
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0001-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL, APELANTE

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2019-656-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0783-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas veintiún minutos del veintiséis de noviembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora Karol Angulo Hernández, abogada, con cédula de identidad número 1-0931-0859, vecina de Cartago, en su condición de Apoderada Especial Administrativa del Banco Popular y Desarrollo Comunal, entidad costarricense, cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 22 de noviembre de 2019.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

El presente procedimiento se inicia de oficio, con base en el informe **DRI-CTE-05-0152-2019**, suscrito por el Ingeniero Luis Andrés Campos Pérez, del Subproceso de Cartografía Catastral de la Subdirección Catastral, de fecha 10 de mayo de 2019,

en el que comunica la existencia de una sobreposición total entre los planos **A-0654560-2000** (finca **367816**) y el **A-0176620-1994** (finca **376451**), generando una inconsistencia 06 entre los predios **20803036781600** y **20803037645100**.

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 11:07 horas del 17 de mayo de 2019, se consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de Alajuela matrículas **367816** y **376451** y sobre sus respectivos planos **A-0654560-2000** y **A-0176620-1994**, únicamente para efectos de publicidad noticia mientras se continuaba con la investigación de mérito.

Asimismo, mediante resolución de las 12:00 del 28 de agosto de 2019, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: 1.- Andrea Reyes González, cédula de residencia 155812757900, en su condición de propietaria registral de la finca de Alajuela matrícula **367816-000**. 2.- Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica: 4-000-042152, en su condición de acreedor del gravamen hipotecario inscrito bajo las citas 2010-180249-01-0001-001 sobre la finca del partido de Alajuela matrícula **367816-000**. 3.- Cooperativa de ahorro y crédito de los empleados del Banco Popular y Desarrollo Comunal, cédula jurídica 3-004-056856-01, en su condición de acreedora del gravamen hipotecario inscrito bajo las citas 2014-289663-01-0003-001, sobre la finca del Partido de Alajuela matrícula **367816-000**. 4.- Leonel Oviedo Arias, cédula de identidad número 2-0394-0742, en su condición de propietario registral de la finca de Alajuela matrícula **376451-000**.

Mediante resolución de las 10:00 horas del 22 de noviembre de 2019, el Registro Inmobiliario resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas de Alajuela matrículas **367816** y **376451** y sus respectivos planos planos **A-0654560-2000** y **A-0176620-1994**, 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 procedan a la corrección de la inconsistencia y así lo soliciten por medio de escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante el Registro de conformidad con el artículo 450 del Código Civil para ser sometido al proceso de calificación registral, y así proceder a la cancelación de la inmovilización (folio 177 y siguientes del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen en la resolución de las 10:00 horas del 22 de noviembre de 2019, apela la representante del Banco Popular y Desarrollo Comunal, solicitando que se levante la inmovilización sobre todas las fincas y planos, y alega lo siguiente:

- 1.- Señala que la finca **367816**, plano **A-0654560-2000**, soporta un gravamen hipotecario en primer grado a favor de su representada.

- 2.- Considera que los "reportes de mantenimiento" que sirven como fundamento para determinar fehacientemente como un hecho probado la existencia real y material de una sobreposición carecen de información técnica y motivación para poder demostrar la inconsistencia, ya que no se incluyó una visita de campo a las fincas involucradas. Tal y como lo ha establecido la Sala Constitucional la Administración Pública debe fundamentar o motivar los actos.

- 3.- Señala que es contradictorio que se diga que se tiene por demostrado la sobreposición y por otro se cuestione que ambas fincas abarquen un mismo espacio físico, los inmuebles no se encuentran ubicados en zona catastrada por eso es necesaria la visita de campo.

4.- Solicita una ampliación del informe técnico remitido con el oficio DRI-CTE-05-0152-2019 para que con la visita de campo se compruebe o descarte las inconsistencias. Además, que se indique cuanto es la porción de terreno que se sobrepone.

5.- Cita el voto N°0396-2018 de las 11:20 horas del 04 julio de 2018 de este Tribunal mediante el cual se le da la razón a su representada ya que se omitió la elaboración de un estudio técnico registral catastral por un profesional en ingeniería de la División Catastral, además se refiere al voto TRA N°0412-2018 en donde este Tribunal indica que existe una ausencia de análisis sobre el informe técnico y que carece de motivación.

6.- Solicita que se otorgue un plazo prudencial a las partes para que hagan nuevos planos.

