



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2014-0253-TRA-RI (DC)**

**GESTION ADMINISTRATIVA.**

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

**Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen 0418-2013)**

**[Subcategoría: Planos]**

***VOTO No 0764-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas cuarenta minutos del cinco de noviembre de dos mil catorce.***

**Recurso de Apelación** presentado por **Armando Rojas Chinchilla**, en su condición de apoderado generalísimo del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del cuatro de marzo del dos mil catorce.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante documento presentado al Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, el 21 de marzo de 2013 por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, quien pone en conocimiento a la administración registral por medio informe relacionado con los indicadores : 30109P00036500, 3010909948100 y 30109017287700, relativos a las fincas de la provincia de Cartago, matrículas números 99483, 99481 y 172877 mediante el cual se comunica la existencia de una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral.



**SEGUNDO.** Por resolución de las diez horas del quince de marzo del dos mil trece el Registro Inmobiliario, resuelve; “[...] I.- Autorizar la apertura del expediente administrativo a los efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite. II.- Consignar **ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** sobre los inmuebles del partido de Cartago matrículas **NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO (99481)**, **NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES (99483)**, Y **CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE (172877)**, únicamente para efectos de publicidad, mientras se continua con el trámite del expediente.-[...].”

**TERCERO.** Mediante resolución de las diez horas del dieciséis de abril de dos mil trece, el Registro Inmobiliario, procede a dar audiencia por el plazo de quince días hábiles a los señores **Leonel Villalta Loaiza** en su condición de apoderado generalísimo de la empresa **Inmobiliaria el Higuerón de los Cerrillos S.A.**, a **Gerardo Porras Sanabria** en su condición de apoderado generalísimo de **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, al señor **Leonel Villalta Madrigal**, en su condición de apoderado generalísimo **Remolques Pesados de Cartago**, a **Hugo Villalta Loaiza** en su condición de propietario, a **Jean Pierre Ratton Chabonnel**, apoderado generalísimo de la empresa **Holcim Costa Rica S.A.**, anteriormente denominada **Industria Nacional de Cemento S.A.**, a **Johnny Vargas Herrera**, en su condición de propietario, al señor **Alvaro Gomez Alfaro**, apoderado generalísimo de la empresa **Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**.

**CUARTO.** El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dicta a las diez horas del cuatro de marzo del dos mil catorce, resuelva; “[...] 2) Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización en las fincas del Partido de Cartago matrículas **NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UNO (99481)**, **NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES (99483)**, Y **CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE (172877)**, 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, [...].”*

**QUINTO.** Inconforme con lo resuelto el Lic. Armando Rojas Chinchilla en su condición de Apoderado Generalísimo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, interpuso en tiempo y forma los Recursos de Apelación, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, quien lo admite y por esa razón es que conoce este Tribunal.

**SEXTO.** Que mediante el auto de las once horas del veinticinco de marzo de dos mil catorce el Registro Inmobiliario, resuelve; “[...] II) Admitir el recurso de apelación por encontrarse presentado en tiempo y forma y dentro del término de ley, [...].”

**SÉPTIMO.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

**Redacta la Juez Diaz Diaz, y;**

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal, acoge como hecho de interés para el dictado de la presente resolución, el siguiente;

- I.** Que los planos catastrados 484598-1982, 577841-1999 y 550235-1999 de la provincia de Cartago, grafican los inmuebles números 99483, 99481 y 172877.
- II.** Que los citados inmuebles muestran una sobreposición según la referenciación de los indicadores: 30109P00036500, 3010909948100 y 30109017287700, del mapa catastral.



**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** El Registro Inmobiliario, en virtud del estudio y análisis por la realizado por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, determinó que ante la existencia de una sobreposición total entre las fincas de la provincia de Cartago matrículas 99483, 99481 y 172877 según se representa en el montaje de los planos catastrados C-484598, C-577841-1999 Y C-550235-1999 debe proceder de conformidad con lo que establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, y en consecuencia imponer proceder a consignar la medida cautelar de inmovilización en sus asientos de inscripción hasta que su situación jurídica se aclare en vía judicial o las partes interesadas u afectadas lo autoricen por medio de documento idóneo y este sea debidamente presentado al registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

Por su parte, el representante del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en su escrito de agravios manifestó en términos generales que, se mantenga el asiento hipotecario que soporta el inmuebles del Partido de Cartago, Matrícula de Folio Real Número 99483-000, inscrito bajo las citas 567-47425 -01-0003-001 a favor de su representada y que se levante la nota de advertencia administrativa, consignada por el Registro sobre esta finca y en su lugar se consigne un Aviso Catastral. Que se solicite a la Unidad de Validación de la Información Catastral- Registral y/o la Dirección del Catastro Nacional, amplíe el informe de las inconsistencias emitidas, dentro del cual se indique y establezca claramente en qué proporción se sobreponen las fincas del partido de Cartago 99483, 99481 y 172877 en el mapa catastral, a efecto de que sus titulares realicen el levantamiento de nuevos planos catastrados con dicha información, otorgándoseles un plazo prudencial para ello.



