

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2022-0031-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-607)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0096-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas con cincuenta minutos del once de marzo de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el licenciado Andrés Camacho Hernández, abogado, con cédula de identidad número 4-0201-0892, vecino de Heredia, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, cédula jurídica 4-000-001021, domiciliada en San José, Avenida uno y tres, calle cuatro, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:52 horas del 30 de noviembre de 2021.

**Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento se inició de forma oficiosa, conforme reporte de mantenimiento presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario por parte del Departamento Registral-Catastral,

---

relacionado con las fincas de la provincia de Limón **40115** y **50507** que presentan según se informa sobreposición total y diferente ubicación.

Por lo anterior, mediante resolución dictada a las 14:24 horas del 13 de agosto de 2021 la Asesoría Jurídica de ese Registro, autorizó la apertura del expediente administrativo y la consignación de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de Limón **40115** y **50507** y sobre los planos **L-783275-1988** y **L-19524-1991**.

Por medio de las resoluciones de las 13:45 horas del 23 de agosto de 2021 y de las 10:29 horas del 04 de octubre de 2021, conforme el artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el Registro de origen confiere audiencia a las siguientes personas: Rogena Walters Calvin, Fernando Walters Calvin, Dorothy Calvin Green, Alberto Calvin Green, Alsilda Verona Calvin Green, Fernando Hewitt Calvin, Amey Hewitt Calvin, Randall Hewitt Calvin y Gloria Deloris Colvin Colvin, como propietarios de la finca de la provincia de Limón 40115 y a Xinia Chévez Montoya en su condición de propietaria y deudora en el crédito garantizado con la finca de Limón 50507 junto con Óscar Eduardo Chévez Montoya como fiador en ese crédito. Asimismo, se publicó un edicto en el Diario Oficial La Gaceta y se apersonó al expediente únicamente el Banco Nacional de Costa Rica.

Una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario, concluyó mediante resolución dictada a las 10:52 horas del 30 de noviembre del 2021 lo siguiente: “I.- Consignar INMOVILIZACIÓN sobre las fincas del Partido de LIMÓN matrículas CUARENTA MIL CIENTO QUINCE (40115) y CINCUENTA MIL QUINIENTOS SIETE (50507). II.- Consignar nota de inmovilización sobre los planos catastrados **L-783275-1988** y **L-19524-1991**.”

---

Inconforme con lo resuelto por el registro de origen, el representante del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA** apeló la resolución final emitida por el Registro Inmobiliario y manifestó:

1.-Alega que el BANCO NACIONAL otorgó un crédito a la señora Xinia Chevez Montoya, y al señor Óscar Eduardo Chevez Montoya, en calidad de codeudores, otorgándose garantía hipotecaria de primer grado sobre la finca de Limón 50507-000, que se encuentra anotado e inscrito bajo las citas 572-39389-01-0008-001, ateniéndose a la publicidad registral, siendo total y ajeno a los hechos que se cuestionan, toda vez que la publicidad registral debe garantizar a terceros la titularidad del derecho real de propiedad y con base en esa información fue que el Banco otorgó el crédito, el cual se garantizó con hipoteca sobre los derechos reales de propiedad y conforme a la información registral. El actuar de su representada siempre fue apegado a la legalidad y amparado a la publicidad registral, en su condición de tercero de buena fe. Dado lo anterior existe una responsabilidad del Registro Nacional en caso de crear un daño o perjuicio a alguna de las partes, responsabilidad regulada en el artículo 1045 del Código Civil. Por lo que solicita se revoque la resolución en cuanto ordena la inmovilización de la finca de Limón 50507-000.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades,

---

invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS 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 extraregistral).

Es por este motivo que el Reglamento del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 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, y 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: la nota de advertencia, el aviso catastral, 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 n.º 9602; dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias, salvo la establecida en la citada ley 9602; y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de alguna de estas medidas cautelares.

---

En ese 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), este procedimiento será, en lo que no se le oponga, igual al de la gestión administrativa descrito en el capítulo III, título II del reglamento de citas (artículo 38), 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.

