

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0529-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO. (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-879-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0053-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas con veintinueve minutos del cinco de febrero de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Miguel Évila Salazar, abogado, vecino de Cartago, cédula de residencia número 1-59100237315, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, entidad costarricense con cédula de persona jurídica 4-000-42152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:26 horas del 26 de octubre de 2020.

**Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

El presente procedimiento se inicia de oficio, con base en los reportes de saneamiento emitidos por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, referidos a los identificadores prediales de Guanacaste números 50203015839300, 50203003368100 y 50203013779300 referidos a las fincas 158393, 33681 y 137793, donde se indica que las tres

fincas se encuentran sobre puestas, dando lugar a una inconsistencia registral, y que se describe según el reporte como “...La información catastral de estas fincas 158393, 0033681, 0137793 demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponde a un predio independiente...”

Una vez realizada la investigación, en virtud de los reportes emitidos por la Unidad de Validación, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 09:48 horas del 28 de mayo de 2020, consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Guanacaste matrículas **158393**, **33681** y **137793**, únicamente para los efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito. En esta misma resolución, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas interesadas: **1.-** Flor Cortés Elizondo, cédula 5-173-268 y Juan Carlos Rojas Cortés, cédula 5-330-508, propietarios de la finca 5-158393. **2.-** Abel Gómez Gómez, cédula 5-0285-8663, propietario registral de la finca 5-33681, **3.-** Julio Gutiérrez Padilla, cédula 5-125-567, propietario de la finca 5-137793, **4.-** Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-42152, en la figura de su apoderado, señor Juan Rodríguez Fernández, cédula 2-476-536, en su condición de acreedor hipotecario garantizado con la finca 5-137793.

Asimismo, mediante resolución de las 09:45 horas del 16 de junio de 2020, el Registro Inmobiliario autoriza notificar de nuevo al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, por haberse rehusado la recepción de esta en el primer lugar enviado para notificación, según consta a folio 54 del expediente principal.

Por resolución de las 09:32 horas del 29 de julio de 2020, el Registro Inmobiliario autoriza la publicación de edicto para citar a las partes interesadas dado el fallecimiento de uno de los propietarios registrales de las fincas involucradas, el señor Abel Gómez Gómez, en virtud de la información extraída del padrón nacional, de igual forma se recibe el apersonamiento del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, el edicto fue publicado en el Diario Oficial La

---

Gaceta número 196 del 8 de agosto de 2020.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución de las 13:26 horas del 26 de octubre de 2020 el Registro Inmobiliario resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas del Partido de Guanacaste matrículas: **137793 y 33681**, y consignar un **aviso catastral** sobre la finca del Partido de Guanacaste matrícula: **158393 y el plano G-1138249-2007**, por la sobreposición detectada y narrada con anterioridad, la cual se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada, ya sea porque la autoridad judicial que conozca del asunto ordene al Registro el levantamiento de la inmovilización o que el propietario de las fincas referidas, comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante el Registro de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada Asimismo, decide consignar inmovilización en los planos catastrados **G-24111-1974** relacionado por el Mapa Catastral con la finca **5-33681, G-504329-1998** de la finca **5-137793**. (folio 091 y siguientes del expediente principal).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal y alega:

**1.-** Lo resuelto transgrede los derechos de su representada al ordenarse inmovilización de las fincas 5-137793 y 5-33681, sin embargo, a la finca 5-158393, solamente se resuelve consignar aviso catastral, lo cual resulta injusto y poco objetivo. Siendo que el Registro mediante resolución de las 09:48 horas del 28 de mayo del 2020, dispuso autorizar la apertura del presente expediente administrativo y consignar nota de Advertencia Administrativa sobre las fincas del Partido de Guanacaste bajo las matrículas 158393, 33681 y 137793, con efecto de mera publicidad noticia.

2.- No existen elementos probatorios ni soluciones técnicas, ni jurídicas que sustenten el por qué se debe consignar una inmovilización sobre las fincas 5-137793 y 5-33681 y sobre la finca 5-158393, solamente se consignó un aviso catastral.

