



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2012-0961-TRA-RI (DR)-807-14

Gestión Administrativa de Oficio

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 010-2012)

VOTO No. 0339-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las once horas cuarenta y cinco minutos del nueve de abril de dos mil quince.

Recurso de Apelación presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, abogado, portador de la cédula de identidad número 1-668-761, vecino de San José, en su condición de Apoderado Generalísimo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las trece horas cincuenta minutos del diecisiete de septiembre del año dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 09 de enero de 2012, suscrito por el señor Mauricio Campos Molina, informa que es propietario de la finca de la provincia de San José, matrícula 305598-000, y que existe una indebida escrituración del inmueble de la provincia de San José matrícula número 610929-000, que según se le indicó, nació de la finca del cual es propietario, dado una indebida utilización del plano y una indebida cancelación de gravámenes aplicando el artículo 471 del Código Civil. Por lo que la finca número 610929-000 del cual es titular no tiene área, lo que genera confusión con su propiedad, por lo que solicita se analice el caso y se estudie el origen de dicho inmueble. (v.f 01)



SEGUNDO. Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las trece horas cincuenta minutos del diecisiete de septiembre del año dos mil catorce, se resuelve: “[...] *1.- Consignar advertencia administrativa sobre las fincas del Partidos de San José matrículas número TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO (305598) y SEISCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (610929), así como los planos catastrados números SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ- DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010) y SJ- TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996) únicamente para efectos de publicidad, mientras se continúa con el trámite del expediente. [...].*” (v.f 328)

TERCERO. Por medio del auto dictado a las diez horas quince minutos del dieciséis de abril de dos mil doce, el Registro Inmobiliario le confiere audiencia a las partes por el plazo de quince días a efectos de que manifiesten lo que tengan a bien dentro del proceso de marras. (v.f 119)

CUARTO. Consta en el expediente informe técnico realizado por la Ing Yohanna Céspedes Arguello de la Unidad de Subproceso de Georreferenciación Catastral, Departamento Catastral Técnico, Subdirección Catastral-Registro Inmobiliario, mediante el que se realiza el estudio catastral registral y montaje de los planos SJ-1417310-2010 y SJ- 357000-1996, a efectos de determinar una posible sobreposición de los mismos. (v.f 299 al 315).

QUINTO. Mediante resolución de las trece horas cincuenta minutos del diecisiete de septiembre del año dos mil catorce, el Registro Inmobiliario resolvió: “[...] *1.- Consignar inmovilización en los asientos registrales de las fincas del Partido de San José matrículas número TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO (305598) y SEISCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (610929), así como los planos catastrados números SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL*



TRESCIENTOS DIEZ- DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010) y SJ- TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996). Dicha inmovilización se mantendrá hasta que la autoridad judicial, o las partes mediante el otorgamiento de una escritura pública, subsanen la inexactitud de origen extraregstral que dio origen a estas diligencias y; según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización. [...].” (v.f 328 al 342)

SEXTO. Inconformes con la resolución final antes referida el Licenciado Armando Rojas Chinchilla, interpone recurso de apelación el día 23 de septiembre de 2014, en su condición de apoderado generalísimo del BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, en contra de la indicada resolución y en atención a ello conoce este Tribunal en alzada. (v.f 349)

SÉPTIMO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hecho probado de relevancia para el dictado de la presente resolución el siguiente:

ÚNICO. Estudio-catastral registral, realizado por la Unidad de Subproceso de Georreferenciación Catastral, Departamento Catastral Técnico, Subdirección Catastral-Registro Inmobiliario, dictamen mediante el que determina la doble inmatriculación de



