

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0192-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

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

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN  
2019-1260-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0663-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las quince horas con treinta y tres minutos del veintidós de octubre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor 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 16:00 horas del 23 de marzo de 2020.

**Redacta la jueza Ortiz Mora.**

### **CONSIDERANDO**

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

El presente procedimiento se inicia de oficio, en virtud del comunicado de la **calificación 149-2019-CT** del documento 2019-24431-C del 25 de noviembre de 2019, en el que se indica la sobreposición total de las fincas de Guanacaste matrículas **13652** y **80085**, de acuerdo al informe técnico **DRI-CTE-05-0402-2019** del 20 de noviembre del 2019, en el que se muestra un traslape total entre los planos **G-0010037-1950** (finca **13652**) y **G-0959004-1991** (finca **80085**).

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 14:00 horas del 10 de diciembre de 2019, se autoriza la apertura del expediente de gestión administrativa número 2019-1260-RIM y se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Guanacaste matrículas **13652** y **80085**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito

Asimismo, mediante resolución de las 10:00 horas del dieciséis de diciembre del 2019, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1.-** Jennifer González Amador, cédula 2-0638-0647, propietaria de la finca de Guanacaste matrícula **80085**. **2.-** Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica 4-000-042152, acreedor hipotecario de la finca de Guanacaste matrícula **80085**, según citas 2019-304615-01-0002-001. **3.-** Asociación Pro Vivienda del Cantón de Nicoya, cédula jurídica 3-002-087000, propietaria de la finca de Guanacaste matrícula **13652**.

Asimismo, mediante resolución dictada a las 08:30 horas del 22 de enero de 2020 se determinó por haber sido infructuosa la notificación, conferir la audiencia de ley por medio de la publicación de un edicto en el diario oficial La Gaceta a la titular de la finca **80085** de Guanacaste, señora Jennifer González Amador, cédula 2-0638-0647.

---

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución de las 16:00 horas del 23 de marzo de 2020, el Registro Inmobiliario resolvió: “1.- Consignar la inmovilización sobre las fincas de Guanacaste matrículas: **80085 y 13652**, haciendo referencia de la presente resolución al gravamen indicado.” (Folios 095 al 102 del expediente administrativo).

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

1.- Que este procedimiento se inicia con fundamento en la Calificación 149-2019-CT del documento 2019-24431-C, la cual carece de motivación y base técnica que permita comprobar de manera efectiva las inconsistencias que se indican en la resolución que apela. Ante la inexistencia de un estudio técnico, su representada no cuenta con los elementos de índole catastral y registral que le permitan sustentar su defensa, ya que el informe técnico que se cita en esa resolución se basa únicamente en la información cartográfica, catastral y registral, dejándose de lado una visita de ampo que permita demostrar de forma real y física las inconsistencias detectadas.

2.- Que su representado aceptó como garantía la finca 80085, sin que en ese momento existiera en la publicidad registral algún impedimento para ello, que hiciera cuestionar la inscripción de ese inmueble.

3.- Que al inscribir el plano G-959004-1991 en esa finca el registrador no advirtió la inconsistencia ahora señalada, lo que constituye un error registral que debe ser resuelto por el propio Registro, sin que su representado deba sufrir daño o perjuicio

---

alguno, toda vez que su actuación fue de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera y amparado en la publicidad registral.

4.- Solicita que se mantenga incólume a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal el gravamen hipotecario de primer grado sobre la finca 80085 de Guanacaste y se mantenga la inmovilización sobre las fincas Guanacaste matrículas 80085 y 13652.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral y se agregan los siguientes:

**C)** Que en las notas que constan en el plano G-959004-1991 se indica que “Modifica plano catastrado N°G-10037-50”, que es propiedad de la ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA DE NICOYA con cédula jurídica 3-002-087999-16 que lo vende a ANA VIRGINIA VILLARREAL BALODANO y que es parte de la finca con Folio Real 13652-000 de Guanacaste (folio 15 del expediente administrativo)

**D)** Que la finca 80085 de Guanacaste nace mediante diligencias de Titulación de Vivienda Campesina tramitadas ante la Alcaldía Civil de Nicoya, según el documento tramitado con citas 397-19036, indicando que la titulante ANA VIRGINIA VILLARREAL BALODANO lo adquirió por donación que le hizo la Asociación Pro-Vivienda de Nicoya (folio 17 del expediente administrativo)

**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 el expediente administrativo levantado al efecto, se admite la prueba 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 extraregital).

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, 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 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.

[...]

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, caso contrario se deberá de imponer la cautelar que corresponda conforme al origen de la inexactitud comprobada.

