
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0212-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, APELANTE

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN
2019-1135-RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0551-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con catorce minutos del once de setiembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Miguel Evila 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 en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 23 de marzo de 2020.

Redacta la jueza Karen Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

El presente procedimiento se inicia de oficio, con base en la calificación **115-2019-CT**, documento 2018-62498, referida a una presentación en la que se pretende catastrar parte de la finca Guanacaste matrícula **45401** y luego del estudio de los

planos catastrados de la zona, se informa de una eventual inconsistencia de traslape, que relaciona las fincas de Guanacaste matrículas **45401, 102991, 99436** y **101730**.

Mediante informe técnico **DRI-CTE-03-203-2019**, suscrito por el señor Jairo Solís Salazar del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se verificó el montaje de planos **G-343722-1996, G-346006-1996, G-343721-1996 y G-383323-1980** y se demostró traslape entre ellos, se indicó que las fincas son “hermanas” y que las fincas: **102991, 99436 y 101730**, se encuentran dentro del área de su finca “hermana” matrícula **45401**.

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 10:30 horas del 21 de octubre de 2019, consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Guanacaste matrículas **45401, 102991, 99436 y 101730** y sobre los planos **G-383323-1980, G-346006-1996, G-343722-1996, G-343721-1996**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 15:35 minutos del 28 de octubre de 2019, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: 1.- Mercedes Ramírez Delgado, cédula: 2-0242-0379, en su condición de propietario registral de la finca de Guanacaste matrícula **45401**. 2.- Sonia Mayela Pérez Arias, cédula: 5-0260-0857, en su condición de propietario registral de la finca de Guanacaste matrícula: **102991**. 3.- Nuria del Carmen Pérez Arias, cédula: 5-0274-0327, en su condición de propietario registral de la finca de Guanacaste matrícula: **99436**. 4.- Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica: 4-000-042152, representada por el señor apoderado Mayquel Vargas García, cédula: 6-0252-0397, en su condición de acreedor hipotecario del gravamen

inscrita bajo las citas: 2010-345462-01-0003-001, sobre la finca de Guanacaste número: **99436**. 5.- Gerardo Fajardo Baltodano, cédula: 5-0227-0241, en su condición de deudor del gravamen inscrita bajo las citas 2010-345462-01-0003-001, sobre la finca de Guanacaste número: **99436**. 6.- Noemy Arias Mora, cédula: 5-0137-0425, en su condición de propietario registral de la finca de Guanacaste matrícula: **101730**.

Asimismo, mediante resolución dictada a las 13:50 horas del 4 de diciembre de 2019 se determinó conferir la audiencia de ley por medio de la publicación de un edicto en el diario oficial La Gaceta la titular de la finca **99436** de Guanacaste, señora Nuria del Carmen Pérez Arias y al señor Gerardo Fajardo Baltodano, en su condición de deudor del gravamen inscrita bajo las citas 2010-345462-01-0003-001, sobre la finca **99436**, debido a no haber sido posible la notificación efectiva.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución de las 15:00 del 23 de marzo de 2020 el Registro Inmobiliario resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas de Guanacaste: **45401, 102991, 99436 y 101730**, la cual 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 de conformidad con el artículo 450 del Código Civil 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 172 y siguientes del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela Miguel Evila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal y alega que actualmente no existe cartografía catastral actualizada y

confiable del territorio nacional y que la información incluida en el informe técnico no fue verificada mediante una visita de campo que permita determinar la realidad material de las fincas en cuestión, por lo que el Registro Inmobiliario debe solicitar una ampliación del informe técnico indicado que incluya esta visita.

Solicita que se mantenga incólume el gravamen hipotecario de primer grado a favor de su representada, que pesa sobre la finca 99436; que se establezcan a lo interno las responsabilidades administrativas y disciplinarias que por eventuales daños y perjuicios pueda sufrir su representado y se consigne inmovilización sobre las fincas de Guanacaste con matrículas 45401, 102991, 99436 y 101730.

SEGUNDO. 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 45401 tiene como antecedente la finca matrícula 26782, inscrita según las citas tomo: 2902, asiento: 13, secuencia: 001; publicita el plano catastrado G-383323-1980 y tiene una medida actual de 29.398,14 metros cuadrados.

2) La finca de Guanacaste 102991 tiene como antecedente la finca matrícula 26782, nace por segregación del 24 de noviembre de 1997, según documento al tomo: 448, asiento: 5725, con el plano catastrado: G-346006-1996, su medida actual es de 2.631,00 metros cuadrados.

3) La finca de Guanacaste 99436 tiene como antecedente la finca matrícula 26782, nace por segregación del 20 de mayo de 1997, tomo: 436, asiento: 2374, con el plano catastrado: G-343722-1996, su medida actual es de 428,26 metros cuadrados.