los planos SJ-1417310-2010 y SJ- 357000-1996. (v.f 299 al 315 del Tomo II del expediente de marras)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario luego del estudio y análisis realizado, determinó la existencia de inconsistencias en los asientos registrales contenidos en las fincas de la Provincia de San José matrículas 305598 y 610929, la que acreditó en el montaje visible a folio 308 del Tomo II del expediente administrativo. Por otra parte, a pesar de que el plano catastrado número SJ-1417310-2010 se encuentra en el asiento registral de la finca de San José matrícula número 305598, también se encuentra sobrepuesto en su totalidad con el inmueble que describe el plano catastrado número SJ-357000-1996 que se encuentra inscrito en el asiento registral de la finca del Partido de San José matrícula 610929. Por esa razón y ante el impedimento del Registro Inmobiliario para corregir dicha inconsistencia, de conformidad con lo que establece el artículo 474 del Código Civil y en su condición de garante de la seguridad jurídica, a efectos de prevenir futuros perjuicios, procede a ordenar la inmovilización en las fincas matrícula 305598 y 610929 ambos de la Provincia de San José, así como en los planos catastrados números SJ-357000-1996 y SJ-1417310-2010 de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, cautelar que se mantendrá hasta que una autoridad judicial o las partes involucradas, mediante el otorgamiento del documento público respectivo subsanen la inexactitud extraregstral que dio origen a las diligencias administrativas.

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla** en su condición de apoderado generalísimo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, solicita en términos generales que se mantenga el gravamen hipotecario que soporta el inmueble de la Provincia de San José, matrícula 305598-000 inscrito bajo las citas 2010-312122-01-0002-001, debidamente constituido e inscrito a favor de su representada y en



consecuencia se levante la inmovilización consignada por el Registro, independientemente del resultado de las diligencias administrativas. Que del análisis del informe y resolución ahora impugnada se desprende que antes del nacimiento de la finca de San José matrícula 610929, la finca matrícula 305598 tenían una cabida de 658,45 metros cuadrados, por lo cual ambas tendrían cabida suficiente después que fue segregada la finca matrícula 610929-000.

Que la inexactitud registral es originada de un error contenido por el registrador encargado de calificar e inscribir el documento bajo las citas al tomo 2010, asiento 153722, por lo que la acreedora no deberá sufrir ningún daño o perjuicio. La actuación de su representada en todo momento ha sido de buena fe y amparada al principio de publicidad registral, siendo procedente que se establezcan en el Registro las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieran corresponder, así como la indemnización por concepto de eventuales daños y perjuicios que se le cause a su representada con ocasión de las diligencias administrativas. Agrega que su mandante fue inducida a error invencible “error comunis facit ius” toda vez que al momento de constituirse el crédito a su favor, no existía advertencia administrativa alguna. Por lo anterior solicita se mantenga el gravamen hipotecario que soporta el inmueble de la provincia de San José, matrícula 305598-000 inscrito bajo las citas 2010-312122-01-0002-001, y se levante la inmovilización consignada sobre las fincas de San José matrículas números 305598 y 610929 y sobre los planos SJ- 1417310-2010 y SJ 357000-99 y en su lugar se consigne Aviso Catastral sobre los planos catastrados supracitados, ya que tal y como lo indica la resolución que se impugna, la finca matrícula 305598 tenía una cabida de 658, 45 metros cuadrados, por lo cual eventualmente en el terreno ambas fincas tendrían cabida suficiente, por lo tanto lo que procede es que los propietarios registrales procedan a levantar nuevos planos para corregir las inconsistencias relacionadas con las presentes diligencias administrativas.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Cabe señalar que la delimitación de un inmueble conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con la información constante en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la



inscripción de planos también se ve afectada por el principio de **tracto sucesivo** contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, que indica: *“El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

Es en esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados, es que se basa justamente la delimitación de los inmuebles. El artículo 8 del citado Reglamento dispone: *“Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.”*

Dentro de este contexto, el artículo 5, inciso c) del Reglamento de referida cita, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del Derecho Registral Patrimonial, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de **Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad**, por supuesto íntimamente ligados al Principio de **Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública. En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de **rogación** artículo 54 del Reglamento, que a su vez debe ejercitarse en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de **legalidad**), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito *“...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...”* (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).



Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Catastro Nacional, hoy Subdirección del Registro inmobiliario, se encuentra sujeto al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la **publicidad catastral** el artículo 57 del citado Reglamento establece: “(...) *El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, **definir en forma gráfica el inmueble** y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. **La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.** (...)” (El resaltado no es del original).*

Ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, dentro de otros, mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que se expresó: “...*las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...*”.