Visto lo anterior y concluido el estudio del expediente venido en alzada, con fundamento en el informe técnico oficio **DRI-CTE-05-0402-2019** del 20 de noviembre del 2019, en el montaje de planos, certificaciones de las propiedades, planos catastrados y demás documentación que consta en el expediente, este Tribunal considera que no se demostró el traslape señalado por el Registro de primera instancia, entre los planos **G-0010037-1950** (finca **13652**) y **G-0959004-1991** (finca **80085**) y sus respectivas fincas. En las notas que constan en el plano **G-959004-1991**, de la propiedad **80085**, folio 15 del expediente principal, se constata que estas notas señalan que ese plano modifica el plano catastrado N° **G-**



**10037-50**, que es propiedad de la ASOCIACIÓN PRO-VIVIENDA DE NICOYA y que lo vende a Ana Virginia Villarreal Baltodano, además que es parte de la finca matrícula **13652-000** de Guanacaste.

Dado lo cual, no avala este Tribunal lo indicado por el Registro de primera instancia al señalar que las fincas **80085** y **13652** no comparten los mismos antecedentes y que “registralmente no se relacionan”, ya que, como quedó demostrado, la finca **80085** y su respectivo plano **G-0959004-1991**, proviene de la finca **13652** por lo que es improcedente la consignación de una medida cautelar de inmovilización, dado que la finca se encuentra debidamente inscrita y no corresponde a un traslape entre las fincas como lo determinó el Registro Inmobiliario, sino que la primera es hija de la segunda, según información que dimana de los asientos registrales.

Para el nacimiento de la finca 80085, no se siguió el procedimiento ortodoxamente establecido de segregación y consecuente disminución de la medida en la finca madre, lo que dificultó determinar el tracto sucesivo objetivo de la finca, sin mayores averiguaciones. No obstante, recurriendo a la información digitalizada como parte integral de la publicidad registral, dado que esta debe ser auxiliar, recíproca y complementaria, de los sistemas de procesamiento electrónico de datos, se logra extraer que la finca **80085** de Guanacaste fue inscrita mediante titulación de vivienda campesina, tramitada ante la Alcaldía Civil de Nicoya, en virtud de los hechos probados C) y D) agregados, se evidencia como se señaló, que realmente es "hija" de la finca **13652**, toda vez que en el título otorgado por esa autoridad judicial se indica en forma expresa, que la titular Ana Virginia Villarreal Baltodano la adquirió por donación de la Asociación Pro-Vivienda de Nicoya. Esto se refuerza en la inscripción del plano que actualmente publicita ese inmueble.

Además, es de mérito recordar que la Ley de Titulación de Vivienda Campesina 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, siendo que la misma Sala dimensionó los efectos de tal declaratoria, en el sentido de que la inconstitucionalidad no afectaba a las personas que titularon al amparo de dicha Ley, siempre y cuando hubiese transcurrido el término de tres años para impugnar la titulación.

En cuanto la finca **13652**, no consta en la publicidad registral que realizada la inscripción que dio origen a la finca **80085**, se levantara e inscribiera un nuevo plano catastral que graficara las nuevas medidas del bien. Al respecto el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, Ley número 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas establece en lo que interesa lo siguiente:

[...] Artículo 30.- En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. [...]

[...] El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este Artículo.  
[...]

Así, las cosas y conforme lo visto, este Tribunal considera que no corresponde en cuanto a la finca **13652**, la consignación de la medida cautelar de inmovilización, sino más bien el aviso catastral, que como se indicó, 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 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, que tal ampliación no es necesaria, ya que precisamente en base a ese informe se determinó por parte de esta Autoridad la inexistencia de un traslape entre fincas. En cuanto a los demás agravios no es necesario referirse a éstos, ya que esta resolución acoge el recurso de apelación incoado por el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

**SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, debe declararse con lugar el recurso planteado por el señor Miguel Évila 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 16:00 horas del 23 de marzo de 2020. Se revoca parcialmente la resolución venida en alzada para que se elimine la medida cautelar sobre la finca de Guanacaste **80085**, y, se modifique la cautelar sobre la finca **13652** de la provincia de Guanacaste para que se consigne aviso catastral.

#### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **con lugar** el recurso de apelación planteado por el señor 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 de las 16:00 horas del 23 de marzo de 2020. **Se revoca parcialmente** la resolución venida en alzada en los siguientes términos: 1.-Se elimina la medida cautelar sobre la finca de Guanacaste **80085**. 2.- Se modifica la medida cautelar impuesta sobre la finca **13652** de la Provincia de Guanacaste, para que se le consigne un aviso catastral. 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