

---

## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2019-0504-TRA-RI**

**DILIGENCIAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

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

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-264-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0219-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas con cincuenta y siete minutos del veintidós de mayo de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la licenciada Karol Angulo Hernández, abogada, con cédula de identidad 1-0931-0859 en su condición de apoderada especial administrativa 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 13:26 horas del 1 de octubre del 2019.

**Redacta la jueza Karen Quesada Bermúdez**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** La presente gestión administrativa de oficio se inicia según “Reportes de las inconsistencias del predio para la Unidad de Saneamiento”, elaborados por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro, relativos a las fincas **59973, 99358, 102614 y 148431** de la provincia de **Guanacaste** que publicitan los planos: **G-0663090-1986, G-0263104-1995, G-0263105-1995 y G-0788593-2002** respectivamente, por cuanto

en dichos informes se indica que la información catastral de estos inmuebles: “demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponde a un predio independiente.” Se advierte que en el reporte de inconsistencias de la finca 59973 se determinó que hay sobreposición de todas las fincas (0059973, 0099358, 0102614 y 0148431 (folio 1). En los reportes de las fincas 99358 (folio 13), 102614 (folio 27) y 148431 (folio 42) se indica que existe sobreposición con la finca 59973.

Mediante resolución de las 9:42 horas del 8 de marzo de 2019, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente y consignó una nota de advertencia administrativa en las fincas indicadas para lo cual confirió las audiencias de ley a todos los posibles interesados, producto de lo cual se apersonaron: **1) la Caja Costarricense de Seguro Social** (folio 76) y solicita se le tenga como interesada de conformidad con el proceso anotado con citas 800-450693-01-0001-001 en la finca 148431 que corresponde al expediente 17-3321-1206-CJ; y **2) el Banco Popular y de Desarrollo Comunal** (folio 83) y solicita se le tenga como interesado por ser acreedor en el gravamen hipotecario inscrito con citas 2014-22610-01-0003-001 en la finca 148431.

Por lo anterior, mediante resolución de las 13:26 horas del 1 de octubre del 2019, el Registro Inmobiliario resolvió consignar inmovilización sobre las fincas del partido de Guanacaste matrículas 59973, 99358, 102614 y 148431; así como en los planos catastrados: G-663090-1986, G-263104-1995, G-263105-1995 y G-788593-2002, la 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 aquí planteada. (Folios 132 y 133)

---

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la licenciada Karol Angulo Hernández en representación del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal** apela la resolución indicada y expresa en sus agravios que a pesar de que en la resolución apelada se indica que las cuatro fincas tienen una medida diferente, en tanto ninguna mide lo mismo en el terreno, no se aclara nada al respecto. Tampoco se indica cuánto es la proporción de terreno en que se sobreponen las fincas, esto por cuanto, al tener una medida diferente no podría existir una sobreposición total, lo que es necesario sea aclarado también por el Registro Inmobiliario, máxime que los inmuebles se encuentran ubicados en zona catastrada, lo cual implica que ya se realizó la visita al campo de todos los inmuebles; señala que es necesario determinar en este caso si se trata de una sobreposición total o parcial entre los inmuebles.

Manifiesta que tanto la Sala Constitucional, como Tribunal Registral Administrativo, han indicado que los actos dictados por las autoridades administrativas necesariamente deben ser fundamentados y motivados. No obstante, se refiere al caso concreto con manifestaciones que no corresponden a este expediente, toda vez que menciona un estudio técnico remitido con oficio DRI-CTE-03-0228-2018 relacionado con fincas y planos de la provincia de Alajuela, que no son objeto de estas diligencias administrativas (al respecto ver folios 142 y 143).

Agrega que desconoce las razones por las cuales existe tal inconsistencia en la publicidad registral y catastral de las fincas, lo único que le consta es que su representada se constituyó en acreedor hipotecario sobre la finca 148431, y que al momento de otorgarse y formalizarse ese crédito no existía anotación alguna al margen del asiento respectivo o advertencia administrativa, que hiciera cuestionar la inscripción del bien y su plano catastrado.