De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro Nacional debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2º de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Ahora bien para el caso bajo examen, el Registro Inmobiliario de acuerdo al informe técnico elaborado por la Ing. Yohanna Céspedes Arguello funcionaria de la Unidad de Subproceso de Georeferenciación Catastral, determinó la existencia de una sobreposición total sobre las fincas de San José matrículas 305598-000 y 610929-000, así como de los planos catastrados números SJ- 1417310-2010 y SJ- 357000-1996, situación que en la resolución de alzada, se pormenorizó lo siguiente: “[...] *el plano catastrado número SJ-1417310-2010 el cual se encuentra en el asiento registral de la finca del Partido de San José matrícula número 305598 desde el 22 de setiembre del 2010, con el plano catastrado número SJ-357000-1996 el cual se encuentra inscrito en el asiento registral de la finca del Partido de San José matrícula número 610929 desde el 17 de junio de 2010, fecha en la cual se origina esta finca. De la relación de fechas anteriormente citada se colige que el propietario registral de la finca del Partido de San José matrícula número 305598, primero utiliza el plano catastrado número SJ-357000-1996 para segregar un lote en cabeza propia formando la finca del Partido de San José matrícula número 610929, y posteriormente, en el documento público cuyo testimonio se presenta bajo las citas al tomo 2010 asiento 217809 en fecha 05 de agosto del 2010, el nuevo propietario registral de la finca del Partido de San José matrícula número 305598, el cual adquiere dicha finca en el citado documento por remate, procede a rectificar en disminución la cabida de dicha finca conforme al plano catastrado número SJ- 1417310-2010, generándose así la sobreposición. [...].”*

Por lo anterior, queda claro que ante los citados movimientos ingresados a la corriente registral es que se produce la inconsistencia en los asientos de las fincas y sus respectivos planos



catastrados, por lo que ello hace que no exista una verdadera concordancia entre lo publicitado por el Catastro Nacional y la información consignada en los asientos registrales de los supra citados inmuebles, lo cual atenta contra la seguridad, unidad y congruencia en la información contenida en los asientos registrales del Registro Inmobiliario.

En este sentido, es que el Registro Inmobiliario debe resguardar los principios consagrados dentro de la actividad registral establecidos en el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que establece; ***“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se lograra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. (...)”*** Bajo ese escenario, es claro que por atribución legal le compete al Registro de instancia por razones de la materia, conocer de las situaciones jurídicas que atentan contra la seguridad jurídica de los titulares, como de eventuales terceros, facultado por ley para aplicar las medidas atinentes al caso, en deparo de la conservación y resguardo del consagrado principio de seguridad registral, por cuanto la publicidad registral solo cumple su papel si la información que se publicita es segura y confiable.

Por esa razón, el Registro Inmobiliario en apego a las normas legales establecidas procedió aplicar la medida de inmovilización, en virtud de ser una cautelar que pretende dar a conocer de la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inscritos, al amparo del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que en lo de interés dice:

“(...), 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. (...).” (Negrita no es del original)

Como se desprende de la anterior cita legal, el Registro de acuerdo al hecho expuesto considero que actuó apegado al ordenamiento jurídico, en resguardo de los principios de publicidad y seguridad registral, el cual le otorga a esa Instancia Administrativa la competencia suficiente para emitir medidas cautelares a los asientos registrales, en pro de los intereses de las partes, de carácter provisional en tanto los interesados accedan a la vía jurisdiccional a hacer valer sus derechos o de mutuo acuerdo soliciten el levantamiento respectivo utilizando para ello el medio de acceso legalmente establecido. Al respecto, el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Sexta, mediante resolución de las 16:00 horas del 1 de febrero de 2012, indicó:

“(...) Es evidente que la medida de inmovilización se trata de una cautelar sui generis, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad jurídica y con ello, tutela los derechos de terceros que al amparo de esta publicidad registral puedan verse afectados.(...)”

Bajo esa perspectiva, el Registro no pretendió con su actuar otorgarse atribuciones que no le corresponden dentro de la dinámica ejercida en sede registral, si no que según su análisis al haberse detectado la citada inconsistencia, se configuró con ello el presupuesto de hecho condicionante que posibilita al tenor del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, e impuso por ello la medida cautelar de inmovilización, la cual se consignó en los asientos de inscripción de las fincas de la Provincia de San José matrículas 305598-000 y 610929-000, así como en los planos catastrados que las grafican números SJ-



1417310-2010 y SJ- 357000-1996, en virtud de considerar que en la materialidad se sobreponen en una misma porción de terreno, ya que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados.