3.- El artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, no establece que sobre la finca sobrepuesta se deba consignar inmovilización, y sobre la finca que soporta la sobreposición deba consignarse únicamente aviso catastral, la norma no hace distinción al respecto. Por lo que siendo la medida cautelar aviso catastral menos gravosa, solicita se ordene anotar a todas las fincas el aviso catastral y no la inmovilización decretada sobre la finca 137793, sobre la cual tiene interés su representada.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hechos con tal carácter y de interés para el dictado de esta resolución los siguientes:

1) La finca de Guanacaste 158393 se origina como producto de la reunión de fincas, surgida con base en el plano catastrado número G-1138249-2007, según documento tomo 571 asiento 31853, inscrito el 4 de julio de 2007, con una medida actual de 609.626.57 metros cuadrados, naturaleza, terreno de potrero, propiedad de la señora Flor María Cortés Elizondo, y el señor Juan Carlos Rojas Cortés. (folios 0006 a 00011, y folios 0013 a 0028 del expediente principal).

2) La finca de Guanacaste 33681 aparece inscrita originariamente en el tomo 2274 folio 555 asiento 001, el 20 de marzo de 1975, como una segregación de la finca del ITCO número 25605, con una medida actual de 25.750.00 metros cuadrados, naturaleza para agricultura lote 23-66-2, sin plano catastrado en su asiento registral, se le asocia según el mapa catastral el plano G-24111-1974 y propiedad de Abel Gómez Gómez. (folios 0029 a 0030, y folio 0034 del expediente principal).

3) La finca de Guanacaste 137793, proviene de compra venta de lote de la finca 5-26952, con el plano catastrado número G-504329-1998, por medio de documento tomo 538 asiento 8707, su medida actual es de 12.473,86 metros cuadrados, naturaleza, terreno de pastos, propiedad de Julio Gutiérrez Padilla. (folios 0040 a 0043 del expediente principal).

4) Con vista en el montaje existe una sobreposición parcial del plano G-504329-1998 de la finca 5-137793 con el plano G-1138249-2007 de la finca 5-158393, y un traslape total de la finca 33681 plano asociado el plano G-24111-1974 sobre la finca 158393 plano catastrado número G-1138249-2007, siendo el traslape parcial para esta última. (folios 004 y 005 del expediente principal).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Una vez 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. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental, hasta llegar al principio de la fe pública registral. Previo a este, se encuentra el principio de publicidad, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico que se trate. Los efectos de esa publicidad varían si se refiere a un asiento provisional o definitivo, en cuyo caso el primero de índole formal, tiene como efecto una publicidad noticia, mientras que el segundo, de índole material es aquel que viene a publicitar una modificación, transformación o extinción del bien jurídico,

---

estableciendo la presunción de que ese asiento registral es exacto, completo y concordantes con la realidad física.

Pero, 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). Por esa razón y dentro de la normativa de índole registral, se encuentra el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) que 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 establece el procedimiento 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: nota de advertencia, nota de prevención, inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en la Ley N°9602 en su artículo 2 inciso j, 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 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:

**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.

El procedimiento anterior 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 21). Este artículo 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 y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

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, caso contrario se deberá de imponer la cautelar que corresponda



---

conforme al origen de la inexactitud comprobada.

Analizado el expediente, se observa que el Registro de origen conforme a la inexactitud valorada, impuso a dos de las fincas en conflicto la medida cautelar que consideró era necesaria para proteger no solo al titular de los inmuebles, sino también, informar correctamente al usuario sobre la situación real de estas fincas, con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés sobre ellas. Esta medida corresponde a la cautelar administrativa de inmovilización, cuyo efecto inmediato es el de sustraer el bien del tráfico mercantil. 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 dicho 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; 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.

Ahora bien, existe otra medida cautelar utilizada por la administración registral denominada aviso catastral, y que se empleó para cautelar una de las fincas en conflicto. Esta medida



---

ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en relación con su comercialización y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas. 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.**

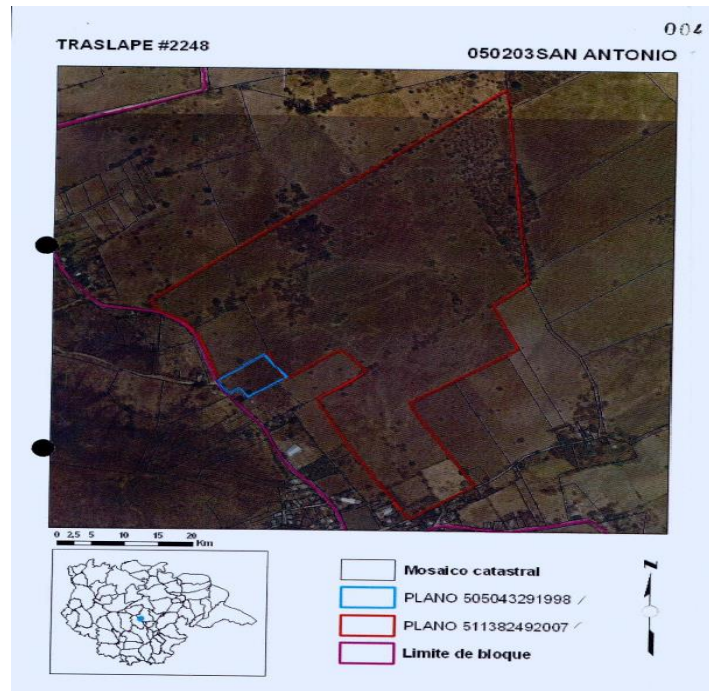
Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una **nota de advertencia administrativa**, típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. Por ello, a los efectos de normalizar situaciones 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 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

