
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0240-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1946-RIM)

CATASTRAL

VOTO 0311-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con doce minutos del veintinueve de julio de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **Miguel Évila Salazar**, abogado, cédula de residencia 159100237315 en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, cédula jurídica 4-000-042152, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:40 horas del 09 de junio de 2021.

Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento administrativo inició de oficio e investigó acerca de la discrepancia que existe entre los antecedentes registrales de las fincas inscritas en el Partido de Puntarenas matrículas 91434, 91435, 91436, 91437, 100550, 100551, 100552 y 100553 con los antecedentes catastrales de los planos catastrados y asociados a dichos inmuebles, en su orden números: P-266086-1995; P-266060-1995; P-268721-1995; P-263678-1995; P-239741-1995; P-243466-1995; P-243346-1995 y P-240657-1995, respectivamente.

Lo anterior de acuerdo con el Informe Técnico elaborado por el Ingeniero Guillermo

Rodríguez Rodríguez, Coordinador General del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario según Oficio DRI-CTE-01-028-2020 (ver folios 01 a 18 del expediente principal).

En virtud de dicha inconsistencia, cumpliéndose el debido proceso, el Registro Inmobiliario por medio de la resolución de las 14:40 horas del 09 de junio de 2021, ordenó inmovilizar, una vez firme dicha resolución, las fincas inscritas en el Partido de Puntarenas matrículas 91434, 91435, 91436, 91437, 100550, 100551, 100552 y 100553, y sus planos catastrados asociados números P-266086-1995; P-266060-1995; P-268721-1995; P-263678-1995; P-239741-1995; P-243466-1995; P-0873642-2003 y P-1622787-2012 (ver folios 105 a 117 del expediente principal).

El licenciado Miguel Évila Salazar, en su condición supra indicada y resultando que su representado el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, es el acreedor hipotecario de la finca de la finca de Puntarenas matrícula 100552, según gravamen hipotecario inscrito al tomo 2016, asiento 300782, consecutivo 01, secuencia 0001, subsecuencia 001 (ver folios 38 y 39 del expediente principal), apela la resolución dictada por el Registro Inmobiliario conforme a los siguientes agravios:

1. Evoca que solicitó una visita de campo, lo cual se corrobora en su escrito de apersonamiento que consta en el Expediente principal (ver folios 66 a 71 del expediente principal), lo anterior para comprobar la “realidad física” de las fincas y sin embargo, esa visita de campo fue denegada argumentándose en la resolución final, que con la documentación que consta en el expediente se conforma suficientemente la comuna probatoria y que solicitar una prueba adicional es una decisión facultativa del órgano director del proceso, sobre lo cual muestra su disconformidad en su legajo de apelación.
2. Por otra parte, considera que existe una inexactitud de origen registral toda vez que el error “...debió ser detectado por el registrador al momento de calificar las escrituras

(...) Si el funcionario hubiese cumplido con su deber hubiera detectado el error que dio origen a la sobreposición que nos ocupa el día de hoy...” (lo resaltado es propio)

3. Asimismo, alega que el “...Registro Público tiene como finalidad y objetivo dar certeza y seguridad jurídica...” por lo que “...el crédito se otorgó con la información registral publicitada...” en aquel momento y no existía advertencia administrativa sobre la finca de su interés, por lo que se ha causado perjuicio a su representado quien fue “...inducido a un error invencible...”.
4. Por otra parte, considera que se le ha causado indefensión a su representado, ya que en la resolución de las 08:46 horas del 17 de noviembre de 2020 (ver folio 077 del expediente principal) se consignó incorrectamente el nombre del representante legal del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, como Dagoberto Hidalgo Cortés, siendo lo correcto el Licenciado Miguel Évila Salazar.

Por lo anterior solicita se acoja en todos los extremos la apelación planteada; se deje sin efecto la resolución recurrida; que se levante la inmovilización consignada y se mantenga la advertencia administrativa en las fincas. Además, interpela para que se ordene “...corregir el nombre del representante legal del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, siendo que se consigna de manera errónea “Dagoberto Hidalgo Cortés” cuando lo correcto es Lic. Miguel Évila Salazar pues ello puede causar confusión y hasta indefensión a mi representado...”