Afirma que la inexactitud registral detectada en los reportes de mantenimiento es originada en un error cometido por los registradores encargados de calificar e inscribir los distintos movimientos que han tenido las fincas afectadas, en vista de que los registradores debían

velar por la concordancia entre el plano citado por el profesional en derecho y la publicidad registral, y además verificar esos planos en el Sistema de Información de Planos (SIP) por lo que, al no efectuar esa revisión, se inscribieron los documentos con inexactitud, lo cual debe ser resuelto por el Registro y su representada no deberá sufrir ningún daño o perjuicio, porque es claro que la actuación del Banco Popular y Desarrollo Comunal en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera y amparada el principio de publicidad registral.

Solicita que se declare con lugar el recurso de apelación, se levante la inmovilización decretada sobre las fincas 59973, 99358, 102614 y 148431 de Guanacaste porque la resolución apelada no cuenta con elementos que demuestren su realidad física; que se realice un estudio técnico que incluya visita de campo mediante la cual se establezca si efectivamente existe una sobreposición de las fincas y se incorpore su resultado en la resolución final que fundamente la inmovilización.

Agrega que debe también establecerse cuánto es la proporción de terreno en que se sobreponen las fincas, con el fin de determinar si es posible que los dueños registrales subsanen la inconsistencia con el levantamiento de nuevos planos, para solucionar el conflicto sin necesidad de acudir a la vía judicial.

En caso de resultar perjudicado el Banco que representa, solicita se establezcan a lo interno del Registro, las responsabilidades administrativas y disciplinarias que correspondan, así como la indemnización que por concepto de eventuales daños y perjuicios se le pudiera causar a su representada.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propio el hecho tenido como probado por el Registro Inmobiliario enumerado como **A)** cuyo fundamento consta a folios 1 a 12.

---

Adicionalmente, se modifican y amplían los restantes hechos tenidos por demostrados en la resolución apelada, de la siguiente manera:

**B)** Que la finca **99358** se origina mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina de conformidad con el documento 441-8759 inscrito el 13 de mayo de 1997, con el plano catastrado **G-0263104-1995** y una medida actual de 443,93 m<sup>2</sup>. Es propiedad de Rafael Rivera Villalobos y se encuentra afecta al régimen de Habitación Familiar a favor de Ana María Méndez Molina y sus hijos menores Johainer y Shirley Edith ambos Rivera Méndez (folios 13 a 26).

**C)** Que la finca **102614** se origina mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina de conformidad con el documento 446-19873 inscrito el 30 de octubre de 1997, con el plano catastrado **G-0263105-1995** y una medida de 219,16 m<sup>2</sup>, actualmente es propiedad de Franklin Rodríguez Porras y soporta un Practicado con citas 2010-215731-01-0001-001 que vence el 4 de agosto de 2020, tramitado en el Juzgado Contravencional y Menor Cuantía de Abangares, de Proceso Monitorio bajo el expediente judicial 10-100035-0403-CI (folios 27 a 41).

**D)** Que la finca **148431** nace por segregación de la finca 47338 mediante el documento con citas 565-2065 inscrito el 10 de febrero de 2006, de conformidad con el plano catastrado **G-0788593-2002** y una medida de 520,17 m<sup>2</sup>, que fue donado a Marvin Badilla Méndez y soporta los gravámenes: a) Practicado con citas 800-450693-01-001 (expediente judicial 17-003321-1206-CJ); b) Practicado con citas 800-528563-01-001 (expediente judicial 18-003131-1205-CJ); y c) Hipoteca con citas 2014-22610-01-0003-001 a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, con vencimiento en el enero de 2024 (folios 42 a 51).

