

---

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

**EXPEDIENTE 2020-0521-TRA-RI**

**DILIGENCIAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1601-RIM)**

**PROPIEDADES**

## VOTO 0062-2021

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas con treinta y un minutos del cinco de febrero de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **Maicol Acosta Víquez**, abogado, cédula de identidad 1-0827-0246 en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-001021, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:55 horas del 12 de octubre del 2020.

**Redacta la jueza Quesada Bermúdez**

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** La presente gestión administrativa de oficio se inicia según el reporte de las inconsistencias del predio para la Unidad de Saneamiento, elaborado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro, dentro del cual se demuestra la sobreposición total entre las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas 28754 y 75384, y que corresponden a los identificadores 50201002875400 y 50201007538400.

---

Mediante resolución de las 14:50 horas del 4 de agosto de 2020, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente y se consignó nota de advertencia administrativa en las fincas de Guanacaste matrículas 28754 y 75384, así como en los planos catastrados G-5961-1972 y G-709300-1987 que las grafican respectivamente. Lo anterior, a efectos de mera publicidad noticia mientras se continua con los trámites correspondientes (folios 28 y 29).

Por resolución de las 15:40 horas del 4 de agosto de 2020, el Registro indicado confirmó audiencia a los titulares de las fincas involucradas: Ana Iriabel Cruz Sánchez (finca 28754-001); Fausto Edwin Díaz Enriquez (finca 28754-002); Edwin Díaz Cruz (finca 28754-003); Wilburg Alonso Díaz Cruz (finca 28754-004); Banco Nacional de Costa Rica, en la persona de Jaime Adrián Murillo Víquez, entidad anotante del embargo practicado según citas 800-250602-01-0001-001 sobre el derecho 002 de la finca 28754; Ana Estrella Campos Rojas (finca 5-75384-001); y Edwin Díaz Cruz (finca 5-75384-002), estos dos últimos representados por su apoderada generalísima sin límite de suma Ana Iriabel Cruz Sánchez. (folios 30 al 33).

Finalmente, mediante resolución de las 09:55 horas del 12 de octubre del 2020, el Registro Inmobiliario consignó la medida cautelar de inmovilización, al determinar la sobreposición total entre el plano catastrado G-709300-1987 que grafica la finca 75384, en relación con el asiento catastral G-5961-1972 y que describe la finca 5-28754; medida precautoria que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la inmovilización, o que el propietario registral de las fincas referidas, comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante el Registro, de conformidad con el artículo 450 de Código Civil, mediante el cual se subsane la situación planteada (folios 62 al 72).

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el licenciado Maicol Acosta Vásquez, en representación del Banco Nacional de Costa Rica, apeló y argumentó:

1. Cuando su representada realizó el practicado en el 2015, no existía ninguna advertencia administrativa, a pesar de que desde el 2003 ya se había implementado la creación del mapa catastral, y que desde 1998 con la entrada en vigor del Código Notarial, se hizo exigible un plano de agrimensura.
2. En atención a la publicidad registral su representada interpuso un proceso judicial del cual deviene el practicado sobre el inmueble, con la idea inequívoca de que la información brindada y obtenida del Registro Nacional era la correcta.
3. La finca del partido de Guanacaste 28754-002, soporta practicado a favor del Banco Nacional de Costa Rica, que deriva de una operación de crédito que no ha sido honrada por lo que se debe mantener y respetar tal practicado, independientemente del resultado al que se arribe en el presente asunto. De existir un responsable en perjuicio del Banco Nacional de Costa Rica, será el Registro Nacional, pues es su obligación legal brindar seguridad jurídica, con publicidad registral actualizada y real; máxime que desde el 2003 (antes de la fecha del practicado), ya se había implementado por el Registro Nacional la depuración a la que refiere la Ley 6545, por lo cual se debe anular la advertencia administrativa consignada.
4. Solicita acoger el recurso de apelación y revocar la resolución impugnada, la cual no se refiere a los derechos de buena fe que el Banco adquirió sobre el inmueble 28754-002 en su condición de embargante; y consecuentemente se anule la advertencia administrativa y la inmovilización sobre la finca.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, y que detalla de la siguiente manera:

- 1) Con vista en el sistema de tomos de propiedad 2164, folio 285, asiento 1, nace a la vida jurídica el inmueble de Guanacaste matrícula **28754**, con una medida de **23.454** metros cuadrados, según plano catastrado **G-5961-1972**, como resultado de una

segregación hecha a la finca **5-25205**. El inmueble de cita sigue publicitando en la actualidad el plano referido y mantiene la misma cabida desde su nacimiento como finca independiente (folios 4 a 14 del expediente).