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...

En otras palabras, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia en la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida 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.

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.

En el caso de estudio, la medida cautelar impuesta es la de **inmovilización**, que 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. Al efecto, el citado 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 (sic) 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.

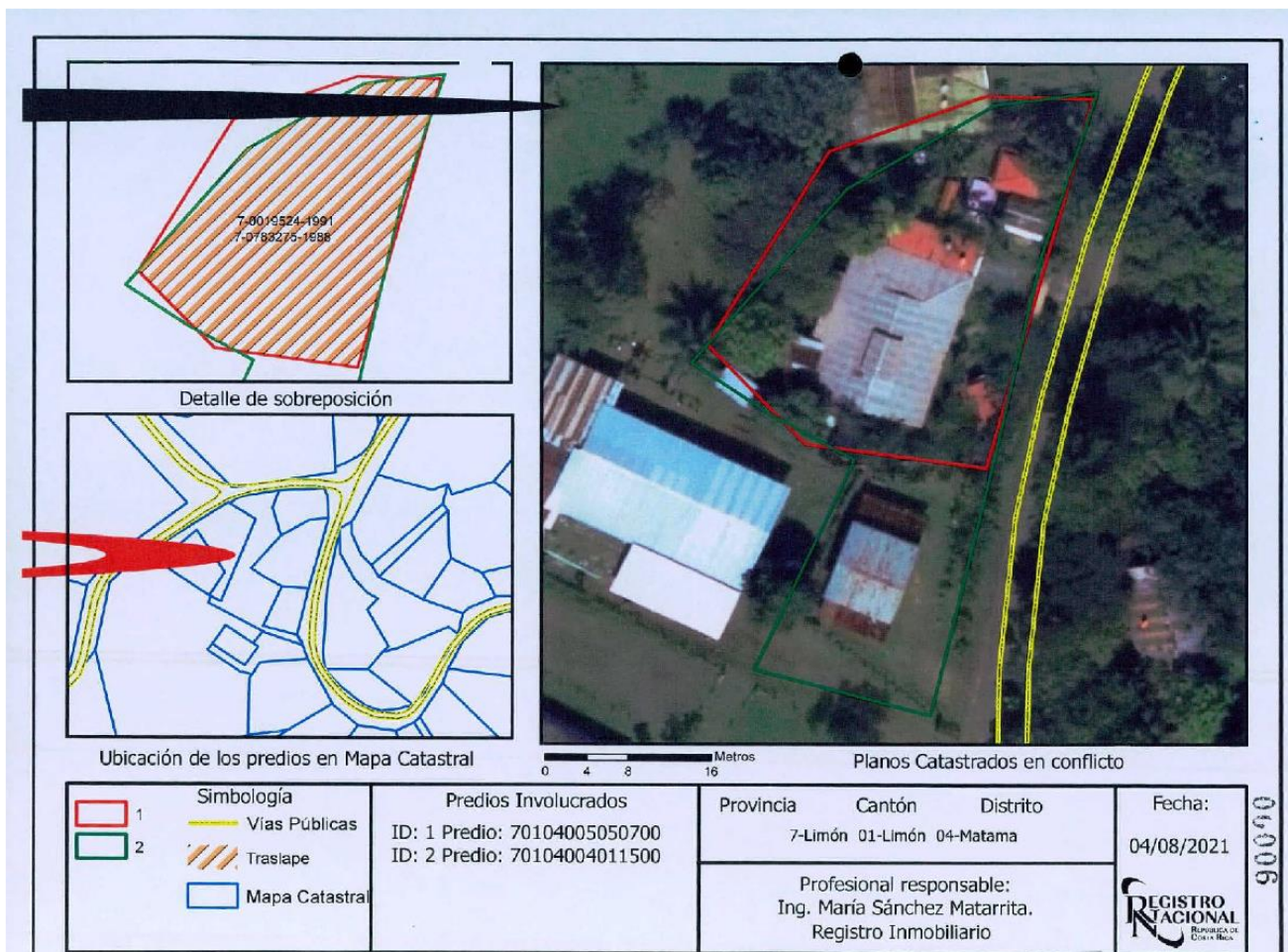
De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico presentado ante la Dirección del Registro