E) Que existe sobreposición parcial entre el plano **G-0663090-1986** (finca 59973) y los planos **G-0263104-1995**, **G-0263105-1995** y **G-0788593-2002** (fincas 99358, 102614 y 148431) y sobreposición total de los tres últimos con respecto al primero (folio 52)

**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.** 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.- CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DE LA RESOLUCIÓN VENIDA EN ALZADA.** Advierte este Tribunal de la existencia de varios errores puramente materiales y que por ello no provocan nulidad de la resolución venida en alzada, los cuales sin embargo es conveniente corregir de la siguiente forma:

- 1) Que las fincas objeto de este procedimiento se encuentran en la provincia de Guanacaste y no de Cartago como se indica a folio 118 en el encabezado de la resolución recurrida.
- 2) Que la finca 148431 no nace por Titulación de Vivienda Campesina como se indicó en el hecho probado D) de la resolución apelada, sino por segregación de la finca 47338.
- 3) Que los planos G-0263104-1995, G-0263105-1995 y G-0788593-2002 no se sobreponen entre sí como se indica en el hecho probado E) de la resolución apelada, sino que estos se encuentran sobrepuestos al plano G-663090-1986. Por ello no es correcta la afirmación expresada por la autoridad registral, en el sentido de que estas ocupan un mismo espacio físico entre sí.

**II.- SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL 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 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 dichas 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, siendo 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, de tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención y la inmovilización.

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.

Por su parte, la gestión administrativa, según el artículo 21 del mismo Reglamento 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.

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 ésta 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.

**III.- SOBRE LA LEY 6154, DE TITULACIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA.** Ha quedado debidamente demostrado que las fincas 99358 y 102614 de Guanacaste fueron inscritas mediante el procedimiento de Titulación de Vivienda Campesina, en aplicación de la Ley 6154 del 25 de noviembre de 1977, de conformidad con las sentencias emitidas por la Alcaldía de Abangares: N° 21-C-97 del 1° de abril de 1977 la primera y N° 60-C-97 del 8 de

---

agosto de 1997, dado lo cual resulta necesario referirse a esta norma que fue anulada por nuestra Sala Constitucional desde el año 1999.

Recuérdese que la Ley para Titulación de Vivienda Campesina 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 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

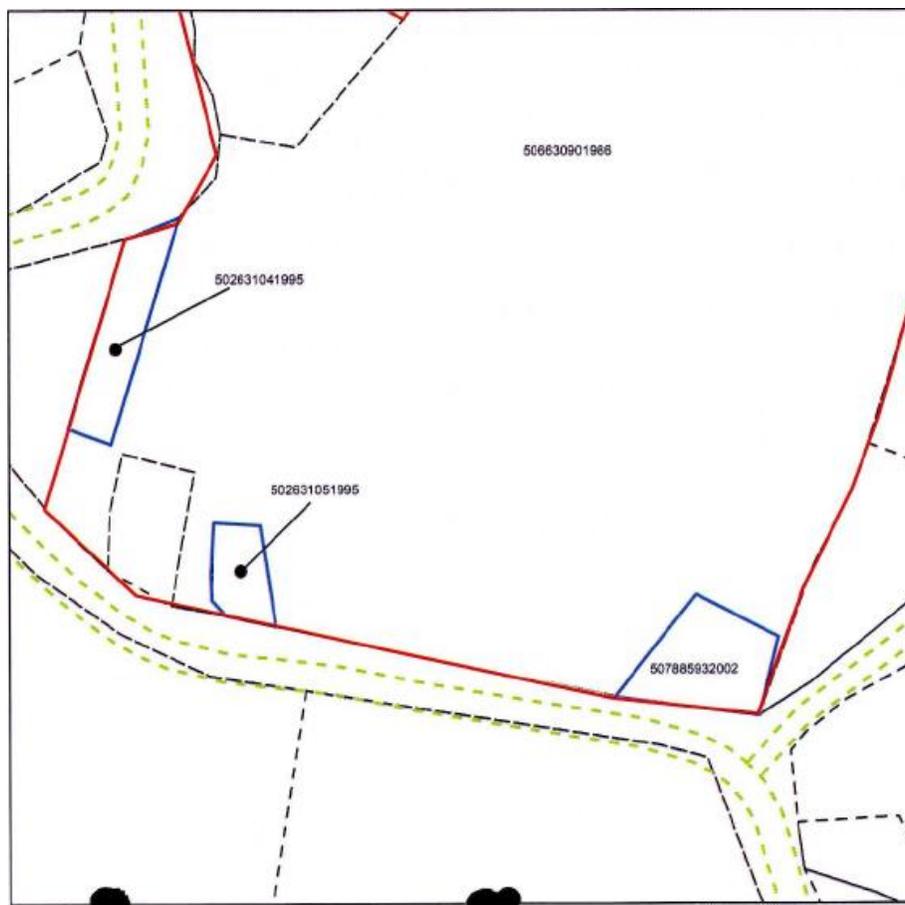
Procuraduría u otra institución, por lo cual, el desconocimiento por parte de éstas, podría significar una lesión grave a los intereses públicos. Finalmente, no permite una protección previa del derecho de propiedad, sino sólo a posteriori y de forma precaria, lo que violenta también los artículos 33 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)