- 2) Mediante la inscripción del documento bajo citas 391-21, nace a la vida jurídica el inmueble de Guanacaste matrícula **75384**, como resultado de las diligencias de titulación de vivienda campesina, tramitadas ante el Juzgado Agrario de Nicoya, Guanacaste, por resolución de las 13:05 horas del 24 de septiembre de 1991, con una medida de **4.255,28** metros cuadrados, que mantiene en la actualidad. Para describir el inmueble por inscribir mediante ese procedimiento, se utilizó el plano catastrado **G-709300-1987**, el cual se mantiene asignado a su asiento registral (folios 15 al 27 del expediente).
- 3) Conforme al reporte realizado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, se determinó que el plano G-709300-1987 que grafica la finca 75384 se encuentra totalmente contenido en el plano G-5961-1972 asociado a la finca 28754 (folio 3 del expediente).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para la resolución del 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 DEL ASUNTO. I.- SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** El principio de fe pública registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros al establecer 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 extra registral). Es por este motivo que el Reglamento de organización 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, y para ello se utilizan 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”, 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 será, en lo que no se le oponga, 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 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 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 afectados cuando ello sea legalmente posible o, en caso de ser improcedente la corrección, proceder a inmovilizar los asientos.

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral el funcionario registral puede 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 no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

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 citas 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 esta 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.

Por su parte, el **aviso catastral** tiene efectos muy diferentes, en tanto 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 el que 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. Sin embargo para lograr el levantamiento de esta medida cautelar administrativa, dado que los bienes inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios; [...], y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante escritura pública la rectificación de las inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados.

En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo.

**II.- SOBRE LA LEY 6154, DE TITULACIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA.** Ha quedado debidamente demostrado que la finca **75384** de Guanacaste fue inscrita mediante el procedimiento de titulación de vivienda campesina, en aplicación de la Ley 6154 del 25 de

---

noviembre de 1977, tramitado ante el Juzgado Agrario de Nicoya, Guanacaste y según resolución de las 13:05 horas del 24 de septiembre de 1991, dado lo cual resulta necesario referirse a esta norma que fue anulada por la Sala Constitucional desde el año 1999.

La Ley para Titulación de Vivienda Campesina establecía que cualquier poseedor de un inmueble lo inscribiera como finca independiente, siempre y cuando su destino fuera para vivienda suya y de su familia, contara con un plano inscrito en la Dirección de Catastro Nacional cuya medida no excediera las dos hectáreas, lo hubiese poseído a título de dueño en forma quieta, ininterrumpida y pública durante no menos de cinco años y, además, que el titulante careciera de título inscrito o inscribible en el Registro Público de la Propiedad.

Adicionalmente, en su artículo 10, se establecía como un efecto de la inscripción del bien a favor del poseedor, que no perjudicaría a terceros con mejor derecho, pero únicamente dentro de un plazo de tres años a partir de inscrito, advirtiendo que posterior a ese plazo no se admitiría en los tribunales ninguna acción que amenazara o restringiera el derecho del titulante.

Esta Ley fue declarada inconstitucional en su totalidad por la Sala Constitucional mediante sentencia 2802-99, dictada a las 17:12 horas del 20 de abril de 1999, manifestando, en lo que resulta de interés en este caso:

**II.- Objeto de la impugnación.** Se impugna en su totalidad la ley No. 6154 del veinticinco de noviembre de 1977, denominada Ley de Titulación para Vivienda Campesina, [...].

El accionante manifiesta que el procedimiento establecido en la ley impugnada violenta los artículos 39 y 45 de la Constitución Política, puesto que se le causa indefensión al propietario o al verdadero poseedor de la finca que se puede estar titulando y, en ese sentido, producirse una violación al derecho de propiedad, al despojársele a aquél de ésta.

