

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2021-0050-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO. SUBDIRECCIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1840-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0128-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas catorce minutos del doce de marzo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por Miguel Évila Salazar, abogado, con cédula de residencia número: 159100237315, vecino de Cartago, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:57 horas del 01 de diciembre 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 reportes de inconsistencias remitidos por la Unidad de validación de la información Catastral-Registral, relacionados con los identificadores prediales: 50201004599800 y 50201013296400, los cuales hacen referencia a la existencia de una sobreposición entre las fincas de la Provincia de Guanacaste matrículas **45998 (plano G-542095-1999)** y **132964 (plano G-546955-1999)**.

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 14:40 horas del 03 de setiembre de 2020, se ordenó la apertura del expediente administrativo y consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Guanacaste matrículas: **45998** y **132964** y sobre los planos: **G-542095-1999** y **G-546955-1999** respectivamente, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación correspondiente.

Asimismo, mediante resolución de las 12:00 horas del 15 de setiembre de 2020, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: 1.- Ligia María Matarrita García, cédula de identidad: 5-180-827, en su condición de propietaria registral de las fincas de Guanacaste matrículas **45998** y **132964**. 2.- José Iván Barrantes Baltodano cédula de identidad número 5-364-441 en su condición de deudor de la hipoteca citas 2020-367415-1-1-1. 3.- Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica: 4-000-042152, en su condición de fiduciario de la hipoteca citas 2020-367415-1-1-1, garantizada con la finca **132964**.

---

Mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 11:57 horas del 01 de diciembre de 2020, resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas de Guanacaste matrículas **45998** y **132964** y los planos **A G-542095-1999** y **G-546955-1999** que grafican cada finca respectivamente, disponiendo que se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada, ya sea porque la autoridad judicial que conozca del asunto ordene al Registro lo que en derecho corresponda o que las partes interesadas lo soliciten por medio de escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante el Registro y que sea sometida al proceso de calificación registral, para así proceder a la corrección del error y a la cancelación de la inmovilización (folio 84 y siguientes del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela el representante del Banco Popular y Desarrollo Comunal y alega lo siguiente:

1.- Manifiesta que a pesar de que en la resolución recurrida se indica que la sobreposición existente fue producto de errores extra registrales realizado por notarios, lo cierto del caso es que la función del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos que se inscriban en el Registro, por lo que considera que el haber fundamentado la resolución en que los errores notariales eran una situación que no podría ser detectada ni por el registrador catastral ni por el registrador del área registral, aduciendo que a la fecha de su presentación no estaba dentro del marco de la calificación de los documentos, resulta un argumento vago y sin fundamento legal, toda vez que los testimonios de escritura que ingresan a la corriente registral por el hecho de ser emitidos por notarios públicos que gozan de fe pública, no significa que se deba presumir que gozan de validez, eficacia, certeza y autenticidad. Por lo que considera que también existió un error registral por parte del registrador al no haber realizado la correspondiente advertencia y no

---

haber calificado la escritura como defectuosa y solicita se deje sin efecto la resolución recurrida.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en el considerando cuarto de la resolución venida en alzada.

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

**CUARTO. SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PROBANZAS PRESENTADAS.** Conforme al expediente administrativo levantado al efecto, se admite la prueba aportada por las partes y la agregada por el Registro Inmobiliario para la resolución del presente asunto.

**QUINTO. 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.

**SEXTO. SOBRE EL FONDO. 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 estableciendo 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 de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 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 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, de 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 n.º 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*”, 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.

Este procedimiento se realizará, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

Con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento 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.

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.

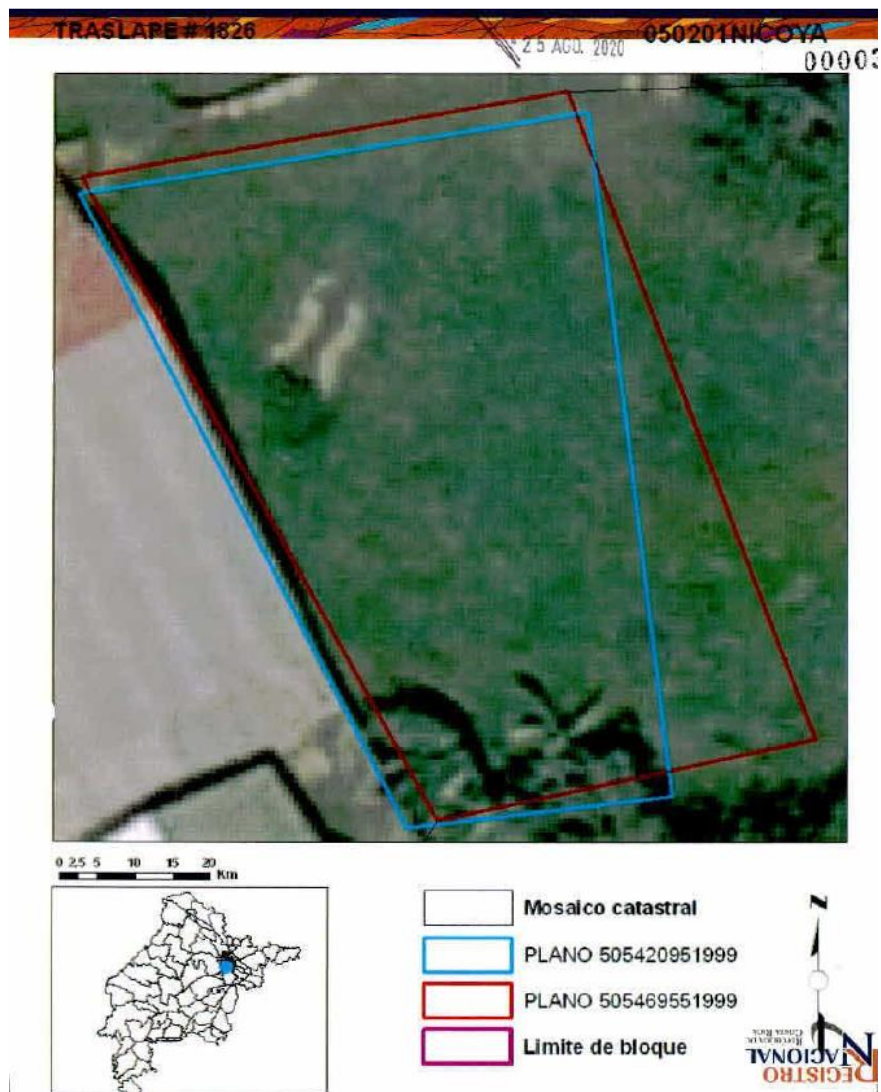
La medida cautelar administrativa de inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad 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.