---

Inmobiliario, mediante el oficio número **DRI-CTE-05-0330-2021**, de fecha 5 de agosto de 2021, suscrito por la Ingeniera María Sánchez Matarrita, del Sub Proceso de Cartografía Catastral del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, se concluyó, en lo que respecta a este expediente que las fincas de la provincia de Limón números **40115** y **50507**, planos **L-783275-1988** y **L-19524-1991** presentan una sobreposición entre ellas. (Ver folios del 01 al 11 del expediente administrativo).

El informe técnico indicado **DRI-CTE-05-0330-2021**, demostró la existencia de una sobreposición total, que es una inexactitud en los asientos registrales y catastrales señalados, por lo cual y con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resultó claro para el Registro de origen, que esta situación ameritaba la consignación de una medida cautelar administrativa en las fincas y planos que son objeto de este procedimiento, con la finalidad de publicitar las inexactitudes que afectan a estos asientos, y ofrecer a los usuarios una publicidad sana y transparente hasta que sean saneados los bienes jurídicos involucrados, criterio avala este Tribunal.

Téngase presente que ha quedado claro que respecto a las fincas de Limón **40115** y **50507** no hay certeza en cuanto a su individualización en el terreno y su ubicación exacta. Los errores que contienen los planos de cada uno de estos inmuebles son tan graves, que no describen el terreno de cada uno de ellos, nótese que ambos tienen errores de cierre lineal y presentan diferencias de área en relación con la indicada en el cuerpo del plano y ello incide en una correcta localización de los bienes involucrados, tal como se detalla en cuadro que sigue:



Como se ve en la imagen anterior, las fincas presentan un traslape total de la descrita bajo la matrícula 50507 y parcial en la finca 40115, lo que afecta la publicidad y por ende los principios de seguridad y fe pública registral. En otras condiciones, si los errores de planos no hubiesen sido tan graves, el Tribunal pudo haber consignado un aviso catastral en la matrícula 50507; pero lo más sano en vista de las circunstancias que rodean los planos, -errores de cierre y diferencia de área- es hacer nuevos, describiendo correctamente cada inmueble y en ese sentido



---

la inexactitud indicada por el Registro se podría solucionar.

Respecto de los agravios del recurrente, sobre la hipoteca que pesa sobre la finca de la provincia de Limón **50507-000**, en la que su representado es acreedor; debe indicar este Tribunal que ese gravamen se mantendrá incólume como en derecho procede, la administración registral no puede anular ese derecho, pero sí las partes pueden llegar a un buen entendimiento y confeccionar los planos correctamente a efecto de subsanar los errores que se apuntan y publicitar correctamente los bienes inmuebles de su interés. Lo anterior haciendo uso de lo establecido en el artículo 474 del Código Civil. Respecto a revocar la medida cautelar de inmovilización dispuesta en la resolución venida en alzada, esta solicitud no procede, ya que como se indicó los errores en los planos son tan graves, que no permiten la identificación y ubicación de los inmuebles que grafican, prácticamente están sobrepuestos entre sí, afectando no solo la publicidad, sino también la seguridad y fe pública registral.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:52 horas del 30 de noviembre del 2021, la que se confirma.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Andrés Camacho Hernández, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:52 horas del 30 de noviembre del 2021, la que en este acto se confirma. 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 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)  
Fecha y hora: 19/05/2022 10:30 AM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 19/05/2022 10:29 AM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 19/05/2022 10:30 AM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 19/05/2022 10:33 AM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 19/05/2022 10:28 AM

**Guadalupe Ortiz Mora**

---

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRPTORES.**

### **EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

TE: Inmovilización Registral

Nota De Advertencia Registral

Solicitud De Gestión Administrativa Registral

TG: Gestión Administrativa Registral

TNR: 00.55.72