---

**III.- SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD.** El concepto de propiedad que se extrae del artículo 45 de la Constitución Política, debe ser entendido como aquella afectación de un bien en favor de una determinada persona. Este derecho le permite a su titular poseer, disponer y hacer uso libremente del bien, sin que intervenga ningún tercero en ello.

[...]

De conformidad con la jurisprudencia transcrita, uno de los elementos esenciales del derecho de propiedad lo constituye el derecho de su titular, de defenderla contra los terceros que intenten despojarle de ella. Pero esta defensa no se constriñe solo a la posibilidad, de repeler por medio de la fuerza al invasor, sino de que efectivamente pueda defender su derecho por cualquiera de los medios que el ordenamiento jurídico prevé para tal efecto, incluyendo los procesales. Es en este aspecto que cabe revisar la ley cuestionada, específicamente en el proceso establecido para la titulación para vivienda campesina, a fin de verificar si se permite efectivamente al propietario de un fundo sometido a ese régimen ejercer su derecho de defensa.

[...]

La situación se agrava en el tanto la acción reivindicatoria sólo puede plantearse dentro de los tres años posteriores a la inscripción registral, los que, una vez transcurridos, según el artículo 10, tienen como consecuencia la consolidación del derecho, pues no se admitirá en los tribunales ninguna acción que amenace o restrinja el derecho del titular.

[...]

En consecuencia, el procedimiento de titulación establecido en la ley impugnada, no resguarda de forma suficiente el derecho de los terceros que tuvieron un mejor derecho sobre la finca a titular, sino que el trámite resulta casi oculto y con resultados onerosos sumamente graves. Existe además una desprotección total de los bienes demaniales o áreas protegidas, por no existir audiencia alguna para la

Procuraduría u otra institución, por lo cual, el desconocimiento por parte de éstas, podría significar una lesión grave a los intereses públicos. Finalmente, no permite una protección previa del derecho de propiedad, sino sólo a posteriori y de forma precaria, lo que violenta también los artículos 33 y 39 constitucionales, puesto que la ley no le otorga la posibilidad de defensa a los terceros interesados, tratándoles en este sentido, desigualmente al ubicarles en desventaja ante la posibilidad de proteger sus derechos.

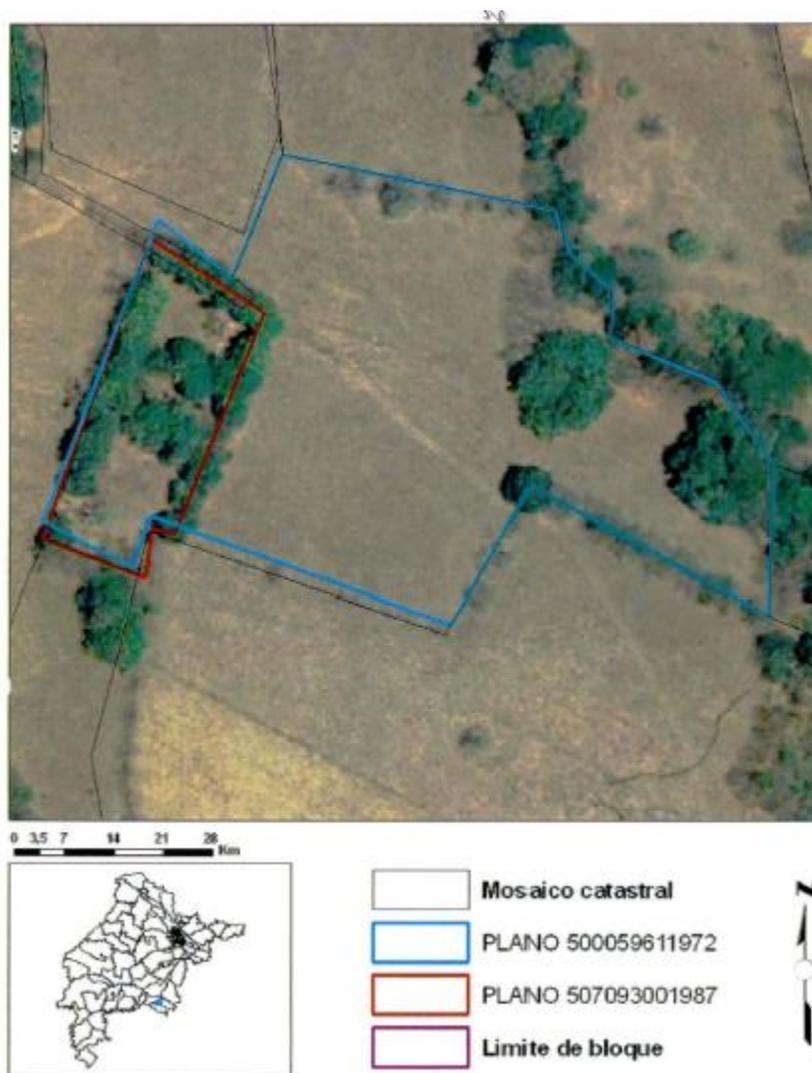
[...]

