



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2024-0042-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-0662-RIM)
PROPIEDADES**

VOTO 0093-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas nueve minutos del diez de octubre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Miguel Évila Salazar, portador de la cédula de residencia 159100237315, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, con cédula de persona jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 19 de diciembre de 2023.

Redacta la juez Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS. El 3 de julio de 2023, la señora Elieth Rojas Pérez, cédula de identidad 6-0317-0826, propietaria registral de la



finca de la provincia de Guanacaste matrícula 75028-000, indicó que se presenta un traslape total con la finca 134803, ante lo cual, mediante resolución de las 10:00 horas del 19 de diciembre de 2023, el Registro Inmobiliario consignó inmovilización en el asiento registral de ambas fincas, así como en sus respectivos planos G-983631-1991 y G-159-1972.

Inconforme con lo resuelto, la representación del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, apeló y alegó:

1. La resolución apelada muestra que la inexactitud existente fue producto de errores extra registrales, argumento vago y sin fundamento legal, pues si el registrador no hubiese cometido el error en la calificación e inscribir los instrumentos públicos en su momento, no estarían en esta situación, puesto que es su obligación verificar los datos incluidos en la escritura y no proceder simplemente con la inscripción de esta.
2. Existió error registral por parte de los funcionarios en la inscripción de los instrumentos públicos, que propició la sobreposición de las fincas de Guanacaste 75028 y 134803.
3. La publicidad registral es responsabilidad del Registro.
4. El Registro Inmobiliario resolvió consignar inmovilización en las fincas involucradas, obligando a su representado a soportar un proceso judicial largo y tedioso.

Además, solicitó que se acoja en todos los extremos la apelación, se deje sin efecto la resolución recurrida, se levante la inmovilización y se mantenga la advertencia administrativa sobre las fincas involucradas.



SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho probado, al igual que lo tuvo el Registro de origen, que existe una sobreposición entre las fincas de Guanacaste, matrículas 75028 y 134803, tal como se desprende el informe técnico emitido mediante oficio DRI-CTE-03-0271-2023 visible a folio 38 y siguientes del expediente principal.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No se encuentran hechos con este carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Se advierte que el recurso de apelación se agregó en forma desordenada en el expediente principal, pues en el folio 94 se observa el alegato sexto cuando debería de seguir el tercero, el cual consta a folio 95 y se extraña el alegato quinto. No obstante, este Tribunal atenderá los agravios en el orden que constan en el expediente.

Aparte de lo anterior, 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 ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. En aplicación del principio de fe pública registral se presume que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de



inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino también en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan estos.

Sin embargo, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son, no se encuentran exentas de inconsistencias e inexactitudes; que cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan inexactitudes de origen registral y cuando su génesis surge de la actividad del notario o del profesional en topografía, la inexactitud se conceptualiza como inexactitud de origen extrarregistral.

Dentro de la normativa de índole registral el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J de 30 de setiembre de 2009, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias, dependiendo del origen de las inexactitudes y de los medios que se utilicen para tal fin, es decir que sean conformes con el ordenamiento jurídico.

En tal sentido, en el Reglamento de cita, en su Título II, denominado: “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” se establece el procedimiento para subsanar las inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna 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: nota de advertencia, nota de prevención, inmovilización, o 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, a excepción de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento.

En el mismo Reglamento, el Título III denominado “Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”, en el artículo 36 establece el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral:

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 realizará, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa según lo establece el artículo 38, que de conformidad con el artículo 21 se 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.

Esta medida cautelar de inmovilización se consigna, no solamente para proteger al titular de los inmuebles, sino también, para informar correctamente al administrado sobre la situación real de las fincas, con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés en alguna de las fincas que presenta la inexactitud, medida administrativa que está regulada en el artículo 28 del Reglamento de cita y que, como ya se indicó, 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 con motivo del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a los Tribunales de Justicia; al efecto tal numeral establece:

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 (sic); 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.



II. SOBRE LA LEY 6154, DE TITULACIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA.

Para la resolución del presente asunto resulta imperioso referirse a la Ley 6154, de titulación de vivienda campesina (del 25 de noviembre de 1977), que fue anulada por la Sala Constitucional desde 1999. Esta ley establecía que cualquier poseedor de un inmueble podía inscribirlo 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 pretendiera un título, que este 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, [...].

[...]



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.

[...]

...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 (sic) 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 tuvieren 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 (sic), 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. (La negrita no corresponde al texto original).

III. **SOBRE EL CASO EN ESTUDIO.** Concluido el análisis del expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico oficio DRI-CTE-03-0271-2023, emitido el 27 de julio de 2023, se logra comprobar que las fincas 75028 (plano G-983631-1991) y 134803 (plano G-159-1972) presentan sobreposición, tal y como se demuestra en la siguiente imagen (folio 42 del expediente administrativo):



La finca 75028 –que en la imagen anterior corresponde a la línea identificada con el color azul– nació por medio de titulación de vivienda campesina según resolución del Juzgado Civil de Cañas, con una medida de 303.66 m², de acuerdo con el plano catastrado G-983631-1991, inscrito el 15 de julio de 1991. El 13 de diciembre de



2016, mediante una compraventa, la finca pasó a ser propiedad de la señora Eliette Rojas Pérez.