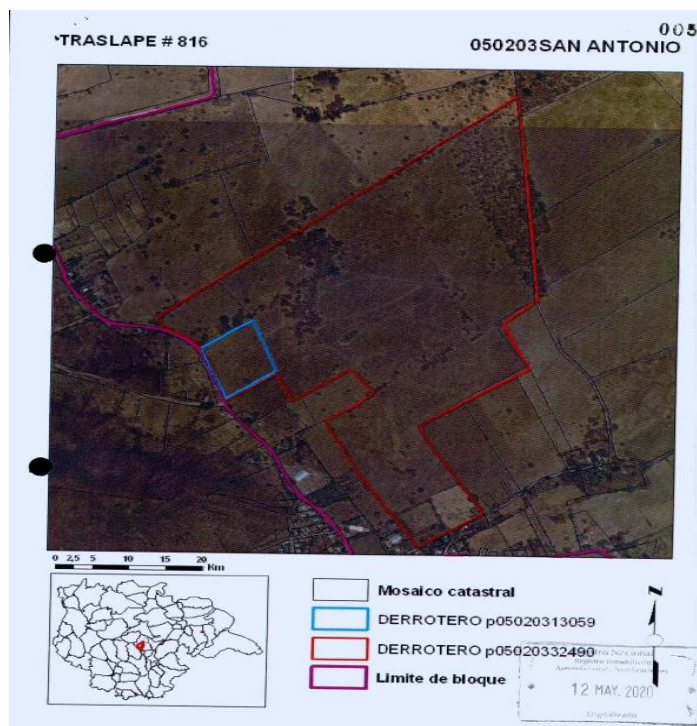
inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios [...], y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante escritura pública la rectificación 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. [...]

Concluido el estudio del expediente venido enalzada y con fundamento en los reportes de saneamiento emitidos por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, y en el montaje de los planos que consta a folio 4 (planos de las fincas 5- 158393 y 5-137793), y folio 5 (planos de las fincas 5-158393 y 5-33681, finca que no publicita plano catastrado en el asiento registral pero se le asocia el plano G-24111-1974, derivado de lo que reporta el mapa catastral; se verifica la sobreposición parcial de la finca 5-137793 con respecto a la 158393 tal y como se visualiza en las siguientes imágenes:



Por otra parte, con respecto a la finca 5-33681, relacionada con el plano G-24111-1974, presenta un **traslape total** con la finca 158393 graficada por el plano G-1138249-2007, según se puede observar en la siguiente imagen:



Visto lo anterior, este Tribunal efectivamente puede constatar que en el presente caso se presenta una sobreposición entre las fincas de la provincia de Guanacaste, matrículas 33681 y 137793, planos catastrados G-24111-1974 y G-504329-1998, con respecto a la finca 5-158393, plano catastrado G-1138249-2007, lo que produce una inconsistencia en los asientos registrales y catastrales de las fincas y planos antes indicados.

En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó inmovilizar las

---

fincas de la provincia de Guanacaste matrículas 33681 y 137793, así como sus respectivos planos catastrados G-24111-1974 y G-504329-1998. Estas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

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 del informe técnico elaborado, que consiste 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, lo cuales 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 señaladas.