No obstante, este Tribunal disiente en cuanto a la medida impuesta dado que si bien los predios tal y como ha sido detallado en el informe rendido por la Unidad de Subproceso de Georeferenciación Catastral, se determinó la existencia de una sobreposición total sobre las fincas de San José matrículas 305598-000 y 610929-000, así como de los planos catastrados números SJ- 1417310-2010 y SJ- 357000-1996, esta sobreposición se produjo no por una doble inmatriculación, sino por el uso incorrecto que se hace de los supra citados planos catastrados. Obsérvese, que el mismo Registro en su resolución indica:

“[...] se colige que el propietario registral de la finca del Partido de San José matrícula número 305598, primero utiliza el plano catastrado número SJ-357000-1996 para segregar un lote en cabeza propia formando la finca del Partido de San José matrícula número 610929, y posteriormente, en el documento público cuyo testimonio se presenta bajo las citas al tomo 2010 asiento 217809 en fecha 05 de agosto del 2010, el nuevo propietario registral de la finca del Partido de San José matrícula número 305598, el cual adquiere dicha finca en el citado documento por remate, procede a rectificar en disminución la cabida de dicha finca conforme al plano catastrado número SJ- 1417310-2010, generándose así la sobreposición. [...]” (v.f 335 del expediente de marras)

En este sentido, queda claro que la inconsistencia generada en la publicidad registral fue producto del instrumento público con citas de presentación del Diario del Registro, tomo 2010 asiento 217809 de fecha 05 de agosto del 2010, ingresado por rogación a la corriente registral, mediante el cual el nuevo propietario registral de la finca de San José matrícula 305598, procede a rectificar su cabida conforme al plano catastrado número SJ- 1417310-2010, en



donde indica que rectifica el plano catastrado número SJ-357000-1996, generándose de esta manera la sobreposición en los citados predios. Situación la cual evidencia que con anterioridad a este movimiento registral las fincas coexistían en su materialidad.

Ante ello, habiendo sido detectado el origen de tal inconsistencia en la información que se publicita y en aras de salvaguardar los intereses de las partes, este Tribunal estima procedente imponer una medida cautelar de mera publicidad noticia, que no sustraiga el bien del tráfico inmobiliario y que sirva únicamente, para advertir a terceros de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada, como lo es el **AVISO CATASTRAL**, conforme lo disponen las Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero y DRP-006-2009 de 01 de junio ambos de 2009, que en lo de interés disponen;

DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009:

*“[...] **Primero.** Que a partir del 01 de diciembre último, se generó la aplicación el código de inscripción GP 3, que se refiere a **Prevención**, el cual se anotará a la finca y se reflejará en la sección de gravámenes de los inmuebles. Dicha inscripción es únicamente para brindar publicidad noticia a los terceros, no impide la inscripción de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la información que se desplegará en la consulta de dicho código, donde se indicará expresamente en qué consiste esa prevención.*

*El indicado código se origina y se aplicará únicamente en las resoluciones finales de los expedientes administrativos que tramita la **Oficina de Saneamiento**, ubicada en el tercer piso de este Registro, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro de Bienes Inmuebles, expedientes identificados en su numeración como **BI-US o BI-UE** (Bienes Inmuebles, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). [...]”*

DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:

*“[...] aclaro y adiciono la **DIRECTRIZ 01-2009**, en cuanto al cambio de denominación del código aplicado que se publicitará en lo sucesivo como **AVISO CATASTRAL**. Al respecto, les informo lo siguiente:*

***Primero.** La aplicación del código GP3, se denominará en lo sucesivo **AVISO CATASTRAL** y se va a seguir utilizando para 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, expedientes identificados como **BI-US o BI-UE**, (Registro Inmobiliario, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). En el **POR TANTO**, de esas resoluciones se ordenará la aplicación del código **AVISO CATASTRAL** consignado en la respectiva finca o la modificación que debe realizarse. [...]*”

Habiéndose detectado que la inconsistencia registral que se originó en los planos catastrados de repetida cita y no en las fincas relacionadas, las que materialmente existen en la realidad extra registral, este Tribunal ha determinado modificar la cautelar impuesta por el Registro e imponer una medida de **AVISO CATASTRAL** que se consignará únicamente en los asientos de inscripción de los planos catastrados números SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ- DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010) y SJ-TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996), de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009, para efectos de publicidad noticia y brindar asimismo a los interesados, la oportunidad de proceder a subsanar tal inconsistencia, o en su defecto recurrir a la vía jurisdiccional competente. Una vez depurada dicha información contenida en la publicidad registral se procederá con su debido levantamiento.