Por otra parte, la finca 5-134803 -correspondiente a la línea identificada con el color amarillo- nació por medio de información posesoria establecida por los señores Wendy Izaba Suarez, Carmen y Javier Izaba Martínez, con una medida de 3 Ha 2227.16 m², según el plano catastrado G-159-1972, inscrito el 6 de enero de 1972. Actualmente la finca se encuentra dividida en dos derechos propiedad de los señores Wendy Vanessa Izaba Gallo (derecho 007) y Roy Gerardo Izaba Suarez (derecho 008).

Con fundamento en el informe técnico DRI-CTE-03-0271-2023 y en los antecedentes registrales y catastrales de las fincas 5-75028 y 5-134803, así como en sus respectivos planos catastrados G-983631-1991 y G-159-1972 es evidente la sobreposición entre las fincas indicadas, lo cual constituye una inexactitud que debe ser saneada, tal como se evidencia del montaje de esos planos visible a folio 42 de este expediente cuya imagen se agregó más arriba; por lo que este órgano de alzada comparte parcialmente lo resuelto por el Registro de origen, por las razones que se indicarán.

Tal como se demostró, la finca de la provincia de Guanacaste 75028 nació como resultado de un proceso de titulación de vivienda campesina, que fue aprobado en la sentencia 189-91 de las 9 horas del 23 de setiembre de 1991 (folios 13, 43 y 74), por lo que 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 alguna medida cautelar administrativa tendente a hacer del conocimiento de terceros interesados la existencia de un traslape en la finca 75028, 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.

Comparte este Tribunal lo resuelto por el Registro Inmobiliario en cuanto a la inmovilización de la finca de la provincia de Guanacaste matrícula 134803, así como el plano G-159-1972, debido a la sobreposición antes mencionada.

Como se desarrolló a lo largo de esta resolución, la medida cautelar de inmovilización resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, tal y como sucede en el presente caso, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho.

Al respecto véase, entre otros, el Voto 982-2001 de 23 de noviembre de 2001, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los



asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.

Esta decisión no ha sido superada y el criterio sigue vigente para los efectos registrales; de ahí la importancia de los informes técnicos elaborados por el Departamento Catastral Técnico que consisten en la conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, los que no han sido desvirtuados y originan la medida cautelar de inmovilización debido a que se comprobó la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas y planos señalados.

Los agravios esgrimidos por el apelante deben ser rechazados, pues se determinó que en definitiva existe una sobreposición entre las fincas de la provincia de Guanacaste 75028 y 134803 y sus respectivos planos G-983631-1991 y G-159-1972, las cuales cumplieron con las exigencias señaladas en el ordenamiento jurídico para su inscripción. Debe recalarse que los planos catastrales analizados en este expediente, fueron levantados por fedatarios públicos en este caso agrimensores, quienes dentro de su quehacer profesional plasmaron la realidad física y la voluntad de las partes



solicitantes; los planos son instrumentos públicos que se presumen veraces y revestidos de fe pública en cuanto a área, ubicación y derrotero, la cual les ha sido conferida por el Estado, y sus manifestaciones se presumen ciertas y acordes a la realidad física y jurídica que la conforma, información que en principio no es cuestionable por el operador jurídico en sede administrativa pero sí puede ser desvirtuada por la autoridad jurisdiccional.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Miguel Évila Salazar, apoderado especial del BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, contra la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 19 de diciembre de 2023; no obstante, tal resolución debe ser revocada parcialmente por las razones señaladas por este Tribunal, para que se levante la medida de inmovilización impuesta sobre la finca de la provincia de Guanacaste matrícula 75028 y su plano catastrado G-983631-1991; y se mantenga la inmovilización en la finca de la provincia de Guanacaste matrícula 134803 y su plano G-159-1972, medida cautelar que se mantendrá hasta que sea subsanada la inconsistencia que la afecta.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Miguel Évila Salazar, apoderado especial del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 19 de diciembre de 2023, la cual mediante este acto **se**



revoca parcialmente por las razones indicadas para que se levante la medida de inmovilización impuesta sobre la finca de la provincia de Guanacaste matrícula 75028 y su plano catastrado G-983631-1991. **Se confirma parcialmente** la resolución recurrida en cuanto a la inmovilización de la finca de la provincia de Guanacaste matrícula 134803 y su plano G-159-1972, medida cautelar que se mantendrá hasta que sea subsanada la inconsistencia que la afecta. 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán 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: 02/12/2024 10:18 AM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 02/12/2024 10:26 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha y hora: 03/12/2024 08:46 AM

Cristian Mena Chinchilla

Firmado digitalmente por
GILBERT BONILLA MONGE (FIRMA)
Fecha y hora: 02/12/2024 10:22 AM

Gilbert Bonilla Monge

Firmado digitalmente por
NORMA MERCEDES UREÑA BOZA (FIRMA)
Fecha y hora: 02/12/2024 11:27 AM

Norma Ureña Boza



mut/KQB/ORS/CMC/GBM/NUB.

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: Efectos legales del plano catastrado

TNR: 00.61.15