**VII.-** En resumen, por no tener sentido la existencia de la ley sin el procedimiento para titular, cabe declarar en su totalidad, la inconstitucionalidad de la Ley de Titulación de Vivienda Campesina en estudio, por ser contraria a lo dispuesto en los artículos 7, 33, 39, 45, 50, 89 y 121 inc. 14 de la Constitución Política, [...].

De conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, **esta declaratoria es retroactiva a la fecha de vigencia de las normas anuladas, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe.** Sin embargo de conformidad con lo expuesto por el artículo 91 citado, **se dimensionan los efectos de la declaratoria de inconstitucionalidad, en el sentido de que no afecta a las personas que hayan titulado sus tierras al amparo de la Ley, que se declarará inconstitucional, siempre y cuando haya transcurrido el término de tres años para impugnar los efectos de esa declaratoria.** (Agregado el énfasis)

**III.- SOBRE EL CASO EN ESTUDIO.** Analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada y con fundamento en el mapa catastral del cual derivan los reportes de mantenimiento que inician estas diligencias administrativas, se comprobó una sobreposición total entre el plano catastrado G-709300-1987 que grafica la finca 5-75384, con relación al asiento catastral G-5961-1972 y que describe la finca 5-28754, según los identificadores 50201002875400 y 50201007538400, lo cual constituye una inexactitud catastral que debe

ser saneada, tal como se evidencia del montaje de esos planos visible a folio 3 del expediente principal:



Ahora bien, en primer término y de conformidad con lo desarrollado en el apartado II anterior, en virtud de que ha quedado demostrado que la finca **75384** de Guanacaste nace mediante diligencias de titulación de vivienda campesina en noviembre de 1991, resulta claro que a esta fecha ha transcurrido de sobra el plazo de 3 años establecido en el artículo 10 de

---

la Ley 6154 que permitiría una acción reivindicatoria por parte de aquellos terceros que consideren ostentar un mejor derecho de propiedad sobre esa porción de terreno.

Por lo expuesto resulta improcedente consignar en el inmueble indicado alguna medida cautelar administrativa tendente a hacer del conocimiento de terceros interesados la existencia de un traslape total con relación al plano catastrado **G-709300-1987 (finca 5-75384)**, dado que se trata de derechos consolidados de conformidad con la ley que le dio origen y de acuerdo con el dimensionamiento indicado en la sentencia 2802-99 dictada por la Sala Constitucional el 20 de abril de 1999.

En segundo lugar, advierte este Tribunal que la finca **75384** tiene una medida de **4.255,28** metros cuadrados, con la cual nace en el procedimiento de titulación indicado y el plano catastrado **G-709300-1987** que la describe, misma medida que se mantiene en la actualidad en su asiento registral (folios 15 al 27 del expediente principal).

Bajo ese conocimiento, este Tribunal determina que, si bien es cierto, esos inmuebles presentan una inconsistencia en sus asientos registrales, esta deviene en una sobreposición parcial de la finca 75384 con plano catastrado G-709300-1987 la cual mide 4.255,28 metros cuadrados, con respecto a la finca 28754, plano catastrado G-5961-1972 que mide 23.454 metros cuadrados; sin embargo, esta sobreposición no alcanza ni siquiera un 20% de la medida de la finca matrícula 28753, por lo que, bajo los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**, no se justifica imponerle una medida cautelar tan grave como la inmovilización a tal inmueble, 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 de la finca 75384.