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario; aclarando y sintetizando que del Informe Técnico con oficio **DRI-CTE-01-028-2022**, elaborado por el Ingeniero Guillermo Rodríguez Rodríguez, Coordinador General del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario; de los asientos registrales y catastrales que constan en el expediente de alzada se demuestra lo siguiente:

- 1- Que las fincas inscritas en el Partido de Puntarenas matrículas 100550, 100551, 100552 y 100553 nacieron a la vida jurídica por medio del Instrumento Público presentado en el Registro Inmobiliario con citas de presentación Tomo 446, Asiento 18609 (ver folios 42 a 48 del expediente principal) que trató la división material de la finca de Puntarenas matrícula 33823, motivo por lo cual, el antecedente registral de estos inmuebles es la finca madre, sea la finca de Puntarenas matrícula 33823, cuyo titular registral y quien comparece debidamente representado en el testimonio de escritura es la empresa Esteros de Puntarenas, cédula jurídica número 3-101-081061. Resultando que la finca de Puntarenas matrícula 100550 publicita el plano catastrado P-0239741-1995 en su asiento registral (ver folio 35 del expediente principal); la finca de Puntarenas matrícula 100551 publicita el plano catastrado P-243466-1995 (ver folio 37); la finca de Puntarenas matrícula 100552 asocia el plano catastrado P-873642-2003 en su asiento registral (ver folio 38 del expediente principal) y la finca de Puntarenas matrícula 100553 publicita el plano catastrado P-1622787-2012 en su asiento registral (ver folio 40 del expediente principal); siendo que se desprende del Informe Técnico precitado, que en las notas técnicas de los planos catastrados mencionados, el Profesional en Agrimensura hizo constar que los terrenos descritos en cada asiento catastral son parte de la finca de Puntarenas matrícula 63052, generándose así, la incongruencia entre el antecedente registral y el antecedente catastral de cada uno de los predios.
- 2- Que las fincas inscritas en el Partido de Puntarenas matrículas 91434, 91435, 91436 y 91437 nacieron a la vida jurídica por medio del Testimonio de Escritura Pública presentado en el Registro Inmobiliario al Tomo 423, Asiento 14934 (ver folios 28 a 34 del expediente principal) que trató de la segregación de cuatro lotes de la finca de Puntarenas matrícula 63052, razón por la que se comprueba que el antecedente registral de estos inmuebles es la finca madre, sea la finca de Puntarenas matrícula

63052, cuyo titular registral y quien compareció debidamente representado en el testimonio de escritura también lo es la empresa Esteros de Puntarenas, cédula jurídica número 3-101-081061. Se comprueba además, que la finca de Puntarenas matrícula 91434 publicita el plano catastrado P-266086-1995 en su asiento registral (ver folio 21 del expediente principal); la finca de Puntarenas matrícula 91435 publicita el plano catastrado P-266060-1995 (ver folio 23); la finca de Puntarenas matrícula 91436 asocia el plano catastrado P-268721-1995 en su asiento registral (ver folio 25 del expediente principal) y la finca de Puntarenas matrícula 91437 publicita el plano catastrado P-263678-1995 en su asiento registral (ver folio 26 del expediente principal); resultando que del mismo Informe Técnico se desprende que el Profesional en Topografía hizo constar en las notas técnicas de los planos catastrados mencionados que corresponden a terrenos que son parte de la finca de Puntarenas matrícula 6033823 por lo queda demostrada la incompatibilidad entre los antecedentes registrales y catastrales de cada uno de los inmuebles citados.

Lo cual se puede apreciar claramente en el cuadro que en la parte conclusiva del Informe agrega el Ingeniero Guillermo Rodríguez Rodríguez (ver folio 17 del expediente principal), según la siguiente figura:

Cuadro 2. Fincas y antecedentes registrales.		
Segregaciones	Antecedente notarial-registral	Antecedente catastral
6100550		
6100551		
6100552	6033823	6063052
6100553		
6091434		
6091435		
6091436	6063052	6033823
6091437		

Figura 01
Resumen de antecedentes registrales y catastrales

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de importancia para el dictado de la presente resolución.

CUARTO: Que 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. I. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedural, hasta llegar al principio de la fe pública registral. Previo a este, se encuentra el principio de publicidad, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico que se trate. Los efectos de esa publicidad varían si se refiere a un asiento provisional o definitivo, en cuyo caso el primero de índole formal, tiene como efecto una publicidad noticia, mientras que el segundo, de índole material es aquel que viene a publicitar una modificación, transformación o extinción del bien jurídico, estableciendo la presunción de que ese asiento registral es exacto, completo y concordante con la realidad física.

Pero, 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). Por esa razón y dentro de la normativa de índole registral, se encuentra el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) que 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 establece el procedimiento 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: nota de advertencia, nota de prevención, aviso catastral, inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en la Ley N°9602 en su artículo 2 inciso j, 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 el artículo 5 de 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”, se ha previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que se presenta “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), 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.** (Lo resaltado no es del original).