7.- Requiere que se establezcan a lo interno del Registro las responsabilidades administrativas y disciplinarias que correspondan y la indemnización por concepto de daños y perjuicios que se le pudiere causar a su representada, pues al hacer operaciones recientes como la hipoteca el registrador debió detectar la doble inmatriculación.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en el Considerando primero de la resolución venida en alzada, y se aclara que los mismos encuentran sustento en los siguientes folios del expediente principal, **A)** del 57 al 65 y del 83 al 85, **B)** del 67 al 73 y del 86 al 87, **C)** y **D)** del 01 al 08; además se agregan los siguientes hechos:

E) Que según se desprende de las notas técnicas que constan en el plano catastrado **A-654560-2000**, que grafica la finca **A-367816**, este modifica al plano

catastrado **A-176620-1994** que fue utilizado para originar la finca **A-376451**. (Ver folio 52 del expediente principal)

F) Que las fincas de la provincia de Alajuela número **A-367816** y **A-376451** se encuentran ubicadas dentro de Zona Catastrada. (Ver folios 83 al 87 del expediente principal)

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 N°. 35509-J de 30 de setiembre del 2009 y la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Inmobiliaria, Ley N°. 9602 del 13 de agosto de 2018, contienen diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

En el presente caso, debemos remitirnos a lo dispuesto en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, 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, 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 pone en conocimiento de terceros interesados o afectados, la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; para poder realizar la corrección con la anuencia de los estos, o en caso de ser improcedente la corrección de que se trate, proceder a la inmovilización.

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.

Es decir, la finalidad de la gestión administrativa es procurar, cuando ello sea legalmente posible, que la inexactitud en la publicidad registral sea saneada o corregida, siempre con la anuencia de esos terceros afectados, o -en caso de ser

improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos solo como última opción.

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.

Al respecto, el Voto 982-2001 de 23 de noviembre de 2001, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, 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.

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 alza y con fundamento en el informe técnico oficio **DRI-CTE-05-0152-2019**, elaborado por el señor Luis Andrés Campos Pérez del Subproceso de Cartografía Catastral, del Departamento Técnico Catastral de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se informa de una

sobreposición entre las fincas de Alajuela: **367816** y **376451**, y los planos **A-0654560-2000** y **A-0176620-1994**, según se visualiza en la siguiente imagen:



El reporte de inconsistencias del Mapa Catastral expone la existencia de los dos predios ubicados dentro de un mismo espacio físico, lo que constituye un traslape entre ellos; y del análisis de antecedentes se determina que las fincas son “hermanas”, dado que ambas provienen de segregaciones realizadas a la finca de Alajuela 119991.

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 Alajuela **367816** y **376451**, en relación con los planos **A-0654560-2000** y **A-0176620-1994**, lo que produce la inexactitud catastral, pero en este caso concreto, encontramos algunas particularidades que es importante resaltar.

Si bien es cierto, 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 Alajuela matrículas **367816** y **376451**, y sus planos **A-0654560-2000** y **A-0176620-1994** 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.

Es importante resaltar que el informe técnico elaborado por el Departamento Catastral Técnico consiste en la conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo, los cuales se encuentran dentro de zona catastrada, 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, tal y como se tuvo por demostrado en los hechos probados de esta resolución, la finca de Alajuela número **367816**, nace el 22 de agosto de 2001 por segregación realizada a la finca de Alajuela número 119991 mediante el plano catastrado **A-0654560-2000** que, de acuerdo con las notas técnicas consignadas por el agrimensor, modifica al plano **A-0176620-1994**, por lo que esta finca surge a la vida jurídica de forma ajustada a derecho y cumpliendo con todos los requisitos exigidos por ley.

Con posterioridad, el 30 de mayo de 2002, se hace una nueva segregación a la finca de Alajuela número 119991, pero en esta ocasión mediante el uso del plano catastrado **A-0176620-1994**, que previamente había sido modificado por el plano **A-0654560-2000**, situación que origina la doble inmatriculación ventilada en el

presente expediente, por cuanto ese plano nunca debió haber sido utilizado debido a la segregación señalada en el párrafo anterior.

Aunado a lo anterior, es importante considerar también la medida de las fincas objeto de este expediente, teniéndose por demostrado que la finca matrícula **A-367816**, plano catastrado **A-0654560-2000**, tiene una medida actual de **223.73** metros cuadrados; y la finca matrícula **A-376451**, plano catastrado **A-0176620-1994**, ostenta una medida de **37.866.82** metros cuadrados.