Por esta razón se debe **revocar parcialmente** la resolución venida en alzada para que se modifique la inmovilización decretada por la autoridad registral y en su lugar, se levante la

medida en relación con la finca matrícula 75384 y su plano; asimismo, se imponga un aviso catastral sobre la finca 28754 y su plano catastrado G-5961-1972 por presentar una sobreposición parcial en relación con la primera y porque el plano indicado no refleja la realidad física del terreno; lo anterior, dado que no ha 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 encontrados en los reportes de inconsistencias elaborados por Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, y, con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, con el fin de publicitar las inexactitudes indicadas, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente.

Se debe tener claro 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.

Publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial del país y ello garantiza que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en armonía con el artículo primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, n.º 3883.

Por otra parte, considera este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada y se fundamenta en los reportes de inconsistencias emitidos por la Unidad de

---

Validación de la Información Catastral-Registral. Asimismo, que la inconsistencia en la publicidad registral detectada en el presente caso no puede atribuirse a un error cometido por los registradores encargados de calificar e inscribir los distintos movimientos que han tenido las fincas afectadas, toda vez que los planos cuestionados fueron inscritos antes del año 2003, cuando no se habían integrado el Catastro Nacional con el Registro de Bienes Inmuebles, y tampoco existían los medios necesarios para verificarlos en el Sistema de Información de Planos (SIP) que permitieran determinar una eventual sobreposición entre los predios.

Debe recordar el apelante que el mapa catastral constituye prueba técnica suficiente, por cuanto su información es la oficial al ser exacta, inequívoca y cuestionable únicamente en vía jurisdiccional; asimismo, del montaje visible a folio 3 se evidencia que las fincas 75384 se encuentra sobrepuesta en la finca 28754. No obstante, en cuanto a esta última, sobre la que su representada ostenta un derecho como acreedor hipotecario en el derecho 002, tal situación jurídica no modifica la titularidad de su propietario registral, ni su derecho real de hipoteca, toda vez que tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal carecen de facultades para anular o modificar esas inscripciones; y ante la imposibilidad de subsanar de oficio las inconsistencias detectadas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de una medida cautelar administrativa. Por ello, la responsabilidad y una eventual indemnización por daños y perjuicios deberá ser reclamada cuando corresponda y ante la sede jurisdiccional respectiva.

En este sentido resulta oportuno sugerirle a todas las partes interesadas que, en caso de que la sobreposición que es objeto de estas diligencias lo sea solo a nivel documental y no en la realidad física de los inmuebles, es posible su subsanación de conformidad con el artículo 28 del reglamento transcrito líneas atrás, mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde todas las partes interesadas expresamente soliciten su subsanación y sea presentado para su respectiva calificación e inscripción. De lo contrario, deben acudir a dilucidar el asunto ante

---

los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, debido a 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 inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esta sede administrativa.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, se debe declarar 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 09:55 horas del 12 de octubre del 2020, la cual se **revoca parcialmente por las razones de este Tribunal**, en el sentido de que se debe levantar la medida de inmovilización impuesta sobre la finca 75384 y su plano catastrado G-709300-1987 y consignar un aviso catastral sobre la finca 28754 y su plano catastrado G-5961-1972, medida cautelar que se mantendrán hasta que sea subsanada la inconsistencia que las afecta.

### POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **con lugar parcialmente** el recurso de apelación interpuesto 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 09:55 horas del 12 de octubre del 2020, la cual **se revoca parcialmente** pero por las razones de este Tribunal, en el sentido de que se debe levantar la medida cautelar de inmovilización impuesta por la autoridad registral sobre la finca matrícula 75384 y su plano catastrado G-709300-1987, y consignar un aviso catastral en la finca 28754 y su plano catastrado G-5961-1972. 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.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

#### **DESCRIPTORES**

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**

**TNR: 00.61.15**