4) La finca de Guanacaste 101730 tiene como antecedente la finca matrícula 26782, nace por segregación del 22 de setiembre de 1997, bajo el tomo: 444, asiento: 17657, con el plano catastrado: G-343721-1996, su medida actual es de 646,15 metros cuadrados.

5) Que existe una sobreposición parcial del plano G-383323-1980, en relación con los planos G-346006-1996, G-343722-1996 y G-343721-1996.

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. 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 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 y la inmovilización, 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.

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- 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 otra parte, el aviso catastral 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**

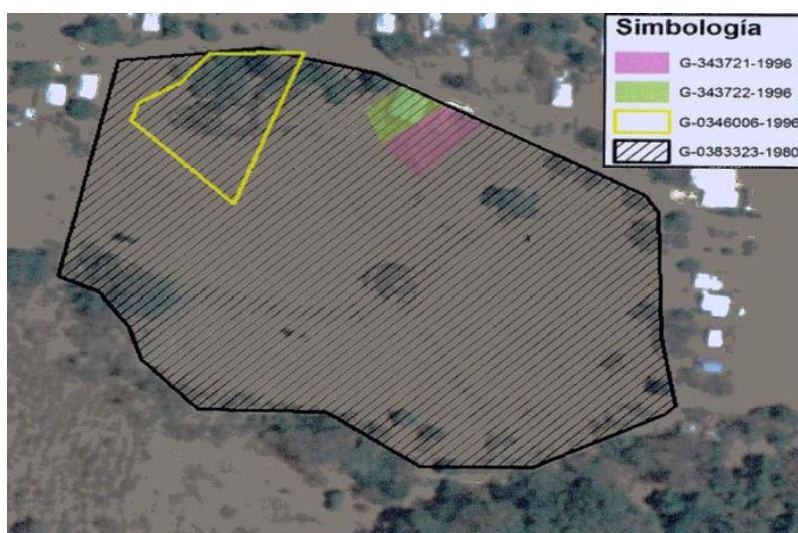
paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.

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 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 en alzada y con fundamento en el informe técnico oficio DRI-CTE-03-203-2019 y en el montaje de planos visible a folios 9 al 11 y 166 de este expediente, ambos elaborados por el señor Jairo Solís Salazar del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, inician estas diligencias administrativas, en las que se informa de una sobreposición entre las fincas 45401, 102991, 99436 y 101730 de Guanacaste; así se verifica el traslape parcial del plano G-383323-1980, en relación con los planos G-346006-1996, G-343722-1996, G-343721-1996, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear.



El montaje de planos demuestra un traslape entre ellos; se determina que todas las fincas son “hermanas”, nacieron de un mismo tronco común que es la finca 26782 y que las fincas 102991, 99436 y 101730, se encuentran dentro del área de la finca “hermana” matrícula 45401, plano catastrado G-383323-1980.

Visto lo anterior, este Tribunal efectivamente puede constatar que en el presente caso se presenta una sobreposición entre las fincas que representan los inmuebles de la provincia de Guanacaste, matrículas 45401, 102991, 99436 y 101730 y los planos G-383323-1980, G-346006-1996, G-343722-1996, G-343721-1996, lo que produce la inexactitud catastral.

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 45401, 102991, 99436 y 101730. 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 por el Departamento Catastral Técnico 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.

No obstante lo anterior, tal y como se tuvo por demostrado en los hechos probados de esta resolución, las fincas de Guanacaste objeto del presente análisis tienen las siguientes medidas: matrícula 45401, plano catastrado G-383323-1980, medida actual de 29.398,14 metros cuadrados; matrícula 102991, plano catastrado: G-346006-1996, medida actual de 2.631,00 metros cuadrados; matrícula: 99436, plano catastrado: G-343722-1996, medida actual de 428,26 metros cuadrados y matrícula: 101730, plano catastrado: G-343721-1996, medida actual de 646,15 metros cuadrados.

Lo anterior indica que la sobreposición entre los fundos no alcanzaría ni un 13% de la medida de la finca 45401, por lo que, bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, no se justifica imponer 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 con las fincas: 102991, 99436 y 101730, cuyos derechos se

encuentran inscritos a favor de: Sonia Mayela Pérez Arias, Nuria del Carmen Pérez Arias y Noemy Arias Mora, respectivamente.

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 el informe técnico oficio DRI-CTE-03-203-2019, suscrito por el señor Jairo Solís Salazar del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, 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 en las fincas y planos que son objeto de este procedimiento,

cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que afectan estos asientos, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente, hasta que sean saneados.