**IV.- SOBRE EL CASO BAJO 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 dan inicio a estas diligencias administrativas, se comprobó una sobreposición total de los planos **G-0263104-1995** (finca 99358), **G-0263105-1995** (finca 102614) y **G-0788593-2002** (finca 148431) que traslapan partes del plano **G-0663090-1986** (finca 59973) lo cual constituye una inexactitud catastral que debe ser saneada, tal como se evidencia del montaje de esos planos visible a folio 52 de este expediente:



De este modo, en primer término y de conformidad con lo desarrollado en el aparte (III) anterior, en virtud de que ha quedado demostrado que las fincas 99358 y 102614 nacen mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina en los meses de mayo y octubre del año 1997, 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, en este caso la empresa Agro Forestal Doble J, S. A. en su condición de titular de la finca 59973.

Por lo expuesto resulta improcedente consignar en ambos inmuebles alguna medida cautelar administrativa tendente a hacer del conocimiento de terceros interesados la existencia de un traslape total entre sus planos **G-0263104-1995** (finca 99358), **G-0263105-1995** (finca 102614) y el plano **G-0663090-1986** (finca 59973), dado que se trata de derechos consolidados de conformidad con la Ley que les dio origen y de acuerdo al dimensionamiento indicado en la sentencia 2802-99 dictada por la Sala Constitucional el 20 de abril de 1999.

En segundo lugar, de acuerdo con lo expuesto en el aparte (II) anterior, advierte este Tribunal que las fincas 99358, 102614 y 148431 tienen áreas de: 443,93 m<sup>2</sup>, 219,16 m<sup>2</sup> y 520,17 m<sup>2</sup> respectivamente, en tanto que la finca 59973 cuyo titular es la empresa Agro Forestal Doble J, S. A. tiene actualmente un área de 29.781,99 m<sup>2</sup>.

Bajo ese conocimiento, este Tribunal determina que, si bien es cierto, los tres primeros inmuebles presentan una sobreposición total con el último, la sobreposición del último es parcial con respecto a los tres primeros. Obsérvese que estas sobreposiciones no alcanzan ni un 2% de la medida de la finca matrícula 59973 de Guanacaste e incluso la sumatoria de áreas de las fincas 99358, 102614 y 148431 no representan siquiera un 5% de la medida de la finca 59973, por lo que, bajo los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**, no se justifica imponerle una medida cautelar tan grave como la inmovilización a este último 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 las relacionadas fincas 99358, 102614 y 148431.