QUINTO. EN CUANTO A LOS AGRAVIOS DEL RECURRENTE. El recurrente dentro de los extremos señalados solicita que se mantenga el gravamen hipotecario que soporta el inmueble de San José, matrícula 305598-000 inscrito bajo las citas 2010-312122-01-0002-001, debidamente constituido e inscrito a favor de su representada dado que para cuando se constituyó el crédito, no existía ninguna advertencia administrativa en la publicidad registral. En este sentido, cabe señalar al recurrente que una medida cautelar es impuesta por la administración registral, desde el momento en que se tiene por acreditado la inexactitud o irregularidad contenida en la publicidad registral, en aras de la seguridad jurídica, dado que es una situación que puede lesionar los intereses tanto de su titular, como de posibles terceros, por lo que una vez impuesta dicha medida, solo las partes o la autoridad jurisdiccional, podrán solucionar el conflicto conforme de esa misma manera lo dispone el artículo 474 del Código



Civil. Se reitera al recurrente que la inexactitud contenida en el asiento de inscripción de las fincas objetos de estudio, nace con las diligencias administrativas incoadas por el señor Mauricio Campos Molina, el 09 de enero de 2012 por lo que ello evidencia que para cuando se constituyó el crédito hipotecario, ni la administración registral como el citado ente crediticio podían tener conocimiento de ello, por ende, no existía la medida cautelar impuesta.

Respecto de que se establezcan en el Registro de instancia las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieran corresponder, así como la indemnización por concepto de eventuales daños y perjuicios que se le cause a su representada con ocasión a las diligencias administrativas. Cabe advertir, por parte de este Órgano de alzada, que en este sentido no se emitirá consideración alguna en virtud de que no existe ningún antecedente en autos que acredite la existencia de un daño o perjuicio causado producto de la medida cautelar impuesta dentro de las presentes diligencias administrativas, siendo este extremo de connotación meramente subjetiva por parte del recurrente. Por lo que se rechazan sus consideraciones en este sentido por improcedentes.

Por lo anterior, este Tribunal considera que debe declararse **PARCIALMENTE CON LUGAR** el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, apoderado generalísimo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las trece horas cincuenta minutos del diecisiete de septiembre del año dos mil catorce, la que en este acto se confirma, pero se ordena la modificación de la medida cautelar impuesta de **INMOVILIZACIÓN**, sobre las fincas del Partidos de San José matrículas número **TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO (305598)** y **SEISCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (610929)**, así como los planos catastrados números **SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ- DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010)** y **SJ- TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996)**,



al correspondiente **AVISO CATASTRAL** con relación únicamente a los planos catastrados números SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ-DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010) y SJ- TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996), en lo demás se mantiene incólume dicho pronunciamiento.

SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones y citas normativas, se procede a declarar *PARCIALMENTE CON LUGAR* el recurso de apelación presentado por el Licenciado **Armando Rojas Chinchilla**, apoderado generalísimo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario a las trece horas cincuenta minutos del diecisiete de septiembre del año dos mil catorce, la que en este acto se confirma pero se ordena la modificación de la medida cautelar impuesta de INMOVILIZACIÓN, sobre las fincas del Partidos de San José matrículas número TRESCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO (305598) y SEISCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (610929), así como los planos catastrados números SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ-DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010) y SJ- TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996), al correspondiente **AVISO CATASTRAL** con relación únicamente a los planos catastrados



números SJ-UN MILLON CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ-DOS MIL DIEZ. (SJ- 1417310-2010) y SJ- TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (SJ-357000-1996), en lo demás se mantiene incólume dicho pronunciamiento. Levántese la cautelar de inmovilización impuesta a las fincas de la Provincia de San José antes relacionadas. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53