



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2023-0373-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2022-539-  
RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0046-2024**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas siete minutos del primero de marzo de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado **ANDRÉS CAMACHO HERNÁNDEZ**, vecino de Heredia, cédula de identidad 4-0201-0892, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, con domicilio en la ciudad de San José, avenida uno y tres, calle 4, con cédula jurídica 4-000-001021, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 10 de julio de 2023.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** La presente gestión administrativa la inicia a petición de los titulares de las fincas de Alajuela número 241405, 536897, 342514, 252012, 232495, 545421, 232498, 229867, 562922, 565610, 556874, 333153,



385055 y 243650, donde denuncian el supuesto traslape de sus fincas con la finca de Guanacaste 176398 plano G-231994-2021.

La Dirección del Registro Inmobiliario resolvió, en lo conducente, consignar inmovilización en los asientos registrales de las fincas de la provincia de Guanacaste 176398, y las de la provincia Alajuela 241405, 536897, 342514, 252012, 232495, 545421, 232498, 229867, 562922, 565610, 556874, 333153, 385055 y 243650; la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante los documentos necesarios que subsanen la inexactitud contenida en su asiento de inscripción.

Inconforme con lo resuelto, el apoderado del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** presentó apelación y expuso como agravios:

El Banco Nacional de Costa Rica otorgó un crédito al señor ERNIDES ZUÑIGA LOPEZ, cédula de identidad 2-0311-0186, recibiendo en garantía hipotecaria de primer grado la finca de Alajuela 241405-000, derecho real que se encuentra debidamente anotado e inscrito con todas las formalidades requeridas bajo las citas 2011-314161-01-0001-001, amparado en la publicidad registral, por lo que es un tercero de buena fe.

La Sala Primera de Casación ampara los derechos de terceros que surgen o devienen de la publicidad registral. Se estima así que la seguridad que el sistema debe dar al administrado y el interés público que existe sobre ese particular, prevalecen, incluso sobre el supuesto



derecho de propiedad (Sala Primera de Casación de la Corte Suprema de Justicia, sentencia 162 de 2001).

La inmovilización practicada eventualmente podría causar un daño directo sobre los derechos de su representada, en caso de que requiera ejecutar su garantía crediticia, lo cual deriva en un perjuicio para el Banco Nacional en su condición de acreedor, y contraría lo dicho el Código Civil en sus artículos 259, 449, 452 y 456.

El actuar del Registro Inmobiliario podría encasillarse como un obstáculo para que el banco recupere los fondos del crédito, según interpretación del oficio C-270-98 del 15 de diciembre de 1998, Procuraduría General de la República.

Existe una responsabilidad del Registro Nacional en caso de crear un daño o perjuicio a alguna de las partes, responsabilidad que se encuentra debidamente regulada por el artículo 1045 del Código Civil: *“Artículo 1045. Todo aquel que por dolo, falta, negligencia o imprudencia, causa a otro un daño, está obligado a repararlo junto con los perjuicios.”*.

Solicita se revoque la resolución en cuanto ordena la inmovilización de la finca de Alajuela 241405-000, que fue otorgada en garantía a su representada; y se mantenga a su poderdante en su condición actual de acreedor privilegiado sobre el citado inmueble, sin ningún tipo de limitación al margen del inmueble a nivel registral.

**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.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para resolver el presente asunto.

**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.- 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 jurídicos que funcionan dentro de un iter procedimental, hasta llegar a la fe pública registral, 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 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; 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 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 a petición de los titulares de las fincas de Alajuela 241405, 536897, 342514, 252012, 232495, 545421, 232498, 229867, 562922, 565610, 556874, 333153, 385055 y 243650, aunado al reporte de mantenimiento del predio identificador de folios 15 a 18 del expediente principal, ampliado mediante prueba para mejor resolver,



visible de folios 38 a 55 del legajo de apelación, en el que se informó de una sobreposición entre las fincas de los denunciantes con la finca de Guanacaste 176398, 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 las imágenes de folio 38 a 65 del legajo de apelación, y los porcentajes de traslape en la siguiente tabla (folio 42 legajo de apelación):