El procedimiento anterior 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 21). Este artículo 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- imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

El mecanismo utilizado por la autoridad registral, para informar a terceros del inicio de la investigación sobre una posible inconsistencia, lo constituye la nota de advertencia administrativa, conceptualizada en el artículo 25 del Reglamento citado, que indica:

Artículo 25.-De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.

Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.

No obstante, 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.

Analizado el expediente, se observa que el Registro Inmobiliario, en la resolución final del procedimiento administrativo, conforme a la valoración dada a la inexactitud investigada, sea la discordancia entre los antecedentes registrales y catastrales de las fincas de Puntarenas matrículas 100550, 100551, 100552 100553, 91434, 91435, 91436 y 91437, ordena imponer la medida cautelar que consideró era necesaria para proteger no solo al titular de los inmuebles, sino también, informar correctamente a terceros interesados en los inmuebles, sobre la inexactitud en la publicidad registral de los asientos registrales de las fincas asociadas, esto con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés sobre ellas. Esta medida corresponde a la cautelar administrativa de inmovilización, cuyo efecto inmediato es el de sustraer el bien del tráfico mercantil. Está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando dentro del proceso de gestión administrativa no se logra el saneamiento de la inexactitud investigada en los asientos registrales y/o catastrales. Lo anterior resulta ineludible, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de corregir de oficio los instrumentos públicos debidamente inscritos y/o el impedimento que tiene el Registro Inmobiliario para declarar un mejor derecho, ello en virtud del principio de legalidad y del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia y la posibilidad de declarar derechos, únicamente a nuestros Tribunales de Justicia: Al efecto dicho numeral establece:

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.

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 mantener la advertencia administrativa e inmovilizar las fincas y sus respectivos planos citados. Dichas 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 No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, 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...

Desarrolladas las dos medidas cautelares que interesan, ahora es necesario hacer el estudio para determinar la procedencia de estas en los inmuebles que se discuten.

II. SOBRE LOS AGRAVIOS DEL APELANTE, EL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL Y LA INEXACTITUD DE ORIGEN EXTRAREGISTRAL QUE MOTIVÓ LA INCOMPATIBILIDAD DE LOS ANTECEDENTES REGISTRALES Y CATASTRALES DE LAS FINCAS DE PUNTARENAS MATRÍCULAS 91434, 91435, 91436, 91437, 100550, 100551, 100552 Y 100553. El Licenciado Miguel Évila Salazar, en su condición conocida en autos, argumenta que su representado, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal actuó “...amparado al principio de publicidad registral, mi representado fue inducido a error invencible “error communis facit ius” toda vez que al momento de constituirse el crédito a su favor (26 de abril de 2016), no existía advertencia administrativa alguna...” lo cual complementa manifestando que el Registro Nacional y el Catastro Nacional constituyen “fuente de información para el público en general, acerca de quienes son los titulares de los bienes inmuebles inscritos en dicho registro, y en qué situación jurídica se encuentra éste...” (lo resaltado es propio)

En tal sentido, debe asentirse nuevamente que la actividad humana no está exenta de errores, los cuales, en nuestro caso vienen a afectar la publicidad registral y con ello al principio de fe pública registral, toda vez que aunque la fe pública registral establece la presunción que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, lo cierto es que la fe pública registral depende no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino que la misma prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan los instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario y los cuales, para el caso que nos ocupa, se refieren específicamente a los testimonios de escritura y planos catastrados que vinieron a constituir y/o modificar asientos registrales y catastrales relacionados con las fincas de Puntarenas matrículas 91434, 91435, 91436, 91437, 100550, 100551, 100552 y 100553 y las fincas madre o antecedentes de los inmuebles citados, sean las fincas de Puntarenas matrículas 33823 y 63052.

En el caso examinado, la publicidad registral de las fincas aludidas se ve afectada por la inexactitud que contienen los Instrumentos Públicos que permitieron el nacimiento a la vida jurídica de las fincas precitadas; obsérvese que las fincas de Puntarenas 91434, 91435, 91436 y 91437 devienen de su finca madre inscrita en el Partido de Puntarenas matrícula 63052; toda vez que esa fue la estipulación que consignaron tanto el Notario Público, como el titular registral de la finca madre la empresa Esteros de Puntarenas Sociedad Anónima (ver aclaración de los hechos probados número dos).