Lo anterior indica que la sobreposición entre los fundos no alcanzaría ni un 1% de la medida de la finca **376451**, 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 la finca **367816**.

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-05-0152-2019**, 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, tanto en la finca **376451** como en el plano **A-0176620-1994**, por originar la doble inmatriculación aquí investigada, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que afectan estos asientos, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente, hasta que sea saneada la situación, y liberar de medidas cautelares a la finca matrícula **367816** y su respectivo plano catastrado **A-0654560-2000** que fueron bien inscritos, pues de otra forma la titular de este inmueble se vería obligada a soportar una cautelar por un error a la hora de utilizar el plano de su finca hermana, lo cual a su vez se torna muy gravoso por cuanto su finca nació a derecho y el saneamiento de la situación solo es posible cuando el titular de la finca **376451**, Leonel Oviedo Arias, proceda a realizar un plano nuevo que excluya de su propiedad el terreno que conforma la finca **367816**.

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 alzada y modificar las medidas cautelares impuestas, por cuanto lo conveniente es consignar un **aviso catastral** en la finca de Alajuela matrícula **376451**, plano catastrado: **A-0176620-1994**, que fue segregada con un plano que no podía ser utilizado, dado que en cuanto a esta, la sobreposición es parcial y representa un porcentaje pequeño de su área; asimismo, se deben levantar las medidas cautelares ordenadas sobre la finca matrícula **367816** y su respectivo plano catastrado **A-0654560-2000** y no consignar ningún tipo de medida cautelar en ellos, en razón de que esta finca nació de forma correcta, con un plano cuyas medidas se ajustaban a la realidad tal como se desprende del informe técnico citado y del análisis realizado.

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, amén de que la información indicada proviene de un mapa catastral debidamente oficializado con todos los procesos que precisamente lo han llevado a esa oficialización.

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 **367816** debe indicarse que ese gravamen 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 ya 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.

En esta misma línea de ideas, del expediente se desprende que esta doble inmatriculación es producto de la falta de cuidado de los propietarios a la hora de utilizar los planos para fraccionar, situación que no pudo ser detectada por parte de los registradores al momento de la segregación de los lotes por cuanto para ese momento el entonces Registro Público de Bienes Inmuebles no contaba con la tecnología que le permitiera detectar dicha situación.

En este punto es menester acotar en la circunstancia de que, al momento de inscribir movimientos posteriores, aun existiendo la tecnología con la que se cuenta hoy en día, tampoco existía posibilidad alguna de detectar la situación que origina estas diligencias por cuanto el análisis que se realiza de la información catastral para segregar es distinto al realizado para hacer inscripciones posteriores sobre inmuebles existentes y con plano catastrado ya publicitado en su asiento registral.

Sobre lo solicitado de que se levante la inmovilización sobre las fincas y planos involucrados en el presente asunto, se acoge parcialmente la solicitud en cuanto a la finca matrícula **367816** y su respectivo plano catastrado **A-0654560-2000**, conforme el análisis realizado en la presente resolución, y respecto a la finca de Alajuela matrícula **376451**, plano catastrado **A-0176620-1994**, se le impone la medida de aviso catastral por las razones señaladas en el desarrollo de esta resolución.

Lo anterior por cuanto en el presente caso 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 así como derechos de terceros, o la confección de un nuevo plano que describa de forma adecuada el inmueble y se corrija así la situación estudiada; por lo que comprobada la inexactitud, 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.

SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse parcialmente con lugar el recurso planteado por la señora Karol Angulo Hernández, en su condición de Apoderada Especial Administrativa del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 22 de noviembre de 2019. Se revoca parcialmente la resolución venida en alzada para que se modifique la medida cautelar de inmovilización a **aviso catastral** en la finca de Alajuela matrícula **376451** y a su respectivo plano catastrado: **A-0176620-1994**, asimismo revocar en cuanto a no consignar ningún tipo de medida cautelar en la finca matrícula **367816** y su respectivo plano catastrado **A-0654560-2000**.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **parcialmente con lugar** el recurso planteado por señora Karol Angulo Hernández, en su condición de Apoderada Especial Administrativa del Banco Popular y Desarrollo Comunal, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 22 de noviembre de 2019. Se revoca parcialmente la resolución venida en alzada para que se modifique la medida cautelar sobre la finca de Alajuela matrícula **376451** y el plano catastrado **A-0176620-1994**, a **aviso catastral**,

asimismo revocar en cuanto a no consignar ningún tipo de medida cautelar en la finca matrícula **367816** y su respectivo plano catastrado **A-0654560-2000**. 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