

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2023-0178-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2016-742-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0252-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del nueve de junio de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la abogada **Carolina Villalobos Sancho**, vecina de Tibás, cédula de identidad 1-1059-0904, en condición de apoderada especial del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, cédula jurídica 4-000-001021, con domicilio en San José, avenida 1 y 3, calle 4, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:15 horas del 28 de febrero de 2023.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Diligencias administrativas iniciadas a partir del oficio suscrito por el Juzgado Civil y de Trabajo de Santa Cruz, presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 30 de mayo de 2016, correspondiente al expediente judicial 04-000372-0388-CI, por medio del cual se solicitó al Registro realizar las averiguaciones correspondientes y decretar las

---

medidas de saneamiento y protección que estime necesarias para garantizar la no afectación de terceros ante eventuales inconsistencias en la información registral publicitada.

Por medio de la resolución de las 15:15 horas del 7 de junio de 2016, el Registro Inmobiliario ordenó la apertura del expediente administrativo, y consignó nota advertencia administrativa sobre los inmuebles de la **Provincia de Guanacaste matrículas 97762 y 54857, y sobre los planos G-313708-1996 y G-468342-1982.** Asimismo, se remitió el oficio DRI-04-449-2016 al Departamento Catastral-Técnico a efecto de solicitar una conciliación catastral-registral de los antecedentes de las fincas relacionadas.

La Unidad de Verificación Catastral rindió los informes correspondientes, mediante los oficios DRI-CTE-06-0069-2016, de 1 de agosto de 2016; y DRT-CTE-06-0101-2016, de 6 de septiembre de 2016 y su ampliación de 28 de septiembre de 2016.

Por medio de la resolución de las 14:30 horas del 3 de octubre de 2016, el Registro Inmobiliario resolvió: *“Ampliar la resolución de las quince horas quince minutos del 7 de junio del dos mil dieciséis, ordenando la consignación de advertencias administrativas sobre las fincas del Partido de **Guanacaste: A) CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (54854)** y su plano G-CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS (G-468340-1982) B) CIENTO VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO (126798) y su plano G-SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE- DOS MIL UNO (G-752797-2001). C) NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO (97334) y su plano G-SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO (G-752765-2001). D) CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (54856) y su plano G-CUATROCIENTOS*

---

---

*SETENTA MIL CIENTO SESENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS (G-470160-1982) E) NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO (90691) y su plano G-DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (G-247268-1995) únicamente para efectos de publicidad."*

Mediante resolución de las 10:00 horas del 4 de mayo de 2018, la autoridad registral confiere las audiencias de ley a las partes intervinientes dentro del proceso administrativo.

Como parte de las diligencias dentro del expediente administrativo, el Sub-Proceso de Cartografía Catastral del Departamento Técnico Catastral, el 31 de mayo de 2022, emitió a solicitud del Registro Inmobiliario un nuevo informe técnico, en donde se evidenció la existencia de nuevos traslapes. De esta forma, por resolución de las 10:00 horas del 30 de agosto de 2022, se ordenó consignar advertencia administrativa sobre la finca de la **Provincia de Guanacaste matrícula 50419, plano catastrado G-460351-1997**, y se confieren nuevas audiencias.

El 18 de enero de 2023, el Sub-Proceso de Cartografía Catastral, del Departamento Técnico Catastral, por medio del oficio DRI-CTE-05-0021-2023 remite actualización del informe técnico.

El Registro Inmobiliario resolvió: "**1) Una vez firme la presente resolución, consignar INMOVILIZACIÓN en las fincas del Partido de Guanacaste CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (54854) y su plano G-CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS (G-468340-1982), NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS (97762) y su plano G-TRESCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS OCHO-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (G-0313708-**

---

---

*1996), CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (54857) y su plano G-CUATROSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS (G-0468342-1982), NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO (97334) y su plano G-SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO (G-752765-2001), CIENTO VIENTISÉIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO (126798) y su plano G-SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE-DOS MIL UNO (G-752797-2001), CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (54856) y su plano G-CUATROCIENTOS SETENTA MIL CIENTO SESENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS (G-470160-1982), CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE (50419) y su plano G-CUATROCIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE (G-460351-1997) y NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO (90691) y su plano G-DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO (G-247268-1995), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a e estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que el propietario registral de la finca referida, comparezca a otorgar escritura pública..."*

Inconforme con lo resuelto, la representación del BANCO NACIONAL DE COSTA RICA interpuso recurso de apelación, expresando como agravios:

1. Al momento de constitución de la hipoteca de la que es acreedor, no existía ningún gravamen o anotación sobre la finca, consecuentemente el Banco no encontró ningún impedimento de orden registral que impidiera otorgar el crédito.

