

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2020-0321-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

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

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2013-1932-RIM)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0698-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas con seis minutos del seis de noviembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado Miguel Évila Salazar, vecino de Cartago, cédula de residencia 159100237315, en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, cédula jurídica 4-000-042152, en su condición de propietario de la finca del partido de Cartago matrícula 139399, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:20 horas del 13 de mayo de 2020.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.**

### **CONSIDERANDO**

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

Esta diligencia administrativa inicia de oficio según reportes de inconsistencias presentados ante la Dirección del Registro Inmobiliario por la Unidad Ejecutora del Programa de Regularización del Catastro – Registro, con relación a los identificadores únicos de la finca del partido de Cartago 30401013503100 referente

a la finca 135031, donde se reporta la siguiente inconsistencia: las fincas 3-0135031 y 3-0139399 describen el mismo espacio físico e indican en su asiento registral el mismo plano catastrado. En virtud de lo anterior se resuelve autorizar la apertura del expediente administrativo a efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite, y ordenó cautelar las relacionadas fincas con una Nota de Advertencia Administrativa, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito, y se confirió audiencia a: 1) RUPERTO AGÜERO BADILLA, cédula de identidad 3-0241-0291, en calidad de dueño de un medio en el usufructo de la finca 135031-001; 2) GRISEL MADRIGAL RAMÍREZ, cédula de identidad 3-0265-0611, en calidad de dueña de un medio en el usufructo de la finca 135031-002; 3) LUIS DIEGO AGÜERO MADRIGAL, cédula de identidad 3-0421-0432, en calidad de dueño de un medio en la nuda de la finca 135031-003; 4) JONATHAN AGÜERO MADRIGAL, cédula de identidad 3-0374-0113, en calidad de dueño de un medio en la nuda de la finca 135031-004; 5) BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, cédula jurídica 4-000-042152, por medio de su apoderado Armando Rojas Chinchilla, cédula de identidad 1-0668-0761, en su condición de propietaria de la finca del partido de Cartago matrícula 139399. Lo anterior a efecto de que presenten los alegatos que a su derecho convengan.

Una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 15:20 horas del 13 de mayo de 2020, resolvió: “...I.-Autorizar la presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que sea ejecutada conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011. II. Una vez firme la presente resolución, consignar INMOVILIZACIÓN en las fincas de Cartago matrículas CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TREINTA Y UNO (135031) Y CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (139399), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y

---

*ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de las fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada.” (folios 215 y 216 expediente principal).*

Inconforme con lo resuelto, la representación del BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL lo apeló, manifestando que lo dispuesto transgrede los derechos de su representada al ordenarse la inmovilización sobre la finca de Cartago 139399, toda vez que ello resulta un perjuicio para su patrimonio. Siendo que en todo momento ha actuado de buena fe y en cumplimiento de los procedimientos legales establecidos de inscripción exigidos por ley y amparados en el Principio de Publicidad Registral. Por lo anterior, solicita se acoja el presente recurso y se revoque la resolución recurrida.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para lo resuelto.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** 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.** Tal y como se concluyó del informe rendido por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, en el estudio técnico

---

sobre las fincas de la provincia de Cartago matrículas 135031 y 139399, identificador 30401013503100, se determinó que ambos predios publicitan el plano catastrado C-0963313-1991, por lo que se encuentran ocupando un mismo espacio físico, existiendo un traslape total, lo cual es una inconsistencia en la publicidad registral.

Ahora bien, retomando el origen de estos inmuebles y según los informes emitidos respecto del mapa catastral, se determinó que la finca de Cartago matrícula 135031 nace por segregación y venta de la finca 43515 (finca madre propiedad de Ruperto Agüero Porras) con una medida de 352.38, descrita mediante el plano catastrado C-0963313-1991, a nombre de Grisel Madrigal Ramírez y Ruperto Agüero Badilla, dichos titulares donan sus derechos a Jonathan y Luis Diego ambos Agüero Madrigal, reservándose los primeros el derecho a un medio en el usufructo cada uno y quedando los señores Agüero Madrigal como dueños cada uno a un medio de la nuda propiedad. Respecto de la finca de Cartago matrícula 139399, nace por segregación de la finca 43515 (finca madre propiedad de Ruperto Agüero Porras) con una medida de 352.38, descrita mediante el plano catastrado C-0963313-1991, quien dona a Ruperto Agüero Badilla, quedando como titular de dicho inmueble, y constituye hipoteca de primer grado con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, quien con posterioridad se adjudicó dicho inmueble mediante protocolización de piezas de remate en juicio ejecutivo hipotecario aprobado por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Cartago.