Agrega el recurrente, que si al realizar una rectificación en disminución la medida de la citada finca número 99481-000 que grafica el plano catastrado número C-577841-1999, se resolvería la situación jurídica de las citadas fincas. Además, solicita que en el caso de que su representada quien es acreedor de buena fe, resulte de alguna manera perjudicada, sobre los derechos que le asiste respecto la finca del partido de Cartago, matrícula de Folio Real Número 99483-000, se establezcan a lo interno de ese Registro, las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieren corresponder, como la indemnización que por concepto de eventuales daños y perjuicios se le pudiere causar las presentes diligencias administrativas, toda vez que su representado fue inducido a error.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** El Registro Inmobiliario, inicia las diligencias administrativas, en virtud del informe rendido por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, quien pone en conocimiento a la administración registral por medio informe relacionado con los indicadores : 30109P00036500, 3010909948100 y 30109017287700, relativos a las fincas de la provincia de Cartago, matrículas números 99483, 99481 y 172877 mediante el cual se comunica la existencia de una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral. Lo anterior, dado que su ubicación geográfica se plasma conforme a la cartografía oficial, a través de coordenadas geográficas y detalles geográficos, los cuales tienen íntima relación con el concepto de localización geográfica de los predios, sea, que refiere a las líneas de propiedad de un inmueble o aquellos puntos identificables en la cartografía catastral, y es por medio de la ubicación geográfica que se logra identificar de manera inequívoca un terreno o predio.

En este sentido, al amparo de la fe pública que cobija a los profesionales de la agrimensura, en cuanto a la descripción del área, derrotero y ubicación, conforme de esa manera lo establece el artículo 12 de la Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura y el artículo 19 de su Reglamento. Lo anterior en concordancia con el artículo 2 de la Ley del Catastro Nacional, que al respecto dispone:



*“[...] El Catastro consiste en la **representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional.** [...]”*

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 pre citado numeral, 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.

Al respecto, siendo que la inexactitud que ha sido generada en la publicidad de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la Seguridad Jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger, lo procedente es su inmovilización, ya que en esa etapa procesal la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, se encuentra para el caso que nos ocupa, limitada a corregir las inexactitudes provocadas por actividad extrarregistral en la publicidad, pues la misma afecta derechos inscritos a favor de terceros, siendo lo viable, como lo hizo el a quo, de poner una marginal dentro del asiento de inscripción de los inmuebles supra indicados y mantener la medida cautelar de inmovilización hasta tanto la Autoridad Judicial dicte pronunciamiento de fondo.

Recordemos, que el Registro Inmobiliario debe resguardar los principios consagrados dentro de la actividad registral establecida 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, considera este Tribunal que el Registro Inmobiliario en apego a las normas legales establecidas hizo bien al aplicar la medida preventiva como lo es la inmovilización, en virtud de ser una medida cautelar con características básicas del régimen cautelar (judicial o administrativo) de instrumentalidad y provisionalidad, la cual pretende mediante la información que se publicita, dar a conocer la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inscritos, que no es antojadiza por parte de la administración registral, sino que se encuentra al amparo de los artículos 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en lo de interés indica:

*“(...). 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. (...)” (Subrayado y Negrita no es del original)*

Como se desprende de la anterior cita legal el Registro actuó apegado al ordenamiento jurídico, como de los principios de **PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL**, el cual le otorga a esta Instancia Administrativa la competencia suficiente para emitir medidas cautelares a los asientos registrales, en pro de los intereses de las partes y que como se ha indicado son de



carácter preventivo en tanto los interesados accedan a la vía jurisdiccional a hacer valer sus derechos, en este sentido siendo la inmovilización una medida cautelar *sui generis*, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad registral, y con ello tutela los derechos de terceros que al amparo de la publicidad registral puedan verse afectados.

En este mismo sentido el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Sexta, mediante resolución de las dieciséis horas del primero de febrero del dos mil doce, se pronunció indicando en lo de interés lo siguiente:

*“(...) 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.(...).”*

Queda claro entonces, que el Registro no pretende con su actuar otorgarse atribuciones que no le corresponden dentro de la dinámica ejercida en sede registral, si no que al haberse detectado por esa Autoridad la citadas inconsistencias, se configura el presupuesto de hecho condicionante que posibilita al tenor del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto N° 35509-J del 30 de setiembre de 2009, el cual empieza a regir a partir del 13 de octubre de 2009, y de aplicación para el presente proceso.