---

2. El Banco Nacional de Costa Rica actuó en todo momento de manera diligente como tercero de buena fe, amparado en el principio de publicidad registral, por lo que no se puede afectar su derecho como acreedor con la inmovilización del inmueble, ya que el error que se investiga escapa a su ámbito de acción.

3. El gravamen inscrito sobre el inmueble representa para el Banco una garantía del pago de la obligación, lo dispuesto por la resolución impugnada afecta el valor de la garantía y limita la posibilidad de gestionar el remate del bien si fuera necesario.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que con tal carácter tuvo la autoridad registral en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés en este asunto.

**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.

Resulta necesario hacer notar que la resolución recurrida contiene errores, específicamente en el considerando II denominado “De la relación cronológica de actuaciones dentro del expediente”, en el punto 41, en donde se consignó como segundo apellido de la señora María Elena del Carmen Salazar “Vega”, siendo el apellido correcto “Jara”, y en el punto 42 se incluyó la matrícula “548579”, en donde la que corresponde es la matrícula 54857. Asimismo, en el considerando IX denominado “Sobre el informe DRI-CTE-05-0021-2023, elaborado por el Ing. Luis Andrés Campos Pérez, funcionario del Subproceso de Cartografía Catastral”, se

---

indicó el número de finca “190691”, siendo lo correcto “90691”. Sin embargo, se consideran errores materiales que no generan nulidades o indefensiones.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** La fe pública registral establece la presunción de que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, presunción derivada no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos. Como se ha señalado en ocasiones similares, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son, no se encuentran exentas de errores materiales, inconsistencias e inexactitudes. De modo que, cuando tienen su origen en la propia función registral, se denominan inexactitudes de origen registral (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), y cuando su génesis surge de la equivocación del notario público, del profesional en topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza como de origen extraregistral (artículo 16 del reglamento citado).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización 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 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: 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*”, ha sido 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), procedimiento que se regula en el artículo 36, estableciendo como su fin el siguiente:

...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 Reglamento de cita 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 o afectados 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 interesados o afectados y cuando ello sea legalmente posible, o en caso de ser improcedente la corrección, proceder a inmovilizar los asientos.

Partiendo de lo anterior, conviene referirse en este punto a la medida administrativa impuesta por el Registro de origen, que corresponde a la cautelar de inmovilización, la cual tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del reglamento citado, 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. Dicho artículo indica:

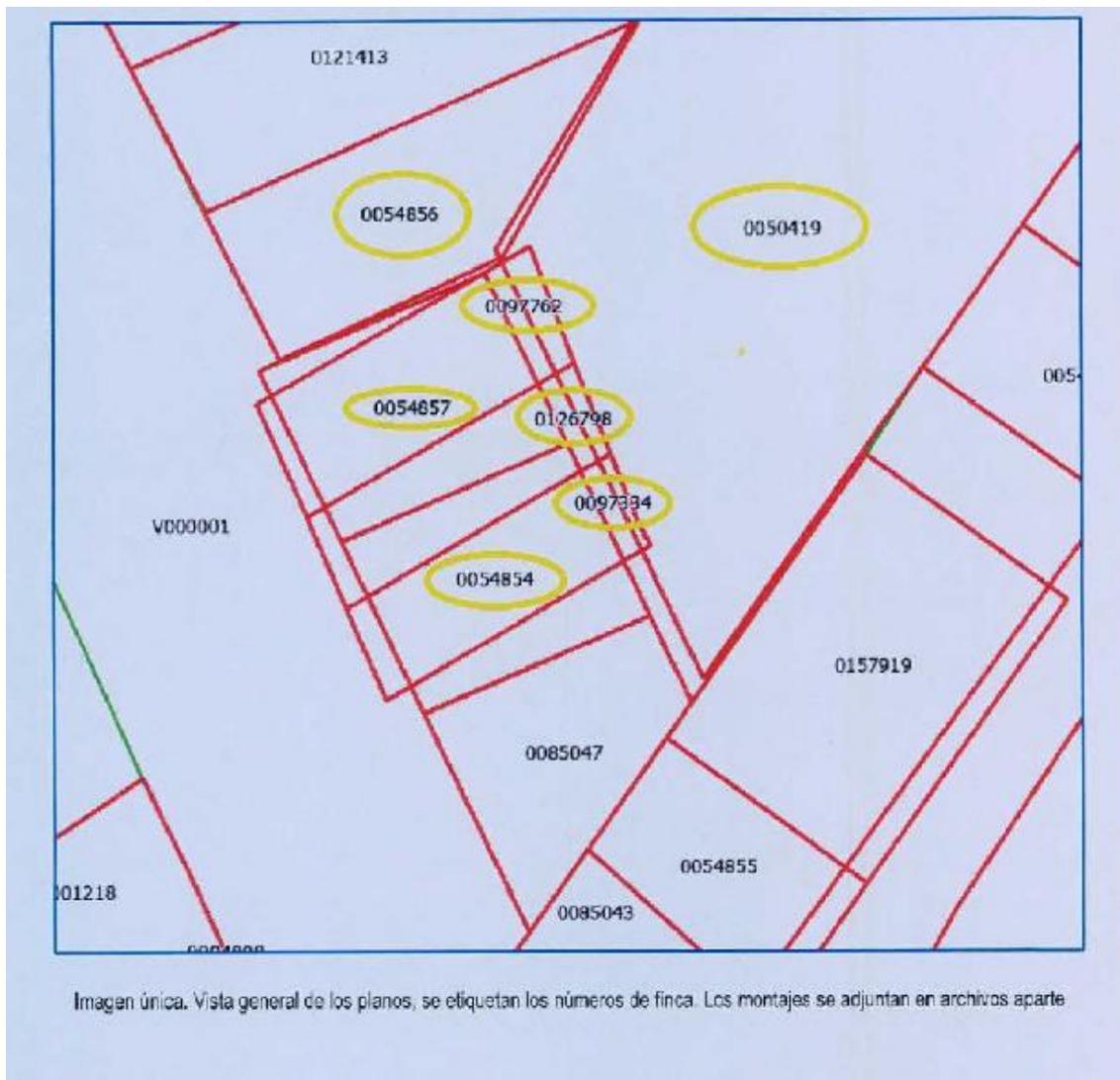
Artículo 28. La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización 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.