Para el caso concreto interesa citar que el marco de calificación registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la publicidad registral, inscribirá o

---

denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible, y puede llegar a cometer, o verse inducido en, un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por la propia Administración, en cuyo caso se denomina error registral, o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados errores extra registrales, ambos generan una inexactitud en la publicidad. Para dar publicidad a inexactitudes, sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración la utilización de medidas cautelares.

El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias, dependiendo de su origen. Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado “*De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento*”, en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, siendo que, una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicita en los asientos afectados diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y la nota de bloqueo registral, ésta última en los términos establecidos en la Ley 9602 en su artículo 2 inciso j.

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 bajo estudio, en donde el Registro inicialmente ordenó la consignación de la medida de advertencia

---

administrativa, y posteriormente la cautelar de inmovilización mediante la resolución venida de alzada sobre las fincas de Cartago matrículas 135031 y 139399, ambas descritas con el plano catastrado C-0963313-1991. Medidas precautorias que no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos cuando estos son sometidos a la publicidad registral frente a terceros.

Tal escenario imposibilita a la Administración Registral poder resolver esta situación de otra forma a la establecida por el Registro, ya que, para ello, se debe establecer si en realidad existen las dos fincas, a cuál de ellas corresponde el plano inscrito, y a cuál debe de confeccionársele un nuevo plano, siendo que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro, salvo en los términos establecidos en la citada la Ley 9602 de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria. Si bien los interesados adquirieron al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional, o subsanada por las partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral. Véase que la misma normativa da dos opciones para que el o los interesados subsanen los errores en la publicidad registral (artículo 474 del Código Civil).

Todo lo anterior se realiza en favor de 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: *“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...”*, 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, pero éste no es competente para

---

resolver conflictos como el que se discute, ya que implica dirimir un derecho frente a otro, lo que está vedado a la Administración Registral a tenor del artículo 153 de la Constitución Política.

Mientras que la situación descrita, sea el uso de un mismo plano para describir a dos fincas jurídicamente independientes, lo único que corresponde a la Administración Registral es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, sea consignar una nota de advertencia en los asientos registrales respectivos para efectos de publicidad noticia la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, una orden de inmovilización que es una medida cautelar cuyo fin es extraer del tráfico mercantil a los bienes involucrados hasta que una autoridad judicial dirima el conflicto suscitado, o bien, cuando los interesados así lo soliciten, presentando un documento jurídicamente idóneo que subsane la inexactitud de la publicidad registral.

Ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, o declarar la nulidad de sus propios asientos, salvo lo establecido en la citada Ley 9602; y tampoco, está dentro de la competencia de este Tribunal proceder a interponer “*el correspondiente proceso judicial como ente protector*” como pide el apelante, sino que la Gestión Administrativa es únicamente el procedimiento establecido para que el Registro Inmobiliario pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.

Por otra parte, cabe aclarar al recurrente que, si bien su mandante es propietario de la finca de Cartago matrícula 139399 con plano catastrado C-0963313-1991, desde el 17 de octubre de 2002 (folio 28 expediente principal), como se puede observar el

---

plano data de 1991, sea, con anterioridad a la implementación de nuevas tecnologías que coadyuvan a la identificación e individualización de los bienes inmuebles. Por lo que es a partir de esa nueva implementación, año 2003, que inician los esfuerzos por parte de la Administración para depurar la información contenida en los asientos registrales y catastrales, siendo una tarea ardua, en aras de brindar una información veraz y acorde a la realidad jurídica de los bienes inscritos. Cabe recordar que fue el señor Ruperto Agüero Porras quien dispuso dos veces de su terreno segregándolo bajo un mismo plano catastrado, situación que es evidentemente antijurídica y un abuso del derecho.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, debido a lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, 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 representando al **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:20 horas del 13 de mayo de 2020, la que en este acto se confirma. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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, se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán 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  
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)

**Cristian Mena Chinchilla**

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**

omaf/KQB/CMCH/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.15