Resulta evidente para el caso bajo análisis, que ante la sobreposición de las fincas de la provincia de Cartago, matrículas 99483-000, 99481-000 y 172877-000 según se desprende del montaje de los planos catastrados que las representan C-484598-1982, C-577841-1999 y C-550235-1999 divisados en el mapa catastral por la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, quien pone en conocimiento a la administración registral el informe



relacionado con los indicadores: 30109P00036500, 3010909948100 y 30109017287700, que se detallan de la siguiente manera:

- **Identificador 30109P00036500**, que corresponde a la finca 99483, plano catastrado 484598-1982, identificado como **Predio 002**. (v.f 01 al 04)
- **Identificador 30109009948100**, que corresponde a la finca 99481, plano catastrado 577841-1999, identificado como **Predio 003**. (v.f 06 al 09)
- **Identificador 30109017287700**, que corresponde a la finca 172877, plano catastrado 550235-1999, identificado como **Predio 004**. (v.f 11 al 14)

Obsérvese, en este sentido que del croquis poscampo visible a folio 16 del expediente de marras, que es la ortofoto que identifica la ubicación de dichos predios, así como del estudio y análisis realizado por el Registro Inmobiliario, tanto de los antecedentes históricos de las fincas, como de los elementos de georeferencia se determinó lo siguiente:

Que mediante documento con citas de presentación al Tomo 465, Asiento 7642, inscrito el 13 de mayo de 1999, el señor Hugo Villalta Loaiza, titular de la finca de la provincia de Cartago número 99481-000, con plano catastrado numero C-550235-1999 con una medida de ocho mil doscientos trece metros con veintiún decímetros cuadrados ( $8.213,21 \text{ m}^2$ ), quien segregó y donó un lote con una medida de mil trescientos noventa y siete metros con setenta y dos decímetros cuadrados ( $1.397.72 \text{ m}^2$ ), generándose con ello la finca número 172877-000. En consecuencia el resto de la finca 99481-000 quedó con una medida de seis mil doscientos cuarenta y dos metros con treinta decímetros cuadrados ( $6.242.30 \text{ m}^2$ ).

Tal y como se desprende del apartado anterior la finca 172877-000, nace por segregación realizada a la finca 99481-000, sea que una da origen a la otra, por lo que ello implica que no



exista sobreposición entre ellas. Cabe destacar que estos predios se identifican en el croquis poscampo a folio 16, como predios **003** y **004**.

Ahora bien, conforme el documento con citas de presentación al Tomo 322, Asiento 8073, inscrito el 06 de septiembre de 1982 (v.f 19 al 24), nace a la vida jurídica la finca de la provincia de Cartago número 99483-000 con una medida de ocho mil doscientos trece metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados (8.213,49 m<sup>2</sup>), el cual grafica el plano catastrado número C-484598-1982. Finca que se identifica en el croquis poscampo visible a folio 16 del expediente, como predio **002**.

En este sentido, tenemos entonces que del instrumento de goferencia visible a folio 16 del expediente, las fincas de la provincia de Cartago matrículas 99483-000, 99481-000 y 172877-000 según se desprende del montaje de los planos catastrados que las representan C-484598-1982, C-577841-1999 y C-550235-1999, en la materialidad se sobreponen, dado que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados. Por lo que, ante las citadas inexactitudes detectadas en la publicidad de los asientos registrales y catastrales, resulta nociva para la Seguridad Jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger, siendo lo procedente su inmovilización tal y como de esa manera se determinó el Registro Inmobiliario, para el caso bajo examen y que comparte este Órgano de alzada.

**SOBRE LOS AGRAVIOS EXTERNADOS POR EL OPOSITOR.** Este Tribunal, se pronunciara en cuanto a los extremos señalados por el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, a la luz de las siguientes consideraciones:

En cuanto a la solicitud del representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en relación a que se mantenga el asiento hipotecario que soporta el inmuebles del Partido de Cartago, bajo matrícula número 99483-000, inscrito bajo las citas 567-47425 -01-0003-001 a favor de su representada. En este sentido, debemos señalar que el Registro Inmobiliario se encuentra inhibido para cancelar asientos registrales y catastrales, en virtud de que estos se



encuentran revestidos de la Fe Pública Registral y por ello su contenido resulta incontrovertible en sede administrativa, siendo la sede jurisdiccional la única con competencia para anularlos o declara un mejor derecho sobre ellos, por ser esto de absoluta competencia de la Autoridad Jurisdiccional, en estricta observancia del Principio de División de Poderes implícito en el artículo 153 de Nuestra Carta Magna.