Sin embargo, la resolución venida en alzada no consideró la cantidad de terreno afectado por la patología analizada con respecto a la medida actual de las fincas involucradas. Tal y como se tuvo por demostrado en los hechos probados de esta resolución, las fincas de Guanacaste



objeto de este análisis tienen las siguientes medidas: matrícula 158393, plano catastrado G-1138249-2007, medida actual de 609.626,57 metros cuadrados, matrícula 33681, plano catastrado G-24111-1974, medida actual de 25.750.00 metros cuadrados, matrícula 137793, plano catastrado número G-504329-1998, medida actual de 12.473.86 metros cuadrados. Debido a ello, considerando los principios de razonabilidad y proporcionalidad, no se justifica imponer una medida cautelar tan grave como la inmovilización en la finca **137793** y a su plano catastrados **G-504329-1998**, esto porque el traslape con la fincas **5- 158393** es mínimo, más aún si consideramos las dimensiones de ambas fincas; siendo posible permitir al titular de la finca **137793** la posibilidad de disponer del resto de su terreno, siempre y cuando no involucre el área en que se ubica el traslape con la finca 5-158393.

Con relación a los principios de razonabilidad y proporcionalidad se ha referido nuestra 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 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. (Sala Constitucional Sentencias 6805-11).

Adicionalmente 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. [...] Además, se ha dejado claramente expresado que la competencia de esta Sede se limita a excluir del ordenamiento los actos totalmente irrazonables, pero no a sustituir ni a enjuiciar a las autoridades públicas en la ponderación de los elementos que pueden hacer una opción más adecuada que otra ‘debe advertirse que en sentido estricto la razonabilidad equivale a justicia, así, por ejemplo, una ley que establezca prestaciones científicas o técnicamente disparatadas, sería una ley técnicamente irracional o irrazonable, y por ello, sería también jurídicamente irrazonable. En este sentido cabe advertir que no es lo mismo decir que un acto es razonable, a que un acto no es irrazonable, por cuanto la razonabilidad es un punto dentro de una franja de posibilidades u opciones, teniendo un límite hacia arriba y otro hacia abajo, fuera de los cuales la escogencia resulta irrazonable, en razón del exceso o por defecto, respectivamente’. Sentencia número 00486-94. (Sala Constitucional Sentencia 10986-12).

Visto lo anterior, y dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane la inconsistencia objeto de estas diligencias administrativas y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en los reportes de saneamiento emitido por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos



---

respecto de terceros, resulta claro para este órgano de alzada que esta situación amerita la consignación de aviso catastral en la finca 137793, así como en su plano catastrados G-504329-1998, ya que el traslape de esta con respecto a la finca 5- 158393, es mínimo, mantener el aviso catastral en la finca 158393 y en su respectivo plano catastrado G-1138249-2007 y mantener la inmovilización sobre la finca 5-33681 y el plano G-24111-1974, pues este inmueble se **encuentra totalmente traslapado** con respecto a la finca 5-158393, que dadas las dimensiones de esta última el área traslapada para esta representa menos de un 5% del total de la finca, lo que justifica mantener la medida cautelar de aviso catastral para este inmueble.

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, por lo que se constituye 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.

El hecho de publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial de nuestro país. Esto 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 consonancia con el artículo primero de la ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, N°3883.

Por los argumentos expuestos, considera esta Instancia de Alzada que lleva parcialmente la razón la representación del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en

---

solicitar aviso catastral para la finca 137793, medida que no es tan gravosa como la inmovilización.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** De este modo por las consideraciones y jurisprudencia expuestas, y en aplicación de los referidos principios de razonabilidad y proporcionalidad, se **declara parcialmente con lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:26 horas del 26 de octubre de 2020. Se **revoca parcialmente** la resolución venida en alzada en los siguientes términos: se modifica la medida cautelar sobre la finca de Guanacaste matrícula 137793, para que se consigne aviso catastral, así como en el plano asociado G-504329-1998. Se **confirma** la resolución en cuanto al aviso catastral sobre la finca del partido de Guanacaste matrícula **158393**, y su respectivo plano catastrado **G-1138249-2007** y la inmovilización sobre la finca **5-33681** y el plano **G-24111-1974**.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y jurisprudencia expuestas se **declara parcialmente con lugar** el recurso de apelación planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:26 horas del 26 de octubre de 2020. Se **revoca parcialmente** la resolución venida en alzada en los siguientes términos: se modifica la medida cautelar sobre la finca de Guanacaste matrículas **137793**, para que se consigne aviso catastral, así como en el plano asociado **G-504329-1998**. Se **confirma** la resolución en cuanto al aviso catastral sobre la finca del partido de Guanacaste matrícula **158393**, y su respectivo plano catastrado **G-1138249-2007** y la inmovilización sobre la finca **5-33681** y el plano **G-24111-1974**. Por

no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del 30 de marzo de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa. 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.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

lvd/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**