De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el reporte de inconsistencias emitido por la Unidad de Validación de la información Catastral-Registral, se concluye que existe una sobreposición entre las fincas de Guanacaste: **45998** y **132964** y sus respectivos planos catastrados **A G-542095-1999** y **G-546955-1999**, tal y como se visualiza en la siguiente imagen, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear.



El reporte de inconsistencias del Mapa Catastral, tal y como es claro en el anterior montaje de planos, supone la existencia de los dos predios ubicados dentro de un mismo espacio, lo que constituye un traslape total entre ellos y produce la inexactitud catastral.



---

Ahora bien, 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: **45998** y **132964** y sus respectivos planos catastrados **G-542095-1999** y **G-546955-1999**, respectivamente. 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 de inconsistencias elaborado por la Unidad de Validación 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.

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 el reporte de inconsistencia que generó la apertura de este procedimiento, 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 una medida cautelar administrativa de inmovilización en la finca y plano matrícula: **45998, A G-542095-1999**, tal y como lo hizo el Registro de primera instancia; no obstante en cuanto a la finca **132964** y su respectivo plano **G-546955-1999**, este Tribunal no avala la decisión de la autoridad registral de consignar la medida cautelar de inmovilización sobre esa finca, con base en el estudio de antecedentes de las fincas. Se comprobó, que en la finca matrícula **45998** en los distintos movimientos registrales inscritos relacionados con la descripción física de esta, se utilizaron planos catastrados que no fueron diseñados para respaldar los movimientos registrales solicitados, situación que provocó el traslape con la finca **132964**, finca que nació correctamente a la vida jurídica mediante el documento inscrito el día 30 de julio de 2003, citas 521-16305, producto de una segregación de la finca **5-45998**, con una medida de 145,50 m<sup>2</sup> y de acuerdo al plano **G-546955-1999**. Por lo tanto este Tribunal considera que en razón de que el objetivo de esa medida cautelar de inmovilización, es publicitar las inexactitudes que afectan este asiento, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente, hasta que sean saneados y dado que, debido a la inadecuada utilización de planos por parte de notarios involucrados en los diferentes movimientos acaecidos sobre el asiento de la finca **45998**, y siendo

---

que las fincas tienen un mismo titular registral, corresponde liberar la finca matrícula número **132964**; al respecto 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, razón por la cual la imposición de medidas cautelares sobre asientos registrales y catastrales deben ser impuestas con absoluta reserva.

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. 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.

Respecto de los agravios de la parte recurrente y en cuanto a que se levante la inmovilización sobre la finca del Partido de Guanacaste **132964**, y su respectivo plano **G-546955-1999**, se acoge la solicitud, por las razones dadas por este Tribunal, debiendo rechazarse parcialmente los agravios con base en la fundamentación dada en esta resolución.

**SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, debe declararse parcialmente con lugar el recurso planteado por Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario

---

a las 11:57 horas del 01 de diciembre de 2020. Se revoca parcialmente la resolución venida en alzada para que no se consigne ningún tipo de medida cautelar sobre el asiento de la finca de Guanacaste matrícula **132964**, y su respectivo plano **G-546955-1999**, el resto de la resolución se mantiene incólume.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **parcialmente con lugar** el recurso planteado por el señor Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, entidad costarricense con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:57 horas del 01 de diciembre de 2020. Se **revoca parcialmente** la resolución venida en alzada para que no se consigne ningún tipo de medida cautelar sobre la finca de Guanacaste matrícula **132964**, y su respectivo plano **G-546955-1999**, en cuanto al resto de la resolución se mantiene incólume, sea consignando la medida cautelar de inmovilización sobre la finca del partido de Guanacaste matrícula número **45998** y el plano **A G-542095-1999**. 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.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53