Aunado a lo anterior, siendo que los asientos registrales y catastrales no pueden ser anulados o cancelados en sede registral cuando existen antecedentes que afectan la seguridad jurídica y publicidad registral, la actuación del Registro Inmobiliario debe restringirse a la inmovilización de los respectivos asientos afectados, como en efecto se dispuso a la luz de lo que consagra el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Asimismo el recurrente solicita se levante la nota de advertencia administrativa consignada por el Registro sobre esta finca 99481-000 de su representada y en su lugar se consigne un Aviso Catastral. Al respecto, debemos advertir que si bien las inconsistencias detectadas en el estudio técnico realizado por la Unidad de Validación de la Información Catastral- Registral, se refiere al traslape de los asientos catastrales, las mismas trascienden a los asientos registrales, dado que del estudio realizado a los antecedentes históricos de las predios también existe incongruencia con su nacimiento, dado que ambas informaciones difieren de la realidad jurídica del bien objeto de estudio.

Por otra parte, en cuanto a que se solicite a la Unidad de Validación de la Información Catastral- Registral y/o la Dirección del Catastro Nacional, amplíe el informe de las inconsistencias, dentro del cual se establezca claramente en qué proporción se sobreponen las fincas del partido de Cartago 99483-000, 99481-000 y 172877-000 en el mapa catastral. En este sentido, cabe advertir al recurrente que tal y como se desprende dentro del documento visible a folio 16 del expediente de marras, los predios se sobreponen en su totalidad. Por lo que compete a los titulares realizar los respectivos levantamientos catastrales a efectos de subsanar



las inconsistencias detectadas en el mapa catastral, por lo que la medida impuesta por la administración registral les proporcionará el espacio de tiempo necesario para dichos efectos.

Se reitera, que la sobreposición contenida en los inmuebles del partido de Cartago números 99483-000, 99481-000 y 172877-000 versa de su totalidad, por lo que una rectificación en disminución de la medida de finca número 99481-000 que grafica el plano catastrado número C-577841-1999, no vendría a solucionar la situación jurídica de las citadas fincas, ya que como se ha indicado líneas arriba las fincas en su materialidad se sobreponen, dado que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados, no siendo procedentes sus manifestaciones en este sentido.

Que el Registro Nacional no debió inscribir los planos catastrados dada la sobreposición existente en el mapa catastral. Al respecto, cabe indicar por parte de este Tribunal, que la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario (antes Catastro Nacional), este Órgano de alzada, mediante el **Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, así reiterado en el **Voto No. 800-2012** de las 10:45 horas del 02 de octubre de 2012, afirmó:

“... a partir del año 2003, la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el **Sistema de Información de Planos (SIP)**, que según la Guía de Calificación Registral del Catastro Nacional, consultada en la página ([www.registronacional.go.cr](http://www.registronacional.go.cr)), consiste en un *sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción. Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación*



*al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite “contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”. Esto permite al Catastro Nacional “atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”*

No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano (...), no se incluía en ella los planos inscritos con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Paz, en la Memoria Institucional del año 2003, en donde se expresa:

***“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país.***

*Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...) / Este proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003 en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes*



*de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.”(<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>),*

*De lo que se deduce claramente, que el SIP fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores...” (Voto No. 393-2010, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010)*

De lo expuesto resulta claro entonces que para el caso que nos ocupa, al momento de inscribir los planos C-484598-1982 (finca 99483-000), C-577841-1999 (finca 99481-000) y C-550235-1999 (finca 172877-000) , sea entre los años 1982 y 1999, no era posible para el funcionario catastral verificar en el SIP si existían o no planos anteriores al año 2003 que representaran esos mismos terrenos y por ello no puede atribuírseles algún tipo de error en su calificación e inscripción, por lo que no podría haberse advertido la existencia de alguna irregularidad o inconsistencia que impidiera su registración. Por lo anterior, sus manifestaciones en este sentido no pueden ser acogidas.

Finalmente, con relación a que se establezcan a lo interno de ese Registro, las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudieren corresponder, como la indemnización que por concepto de eventuales daños y perjuicios que se le causara a su representada. Este Tribunal advierte, que las citadas consideraciones escapan de poder ser consideradas por este Órgano de alzada, dado que no tiene la competencia para determinarlos, y en consecuencia no se emitirá consideración alguna sobre el citado extremo.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Armando Rojas Chinchilla**, en su



condición de apoderado generalísimo del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del cuatro de marzo del dos mil catorce, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

**CUARTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por **Armando Rojas Chinchilla**, en su condición de apoderado generalísimo del **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas del cuatro de marzo del dos mil catorce, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos, la cual en este acto se confirma. 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.**

*Norma Ureña Boza*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Katty Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*