Cabe indicar que el titular registral de la finca de Puntarenas matrícula 33823, finca madre de las fincas de Puntarenas matrículas 100550, 100551, 100552 y 100553, es el mismo titular registral de la finca de Puntarenas 63052 (finca madre de las fincas de Puntarenas 91434, 91435, 91436 y 91437), es decir la empresa Esteros de Puntarenas Sociedad Anónima, quien nuevamente estipula el fraccionamiento que permite el nacimiento a la vida jurídica de dichas fincas, ello sin el adecuado asesoramiento del Notario Público, quien debió observar en el plano catastrado de cual finca provenía cada lote segregado (ver aclaración de hechos probados número uno).

Por lo afirmado, no puede consentir este Tribunal que tal inexactitud de origen extra-registral sea considerado por el apelante como una inexactitud de origen registral, es decir, aquella que se gesta a partir del actuar de un funcionario registral en el proceso de calificación y de inscripción de un instrumento público, ya que en la fecha en que fueron inscritos referidos testimonios de escritura (11 de diciembre de 1995 para el tomo 423, asiento 14934 y 8 de octubre de 1997 para el tomo 446, asiento 18608, según sellos de inscripción de cada testimonio visibles a folios 33 y 48 del expediente principal) la confrontación de los antecedentes registrales con los antecedentes catastrales no estaba contemplado dentro del marco de calificación del Registrador de Inmuebles según el Ordenamiento Jurídico vigente en dichas fechas, por lo que la inexactitud obedece a la falta de control del titular registral de ambas fincas madre (63052 y 33823 de Puntarenas), sea el representante legal de la empresa

Esteros de Puntarenas Sociedad Anónima, quien como se indicó, era la titular de ambas fincas madre (63052 y 33823 de Puntarenas); también obedece la inexactitud a la falta de experticia del Notario Público quien no observó las notas técnicas insertas por el Profesional de Agrimensura en cada plano catastrado asociado, que indican a cual finca madre corresponde cada lote segregado.

Tampoco puede aceptar este Tribunal que el argumento del apelante en el sentido que “...su representado fue inducido a error invencible...” toda vez que la publicidad registral no se limita a verificación de parte del administrado de la descripción de la finca, sus titulares, anotaciones y gravámenes; sino que también son parte de la publicidad registral los antecedentes registrales, los movimientos históricos, los documentos que permiten el nacimiento a la vida jurídica de los inmuebles y por supuesto los planos catastrados, sus notas técnicas y los antecedentes catastrales, entre otros, en este sentido debe atenderse lo estipulado por el artículo 66 del Reglamento del Registro Público vigente que dicta:

[...Artículo 66.-**Base de la publicidad registral.** La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación, siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral...] (lo resaltado es propio)

Bajo esta inteligencia, al observar la certificación literal de cada una de las fincas se aprecian pacíficamente los antecedentes registrales de cada uno de los inmueble, asimismo al analizar las notas técnicas que constan en cada uno de los planos catastrados asociados a cada finca se aprecian los antecedentes catastrales de los predios aludidos; por lo que al realizar la comparación de cada antecedente -registral y catastral- se denota claramente la discordancia entre ellos, transgrediendo de tal manera al Principio de Concordancia que establece el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional, ya que debe existir “...una verdadera

concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...” esto es que debe existir compatibilidad y coincidencia en los asientos registrales y catastrales de los inmuebles, mínimo en cuanto a su medida, situación y antecedentes, tal y como lo establece dicho Principio de Concordancia.

En atención a los agravios del apelante en cuanto a la denegatoria de la solicitud de una visita de campo, comparte este Tribunal lo resuelto por el Registro Inmobiliario, toda vez que no es necesaria porque en esta causa no se investigó una contradicción parcelaria o sobreposición que amerite la inspección del terreno de parte de un Profesional en Topografía; la inexactitud investigada obedece a la discordancia entre los antecedentes registrales de las fincas que se observan pacíficamente en cada instrumento público que permitió la génesis de cada inmueble y/o en la certificación literal de cada finca- y los antecedentes catastrales que fácilmente se aprecian en las Notas Técnicas insertas en cada plano catastrado asociado a cada inmueble- (ver ampliación de los hechos probados uno y dos) resultando que en la Sumaria se aprecian, además de las certificaciones literales y de las imágenes digitalizadas de los instrumentos públicos que permitieron el nacimiento a la vida jurídica de cada inmueble, el Informe Técnico Catastral (ver folios 01 al 18 del expediente principal) que por sí solo resulta un elemento probatorio suficiente -al ser confeccionado y otorgado por un fedatario público- resultando que en el mismo se demostró la falta de compatibilidad entre los antecedentes registrales y catastrales de cada una de las fincas. Considera este Tribunal que existe profusión de elementos probatorios, ya que como se mencionó, tal discordancia entre los antecedentes registrales y catastrales, se puede determinar pacíficamente al observar las certificaciones literales y los planos catastrados de cada uno de los predios involucrados.

