origina la finca de Heredia matrícula 102381, con una medida de 103.04 metros cuadrados, utilizando el plano catastrado H-0337470-1979, quedando así un resto reservado para la finca 67272 de 156.13 metros cuadrados. (259.17-103.04=156.13)

Si analizamos detalladamente la información de cada una de las fincas y la cotejamos con el plano catastrado (folio 14 del expediente principal), podemos determinar que si bien es cierto ambas propiedades publicitan el mismo plano, sus respectivas descripciones no son coincidentes, incluso de acuerdo con el polígono que conforma el plano catastrado, el terreno graficado colinda al norte con una calle pública, y aunque al sur existe un río, la propiedad graficada no llega a colindar con este último:



Para para mayor claridad podemos observar el cotejo de la información señalada en el siguiente cuadro:

Descripción	Resto Reservado Finca 67272	Plano H-0337470-1979	Lote Segregado 102381
<b>Naturaleza</b>	Casa de habitación con solar	Jardín, casa y patio	Terreno inculto
<b>Situación</b>	Distrito 2 San Josecito Cantón 5 San Rafael Provincia 4 Heredia	Distrito 2 Sn Josecito Cantón 5 San Rafael Provincia 4 Heredia	Distrito 2 San Josecito Cantón 5 San Rafael Provincia 4 Heredia
<b>Linderos</b>	<b>Norte:</b> Calle Pública con 7.85 de frente <b>Sur:</b> Juan Francisco Chaves Chavarría y Alcides Oviedo Méndez <b>Este:</b> Juan Francisco Chaves Chavarría <b>Oeste:</b> Alcides Oviedo Méndez	<b>Norte:</b> Calle Pública con 7.85 de frente <b>Sur:</b> Juan Francisco Chaves Chavarría y Alcides Oviedo Méndez <b>Este:</b> Juan Francisco Chaves Chavarría <b>Oeste:</b> Alcides Oviedo Méndez	<b>Norte:</b> Eulalia Collado Collado <b>Sur:</b> Río Burio en medio Eloy León V <b>Este:</b> Juan Francisco Chaves <b>Oeste:</b> Juan Luis García Chaves
<b>Medida</b>	156.13	156.13	103.04

Corolario de todo lo anterior, el inmueble de Heredia 67272, resulta ser la finca madre de la finca de Heredia matrícula 102381, y de conformidad con la comparación realizada se determina que la finca de la provincia de Heredia 67272 concuerda en su descripción con el plano H-0337470-1979 y por ende a ella pertenece este último, situación que no se da con relación a la finca de Heredia matrícula 102381, que a todas luces publicita un plano que no le corresponde.

Bajo el contexto indicado, este órgano de alzada, estima que bien hizo el Registro al imponer la medida cautelar de inmovilización solo sobre la finca de Heredia matrícula 102381, en virtud de no haber sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane la inconsistencia detectada y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos identificados en

---

el reporte de inconsistencias, y, con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este Tribunal que el objetivo de la medida impuesta es publicitar la inexactitud indicada, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente.

Asimismo, es necesario indicar 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.

Por otra parte, es menester señalar que la resolución impugnada resulta omisa en su parte dispositiva en cuanto a ordenar el levantamiento del gravamen de advertencia administrativa que se ordenó consignar sobre la finca de la Provincia de Heredia matrícula 67272, mediante resolución de las 09:05 horas del 24 de abril de 2020. Sin embargo, del expediente se extrae que la inmovilización es únicamente para la finca bajo la matrícula 102381, precisamente al determinarse que la finca de la provincia de Heredia 67272 concuerda en su descripción con el plano H-0337470-1979, situación que no conlleva a una nulidad de la resolución, máxime que el representante del Banco recurrente no ha expresado indefensión por ello, tampoco fue claro en su pretensión, pero el Tribunal en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal resuelve en su favor, con lo cual se fortalece igualmente la publicidad registral y por ende la seguridad jurídica de los bienes que al final es lo que se protege.

---

Por lo anterior, se advierte al representante del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, que sus argumentos y petitoria no resultan atendibles tal cual fueron expuestos, por cuanto la finca de la provincia de Heredia matrícula 67272, que soporta hipoteca a favor del Banco, no fue inmovilizada en la resolución impugnada, la cual incluso establece que el inmovilizar solo la finca de Heredia 102381 “... es *conteste con lo indicado por la propietaria registral de la finca de Heredia 67272 y el acreedor hipotecario Banco Nacional de Costa Rica, quienes se apersonaron al proceso en defensa de sus **derechos los cuales se mantienen incólumes con el dictado de la presente resolución.***” (la negrita no es del original), por ende, sus agravios carecen de interés actual.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, este Tribunal estima que debe declararse **parcialmente con lugar** el recurso de apelación planteado por el licenciado **Maicol Acosta Víquez**, apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:05 horas del 16 de diciembre de 2020, pero por nuestras razones, la cual se **revoca parcialmente**, en el sentido de confirmar la medida cautelar de inmovilización impuesta en la finca de la provincia de Heredia matrícula 102381 decretada por la autoridad registral, medida que se mantendrán hasta que sea subsanada la inconsistencia que la afecta. Asimismo, se ordena el levantamiento de la medida de advertencia administrativa consignada al asiento de inscripción de la finca de Heredia matrícula 67272, y que fuera ordenada por la resolución de las 09:05 horas del 24 de abril de 2020, ya que dicho pronunciamiento en su parte dispositiva es omiso en cuanto a tal consideración.

---

## POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **parcialmente con lugar** el recurso de apelación planteado por el licenciado **Maicol Acosta Víquez**, apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:05 horas del 16 de diciembre de 2020, pero por nuestras razones, la cual se **revoca parcialmente**, en el sentido de confirmar la medida cautelar de inmovilización impuesta en la finca de la provincia de Heredia matrícula 102381 decretada por la autoridad registral. Asimismo, se ordena el levantamiento de la medida de advertencia administrativa consignada al asiento de inscripción de la finca de la provincia de Heredia matrícula 67272, ya que dicho pronunciamiento en su parte dispositiva es omiso en cuanto a tal consideración. 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 el artículo 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)

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

**Guadalupe Ortiz Mora**

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRPTORES.**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53