Por ello, en aplicación de los referidos principios de razonabilidad y proporcionalidad, que requieren una racionalidad técnica que implica la proporcionalidad entre los medios y los fines que persigue en este caso la imposición de medidas cautelares administrativas, que resulten adecuadas a los derechos de los administrados y no les establezca “otras limitaciones o cargas que razonablemente se deriven de su naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad”, considera este Tribunal que debe revocarse parcialmente la resolución venida en alza y modificar la medida cautelar impuesta, por cuanto lo conveniente es consignar un **aviso catastral** en la finca **45401** y su respectivo plano catastrado **G-383323-1980**, dado que en cuanto a esta, la sobreposición es parcial y representa un pequeño porcentaje de su área; confirmar la resolución respecto de la **inmovilización** sobre las fincas **102991**, **99436** y **101730**, porque estas sí se ubican totalmente en el espacio físico de la anterior, tal como se desprende del informe técnico citado. Asimismo, dispone este Tribunal que los respectivos planos de las fincas señaladas igualmente deben ser **inmovilizados: G-346006-1996, G-343722-1996 y G-343721-1996.**

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.

Respecto de los agravios de la parte recurrente y en cuanto a la ampliación del informe técnico con una visita de campo, este Tribunal es del criterio, tal como lo indicó el registro de origen, que una inspección como la solicitada resulta innecesaria porque dentro del expediente existe información técnica suficiente para demostrar el traslape entre las fincas objeto de las presentes diligencias; los insumos catastrales utilizados permiten observar la ubicación y localización de los planos catastrados involucrados.

Sobre la petición de que se mantenga incólume el gravamen hipotecario de primer grado a favor de su representada y que pesa sobre la finca 99436, debe indicarse que tal y como lo dispuso el Registro de primera instancia en la resolución final venida en alzada, ese gravamen que publicita el asiento registral de la finca 99436 se mantendrá como en derecho corresponde, en tanto la resolución de un asunto de esa naturaleza corresponde resolverla a los estrados jurisdiccionales y no en esta vía. En cuanto a que se establezcan a lo interno las responsabilidades administrativas y disciplinarias que por eventuales daños y perjuicios pueda sufrir su representado, debe ser rechazado y se avala por parte de este Tribunal la posición del Registro Inmobiliario en el sentido de que no se logró demostrar un

error de tipo registral, porque la inexactitud que se presenta es una sobreposición de planos y será la voluntad de las partes o en su defecto la sede jurisdiccional la que determine lo correspondiente. Sobre lo solicitado de que se consigne inmovilización sobre las fincas de Guanacaste con matrículas 45401, 102991, 99436 y 101730, es de recibo parcialmente este agravio, en el sentido de que se confirma la inmovilización de las fincas 102991, 99436 y 101730; no obstante, en la finca 45401 se le impone la medida de aviso catastral por las razones señaladas en el desarrollo de esta resolución.

En consecuencia, la administración registral se encuentra imposibilitada para resolver esta situación, porque para ello se debe de anular alguno de los planos y la inscripción de la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. A la administración registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito por lo que, comprobada la inexactitud en la realidad física, esta debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por las partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral tal como lo establece el artículo 474 del Código Civil, por cuanto lo concerniente al final, es que la realidad extra registral coincida con la realidad registral, sin dejar de lado la seguridad jurídica, que se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa lo siguiente: “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...” y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse parcialmente con lugar el recurso planteado por el señor Miguel Evila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 23 de marzo de 2020. Se revoca parcialmente la resolución venida en alzada para que se modifique la medida cautelar sobre la finca de Guanacaste **45401** y se consigne un aviso catastral, así como en su correspondiente plano catastrado **G-383323-1980**; se consigne inmovilización en los planos catastrados: **G-346006-1996**, **G-343722-1996**, **G-343721-1996**, de las fincas de Guanacaste **102991**, **99436** y **101730** respectivamente. Se confirma la resolución en cuanto a la inmovilización de las fincas del partido de Guanacaste: **102991**, **99436** y **101730**.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **parcialmente con lugar** el recurso planteado por el señor Miguel Evila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del Banco Popular y Desarrollo Comunal, con cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 15:00 horas del 23 de marzo de 2020. **Se revoca parcialmente** la resolución venida en alzada en los siguientes términos: se modifica la medida cautelar sobre la finca de Guanacaste 45401 para que se consigne un aviso catastral; se ordena consignar aviso catastral en el plano catastrado G-383323-1980; consignar inmovilización en los planos catastrados: G-346006-1996, G-343722-1996, G-343721-1996, de las fincas de Guanacaste 102991, 99436 y 101730 respectivamente. **Se confirma** la resolución en cuanto a la inmovilización de las fincas del partido de Guanacaste: 102991, 99436 y 101730. Sobre lo resuelto

en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

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

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53