Tampoco lleva razón el apelante en cuanto a que se le ha causado indefensión a su representado en virtud que la resolución de las 08:46 horas del 17 de noviembre de 2020 (ver folio 77 del expediente principal) se indicó el nombre del representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, como Dagoberto Hidalgo Cortés, siendo lo correcto Licenciado

Miguel Évila Salazar, toda vez que por medio de la resolución de las 08:15 horas del 01 de diciembre de 2020, visible al folio 99 del expediente principal, se subsanó el error material precitado, siendo que además, esta última resolución se notificó debidamente a todas las partes del proceso incluido el apelante, a quien se notificó al medio señalado para atender notificaciones según consta en folios 102 y 103 del expediente principal, por lo que este alegato no requiere mayor motivación, ni argumentación.

Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro a quo, ya que efectivamente se pudo comprobar la falta de compatibilidad entre los asientos catastrales y registrales de las fincas de Puntarenas matrículas 91434, 91435, 91436, 91437, 100550, 100551, 100552 y 100553, siendo innecesario realizar una visita de campo para verificar tal inexactitud, toda vez que ella se desprende de la publicidad registral que incluye certificaciones literales, planos catastrados e imágenes digitalizadas de tomos y asientos (antes microfilm de tomos y asientos) de cada uno de los inmuebles citados, empero en el presente procedimiento administrativo se incluyó como prueba adicional un Informe Técnico Catastral elaborado por un Profesional en la agrimensura, Licenciado Guillermo Rodríguez Rodríguez quien es fedatario público conforme a nuestro Derecho sustantivo.

Debe acentuarse que el Registro Inmobiliario se encuentra limitado por el Principio de Legalidad (artículo 11 de la Constitución Política) para subsanar la inexactitud comprobada, toda vez que fue el propietario registral de las fincas de Puntarenas 33823 y 63052 quien estipuló de cuál finca se debía segregar cada lote que hoy se encuentran inscritos en el Partido de Puntarenas matrículas 91434, 91435, 91436, 91437, 100550, 100551, 100552 y 100553; para resolver esta situación y sanear la publicidad de cada una de las fincas citadas, los propietarios registrales deberán otorgar los instrumentos públicos y/o planos de agrimensura respectivos a fin de subsanar la incompatibilidad de los antecedentes registrales y catastrales demostrada en el presente procedimiento administrativo; o en su defecto cada propietario podrá ejercer su derecho de acción en la sede jurisdiccional correspondiente.

Ante este escenario, lo que sí compete al Registro Inmobiliario es publicitar la inexactitud

comprobada a los titulares de las fincas y a terceros interesados, tal y como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituyen a la Administración Registral para consignar nota de advertencia en el asiento registral y/o catastral respectivo para efectos de publicidad mientras se tramita el procedimiento administrativo, la cual prevalecerá mientras no concluya el procedimiento de la gestión administrativa.

Adicionalmente, el Registro Inmobiliario podrá ordenar Nota de Inmovilización del bien involucrado, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten al momento de subsanar la inexactitud, tal y como se indicó anteriormente.

Al haberse comprobado la contradicción entre los antecedentes registrales y catastrales de las fincas de Puntarenas matrículas 91434, 91435, 91436, 91437, 100550, 100551, 100552 y 100553, que se traslada a sus planos catastrados asociados, sean los número: P-266086-1995; P-266060-1995; P-268721-1995; P-263678-1995; P-239741-1995; P-243466-1995; P-243346-1995 y P-240657-1995, respectivamente; este Tribunal considera justificada la medida cautelar de inmovilización por lo que se deniega la solicitud del apelante para levantar la Nota de Inmovilización y dejar sin efecto la resolución dictada por el Registro Inmobiliario.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por **Miguel Évila Salazar**, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:40 horas del 09 de junio de 2021, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Miguel Évila Salazar, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:40 horas del 09 de junio de 2021, la que en este acto **se confirma** en todos sus extremos. 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)
Fecha y hora: 17/10/2022 03:06 PM

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 24/10/2022 08:41 AM

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 17/10/2022 11:04 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 17/10/2022 11:08 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)
Fecha y hora: 17/10/2022 11:03 AM

Cristian Mena Chinchilla

dcg/KQB/ORS/LVC/PLSA/CMC

DESCRIPTORES

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**