Por esta razón debe **revocarse parcialmente** la resolución venida en alzada para que **se modifique la inmovilización decretada por la autoridad registral en la finca matrícula 59973 por un aviso catastral**, y se mantenga esta medida únicamente en la finca 148431 de Guanacaste porque presenta una sobreposición total.

Visto 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, resulta claro para este órgano de alzada que respecto de la finca 148431 de Guanacaste tiene razón la autoridad registral en el sentido de que se trata de una situación que amerita una medida cautelar de inmovilización, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes indicadas, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente, así como extraer del tráfico jurídico una propiedad que presenta una inexactitud que no ha sido posible sanear dentro del procedimiento administrativo..

Debemos 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.

El publicitar una cautelar menos gravosa en la finca 59973, constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial de nuestro país, pero sin demérito de garantizar que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de la propiedad 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.

En cuanto a los agravios del apelante, no es correcta su afirmación de que en la resolución apelada se indique que las fincas objeto de este procedimiento tengan una medida diferente en el terreno y por ello se rechaza este agravio.

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 Público 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.

Advierta la licenciada Angulo Hernández que las fincas en estudio se encuentran en una zona catastrada y por ello resulta innecesario un nuevo estudio de campo. Por el contrario, debe recordar 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. Tampoco es de utilidad un nuevo estudio de campo para determinar con certeza la proporción en la que se sobreponen las fincas, lo que interesa es que existe esa sobreposición sea total o parcial. A mayor abundamiento respecto a este punto cabe destacar que aunado a los reportes de inconsistencias que inician este expediente, consta a folio 52 el montaje de los levantamientos catastrales en donde se evidencia que las fincas 99358, 102614 y 148431 se encuentran totalmente sobrepuestas sobre la finca 59973, la cual es traslapada en forma

---

parcial.

A pesar de todo lo anterior, se advierte a la apelante que la inmovilización de la finca en que su representada ostenta un derecho como acreedor hipotecario 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 inmueble, 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, debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado por la licenciada Karol Angulo Hernández en representación del **BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro

Inmobiliario a las 13:26 horas del 1 de octubre del 2019, la cual **se confirma parcialmente** respecto de la **inmovilización** de la finca **148431** y su plano catastrado **G-0788593-2002**. No obstante, **se revoca parcialmente** en el sentido de que debe modificarse la medida cautelar de inmovilización impuesta a la finca **59973** y su plano **G-0663090-1986** por un **aviso catastral**, toda vez que existen inconsistencias en la publicidad registral que es necesario sanear; estas medidas cautelares se mantendrán hasta que sea subsanada la inconsistencia que las afecta. Asimismo, en vista de lo indicado en la presente resolución, también **se revoca parcialmente** lo resuelto por la Autoridad Registral para que sea levantada la nota de advertencia administrativa consignada en las fincas **99358** y **102614** y sus respectivos planos catastrados **G-0263104-1995** y **G-0263105-1995**.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la licenciada Karol Angulo Hernández en representación del Banco Popular y Desarrollo Comunal, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:26 horas del 1 de octubre del 2019, la cual **se confirma parcialmente** para que se mantenga la nota de advertencia en la finca 148431 de Guanacaste y su plano catastrado G-0788593-2002 y se proceda a su **inmovilización**. Se **revoca parcialmente** la resolución indicada para que se modifique esa cautelar en la finca matrícula la finca 59973 y su plano G-0663090-1986 y se les **consigne un aviso catastral**, medidas cautelares administrativas que se mantendrán hasta que sea saneada la inexactitud que las afecta en los términos indicados por este órgano de alzada. Adicionalmente, **se revoca parcialmente** la resolución impugnada para que **se levante** la nota de advertencia administrativa consignada en las fincas 99358 y 102614 de la provincia de Guanacaste y sus respectivos planos catastrados G-0263104-1995 y G-0263105-1995. 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES**

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

**TNR: 00.61.15**