Plano	Finca en la que se Publicita	Antecedente	Error		Traslapa con 5-176398 G-2319994-2021		Área del Plano m <sup>2</sup>	Área aproximada traslapada m <sup>2</sup>	Porcentaje Aproximado de traslape %
			Lineal	Área	Si / No	Tipo			
A-558854-1984	229867	100594	Cumple	Cumple	Si	Parcial	13983,12	1614,94	11,55
A-761926-1988	232495	100597	Cumple	Cumple	Si	Total	10739,08	10363,56	96,50
A-558853-1984	232498	100594	Cumple	Cumple	Si	Total	6991,73	6807,91	97,37
A-551859-1984	243650	IP	Cumple	Cumple	Si	Total	173439,00	172032,73	99,19
A-724965-1988	252012	100594	Cumple	Cumple	Si	Parcial	34953,00	3051,69	8,73
A-558850-1984	333153	100594	No cumple	No Cumple	Si	Parcial	27956,43	3787,21	13,55
A-2060579-2018	342514	215217	Cumple	Cumple	Si	Parcial	193016,00	59997,52	31,08
A-759117-2001	385055	100594	Cumple	Cumple	Si	Parcial	20774,04	18555,58	89,32
A-1824453-2015	536897	342514	Cumple	No Cumple	Si	Total	5000,00	5000,00	100,00
A-1009580-2005	545421	243650	No Cumple	No Cumple	Si	Total	35090,76	35090,76	100,00
A-1993822-2017	556874	241405	Cumple	Cumple	Si	Parcial	3182,00	975,47	30,66
A-2022234-2017	562922	474042	Cumple	Cumple	Si	Parcial	58063,00	11161,06	19,22
		480625							
		562921							
A-2034944-2018	565610	342514	Cumple	Cumple	Si	Parcial	7000,00	4484,82	64,07
A-551860-1984	241405	IP	Cumple	No Cumple	Si	Parcial	153808,00	124434,80	80,90

Tabla # 1. Áreas aproximadas de traslape entre el plano G-2319994-2021 y cada uno de los planos consultados

Según los informes citados, la finca de Guanacaste 176398, plano G-231994-2021, mide veinticinco millones ciento treinta y tres mil trescientos y cuatro metros con cero decímetros cuadrados, lo que la convierte en la finca de mayor medida y sobre la cual las demás presentan la sobreposición. Ahora bien, la medida de algunas de las demás fincas, tales como la 229867 que mide 13983,12 m<sup>2</sup>, la 252012 que mide 34953 m<sup>2</sup>, la 333153 que mide 27956,43 m<sup>2</sup>,





la 342514 que mide 193016 m<sup>2</sup>, la 556874 que mide 3182 y la 562922 que mide 58063 m<sup>2</sup>, si se observa el cuadro adjunto se trata de un traslape poco significativo en relación con la finca 176398, ninguna de las fincas citadas sobrepasa un 32% en el traslape, por lo que, bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad no se justifica imponerle una medida cautelar tan grave como la inmovilización, y es posible permitir a sus titulares la posibilidad de disponer del resto de su terreno, siempre y cuando no involucre el área en que se ubica el traslape.

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 de 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).

Considera este Tribunal que, bajo estos principios, no resulta proporcionada ni razonable, técnica y jurídicamente, la inmovilización de todos los inmuebles involucrados en estas diligencias administrativas, sin hacer una distinción de la situación que presenta cada uno de ellos. No obstante, se advierte que dentro de este expediente no ha sido presentado algún documento que subsane las inconsistencias encontradas, y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los traslapes mostrados en el montaje de los planos catastrados correspondientes a las fincas involucradas.

Por lo anterior, con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes y derechos inscritos respecto de terceros, considera este órgano de alzada, tal como lo analizó la autoridad registral, que este caso



amerita consignar medidas cautelares administrativas en las fincas y planos que procedan, hasta que sean saneados, con el objeto de publicitar las inexactitudes que los afectan, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente.

Bajo ese conocimiento y en aplicación de los referidos principios de razonabilidad y proporcionalidad, que requieren una racionalidad técnica, lo que implica la 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 parcialmente la resolución venida en alzada, en cuanto a la cautelar de inmovilización ordenada por la el Registro Inmobiliario sobre la fincas de Alajuela 229867, 252012, 333153, 342154, 556874 y 562922, para que se le consigne un aviso catastral debido a su sobreposición parcial con la finca de Guanacaste 176398.

Sobre la finca de Guanacaste 176398, se mantiene la inmovilización, ya que fue la que provocó los trastapes al presentar el plano G-231994-2021.

Sobre las demás fincas se mantiene la medida impuesta por el Registro Inmobiliario.

Para lograr el levantamiento de estas medidas cautelares administrativas, las partes interesadas deben levantar los respectivos planos y solicitar, mediante escritura pública, la rectificación de las



inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados.

Respecto de los agravios planteados por la representación del banco apelante, se indica que su garantía hipotecaria mantiene su estatus jurídico, y el hecho de que haya otorgado los créditos al amparo de la publicidad registral no impone que la finca dada en garantía no deba ser advertida por una medida cautelar, la cual, para su caso, es la de inmovilización, ya que el traslape supera el 80% de su medida.

### **POR TANTO**

Se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por **ANDRÉS CAMACHO HERNÁNDEZ** representando al **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, y por nuestras razones se revoca parcialmente la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 10 de julio de 2023; para levantar las inmovilizaciones y se consigne un aviso catastral sobre las fincas de Alajuela matrícula: 229867, 252012, 333153, 342154, 556874 y 562922. Se mantiene la inmovilización sobre las demás fincas afectadas, tal y como lo declaró el Registro Inmobiliario. 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**

**CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**

- TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO
- TNR: 00.61.15

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

- TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
- TG: ERRORES REGISTRALES
- TNR: 00.55.53