De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en los informes técnicos: 1. Oficio DRI-CTE-06-0069-2016, de 1 de agosto de 2016. 2. Oficio DRI-CTE-06-0101-2016, de 6 de septiembre de 2016, emitidos por la Ing. Lina Córdoba Salazar, de la Unidad de Verificación Catastral, y su ampliación de 28 de septiembre de 2016 (visibles a folios 66 a 69 y folios 75 a 76, respectivamente, del tomo I del expediente administrativo). 3. Oficio DRI-CTE-05-0194-2022, de 31 de mayo de 2022, autorizado por el Ing. Luis Andrés Campos Pérez, del Subproceso de Cartografía Catastral del Departamento Técnico Catastral (visible a folios 360 a 363 del tomo II del expediente administrativo). 4. Oficio DRI-CTE-05-0021-2023, de 18 de enero de 2023, del Ing. Luis Andrés Campos Pérez, del Subproceso de Cartografía Catastral del Departamento Técnico Catastral (visible a folios 442 a 446 del tomo II del expediente administrativo); este Tribunal avala lo dispuesto por el Registro de primera instancia.

Por medio de los informes citados, se comprobó que las fincas de la provincia de Guanacaste **54854**, y su plano **G-468340-1982, 97762** y su plano **G-0313708-1996, 54857** y su plano **G-0468342-1982, 97334** y su plano **G-752765-2001, 126798** y su plano **G-752797-2001, 54856** y su plano **G-470160-1982, 50419** y su plano **G-460351-1997, y 90691** y su plano **G-247268-1995**, presentan traslapes, lo cual se logra graficar por medio del montaje realizado por el Departamento Catastral Técnico, donde se visualizan como las fincas indicadas y sus planos se sobreponen entre ellos, lo que impide una correcta localización y descripción de cada uno de los inmuebles, situación que es imposible para el Registro poder resolver, ya que se requiere acuerdo de partes o bien una resolución judicial que establezca con

claridad la descripción objetiva y subjetiva de cada bien inmueble, tal como se establece en el artículo 460 del Código Civil, lo cual contribuye a una publicidad veraz y exacta (informe técnico DRI-CTE-05-0021-2023, visible a folio 446 del tomo II del expediente administrativo):



Conforme lo expuesto y al verificar este Tribunal las inconsistencias por sobreposición en los asientos registrales y catastrales indicados, y no son de recibo

---

los agravios planteados por la apelante, siendo que el conflicto de intereses planteado no puede dilucidarse en esta vía, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inexactitud en sus asientos cuando no ha sido posible subsanarla en sede administrativa.

Los traslapes detectados, tal como se indicó, son inconsistencias que deben ser esclarecidas en la vía judicial, o bien ser corregidas a través de la conciliación entre las partes que sea referenciada de forma legal en la publicidad registral, de tal forma hasta tanto no ocurra alguno de los dos supuestos, el Registro lo único que puede hacer es imponer la medida cautelar que brinde publicidad sobre la situación a terceros interesados.

### **POR TANTO**

Se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Carolina Villalobos Sancho representando al BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:15 horas del 28 de febrero de 2023, la que en este acto se confirma. 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. **NOTIFIQUESE.**

---

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

gmq/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53